Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 546 für Flächen zwischen Dwaschweg, Am Wüschemeer, Bahnhofsallee und Wasserzug Nr. 23.01/02.

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 546" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet 1 u. 2 (WR 1 u. 2)

Zulässig sind

1. Wohngebäude. Im WR 1 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
3. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
4. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

Ausnahmsweise können im WR 2 Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

(2) Allgemeinges Wohngebiet (WA)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3, Ziffer 1 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die unter (1) und (2) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann im WR 2 und im WA von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

In bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird gem. § 9 Abs. 4 BBauG festgesetzt:

Im WR 1 sind die Dächer als Satteldach (SD) bzw. als Flachdach (FD) auszubilden.

Die Art der Dachausbildung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30° - 52° auszubilden.

Dachgauben und -einschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei Dacheinschnitten muß parallel zur Traufe eine Dachfläche von mindestens 1,50 m verbleiben. Es ist darauf zu achten, daß die Gauben und Einschnitte so beschaffen sind, daß die Dachfläche im wesentlichen erhalten bleibt.

§ 5

Im Baugebiet WR 1 wird eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,50 m über Hinterkante Gehweg festgesetzt. In Baugebieten, in denen Satteldächer festgesetzt sind, gelten zusätzlich folgende maximale Höhen:

Traufhöhe: 3,20 m (1-geschossig); 6,20 m (2-geschossig)
Firsthöhe: 9,20 m

jeweils bezogen auf Hinterkante Gehweg.

§ 6

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (1) BauNVO, durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt, ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung. Gem. § 23 (2) BauNVO kann das Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie bis zu 2,00 m zugelassen werden.

§ 7

Die Größe der Baugrundstücke, auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, muß mind. 550 qm betragen.
Im WR zwischen Wüschemeer u. Dwaschweg muß die Grundstücksgröße mindestens 700 qm betragen.

§ 8

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. 14 BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 9

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.

Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 10

Innerhalb der öffentl. Grünanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

§ 11

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 500, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 12

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 21. 4. 1980

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung
vom 11.07.1980 Az 309.6-21102-03/5-146
~~mit~~/ ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 11.07.1980
Bez.-Reg. Weser-Ems.
Im Auftrage:

BEZIRKSREGIERUNG 156 WESER-EMS

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 546 - Wüschemeer

Inhaltsverzeichnis:

I. Bisheriger Rechtszustand

II. Anlaß und Ziel der Planung

III. Inhalt des Planes

IV. Infrastruktur

V. Soziale Maßnahmen

VI. Umweltschutz

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 546 ist entsprechend den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zum überwiegenden Teil unverplanter Außenbereich. Lediglich entlang der Bahnhofsallee in einer Tiefe von ca. 70 m ist eine Zone als Kleinsiedlungsfläche dargestellt. Ein am Dwaschweg und der Straße Am Wüschemeer angrenzendes Grundstück ist als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren, in der der südliche und westliche Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, der nördliche Teil im Bereich des Wüschemeeres als öffentliche Grünfläche dargestellt wird.

Ältere Bebauungspläne und übergeleitete Fluchtlinienpläne bestehen für diesen Bereich nicht.
Lediglich ein Teilstück des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 500 am Westende der Straße "Am Wüschemeer" ist in den Planbereich einbezogen und muß geändert werden.

Der Planbereich wird von der Richtfunkverbindung Oldenburg - Vechta - Langförden überquert. In einem Bereich von 100 m beiderseits der Linie besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 33 m über NN.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Entwicklungsplan Oldenburg - Süd aus dem Jahre 1975 weist den überwiegenden Teil des Bebauungsplanbereiches noch als Außenbereichsfläche aus. Die überarbeitete Fassung des Entwurfes vom Okt. 1978, vom Rat der Stadt am 18. Dez. 1978 beschlossen, stellt im Entwicklungskonzept den Planbereich bereits wie im Bebauungsplan vorgesehen, als Wohnsiedlungsfläche dar. Eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen hat die Stadt Oldenburg veranlaßt, einen Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Harreweg und Dwaschweg (Bebauungspläne Nr. 514 und 527) als Wohngebiet auszuweisen.

Folgende Gründe machen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 546 erforderlich:

1. Große Nachfrage nach erschlossenem Bauland bei relativ guter Infrastruktur im südlichen Stadtbereich Kreyenbrück/Bümmerstede

2. Nur extensive landwirtschaftliche Nutzung aufgrund verminderter Bodenqualität und Streubesitz bei kleiner Parzellierung.

3. Fortsetzung und Sicherung des Grüngürtels von Harrenweg über Dwaschweg zur Bahnhofsallee zur Erhaltung der Grün- und Moorflächen am Wüschemeer.

4. Sicherung einer Verkehrsverbindung für die neuen Wohngebiete westlich des Dwaschweges mit der Bahnhofsallee.

Ziel der Planung ist es, das Bebauungsplangebiet in ein langfristiges Siedlungskonzept für den Freiraum zwischen Harreweg und Bahnhofsallee einzubringen und städtebaulich zu ordnen.

III. Inhalt des Planes:

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird der überwiegende Teil der Wohnbauflächen als reines Wohngebiet festgesetzt,um somit eine größtmögliche Wohnruhe zu gewährleisten. Damit eine gewisse Ordnung in die städtebauliche Gruppierung der Baukörper gebracht wird und um der zu erwartenden Formen- und Materialvielfalt entgegenzuwirken, werden in den neu erschlossenen Wohngebieten sowohl die Stellung der baulichen Anlagen als auch die Art des Daches vorgeschrieben.

In den Gebieten WR 1 (außer dem Bereich für Sonderbauweise) sind Anbauten im rechten Winkel zu dem in der Gebäudestellung bestimmten Hauptbau zulässig, sowohl im Satteldach- wie Flachdachbereich, um variable Grundrißgestaltungen zu ermöglichen. Diese Anbauten müssen bei direkt an den Verkehrsflächen liegenden Grundstücken an den den Straßen abgewandten Seiten erstellt werden.

Diese Festsetzungen, die Mindestgrundstücksgrößen von 550 qm in den WR-Gebieten südlich der Grünflächen des Wüschemeeres und von 700 qm westlich des Wüschemeeres mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie die teilweise enge Begrenzung der Grundstücke durch Baugrenzen sollen weniger den einzelnen Bauherren einschränken, vielmehr soll ein Schutz vor den Auswirkungen allzu freizügiger Nachbarbebauung erreicht werden. Für die von der Bahnhofsallee her erschlossenen Grundstücke gelten diese Einschränkungen wegen der bereits vorhandenen, teilweise unterschiedlichen Bebauung nicht, so daß hier abweichende Bauvorstellungen verwirklicht werden können. Das für die einzelnen Baugebiete jeweils festgesetzte Maß der baulichen Nutzung läßt bei der vorgeschlagenen Aufteilung der Grundstücke eine ausreichend große Bebauung zu.

Im Bereich südlich der Verbindungsstraße ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Gedacht ist hier an Stadthäuser o.ä.. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den vorgeschlagenen kleineren Grundstücken angepaßt.

Nördlich der neuen Verbindungsstraße an der Bahnhofsallee ist eine Gaststätte vorhanden. Dieser Bereich wird dementsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Einen Großteil des Planbereiches macht die Grünfläche um das Wüschemeer mit seiner Umgebung aus. Sie ist Bestandteil des bereits im Entwicklungsplan Oldenburg-Süd vorgesehenen Grünzuges zwischen den Stadtteilen Kreyenbrück und Bümmerstede.
Im Nordwesten des Planbereiches ist am Dwaschweg ein Bolzplatz vorgesehen.

Das Wüschemeer erhält sein Wasser nicht aus Zuflüssen, sondern aus Quellaustritten, die sich im Sanduntergrund befinden. Ihre ungestörte und möglichst unveränderte Funktion ist erforderlich um das Gewässer auch weiterhin erhalten zu können. Das Vorkommen der Quellen ist somit bestimmend für die Ausdehnung des zu schützenden Gebietes. Zur Sicherung und Erhaltung des Moorbiotops "Wüschemeer" als Feucht- und Wassergebiet ist für den Objektschutz außerhalb der eigentlichen Moorparzelle auch ein Teil der westl. angrenzenden Grundstücksflächen (Ca. 1,7 ha) als Umland erforderlich. Diese Flächen werden z. Teil als Weideland genutzt. Sie sollen in den Grünbereich "Wüschemeer" einbezogen werden.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung des Grünraumes um das Moorbiotop Wüschemeer sind eingehende Untersuchungen erfolgt, die eine Sicherung und Erhaltung des Wüschemeeres zum Ziele hatten. Alle am Bebauungsplanverfahren Beteiligten waren sich in dieser Auffassung einig. Die Stadt Oldenburg hat deshalb ein bodentechnologisches Gutachten des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung angefordert, das zu dem Ergebnis kommt, daß ein optimaler Schutz nur erreicht werden kann, wenn das Wüschemeer unter Naturschutz gestellt wird und der gesamte, heute noch unbebaute Bereich zwischen Bahnhofsallee und Dwaschweg von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Außerdem müßte das Gebiet gegen den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen (Staub-, Samen- und Düngereintrag) wirksam geschützt werden, Be- und Entwässerungsmaßnahmen müßten unterbleiben und auch das Betreten durch Mensch und Tier müßte unterbunden werden.

Diese einschneidenden Maßnahmen übersteigen die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Oldenburg. Auch ein Ankauf der schutzwürdigen Flächen durch das Land Niedersachsen wäre mit einem außergewöhnlich hohen Kostenaufwand verbunden, der aus der Sicht des Naturschutzes mit Rücksicht auf andere bedeutsamere Objekte nicht vertretbar erscheint.

Unter Abwägung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes und der Siedlungsentwicklung in den Stadtteilen Kreyenbrück/ Bümmerstede wird dadurch Rechnung getragen, daß eine ausreichen

große Fläche des Niedermoorgewässers Wüschemeer von jeglicher Bebauung freigehalten und als Landschaftsschutzgebiet unter den Schutz des Reichsnaturschutzgesetzes gestellt wird.

Ein Verfahren zum Erlaß der Landschaftsschutzverordnung wird eingeleitet. Die Bezirksregierung Weser-Ems hat die Ermächtigung zur Durchführung dieses Verfahrens in Aussicht gestellt.

Gliederung der Flächen im Planbereich

1.	Bauflächen	ca. 8,72 ha
2.	Verkehrsflächen	ca. 1,52 ha
3.	Grünflächen	ca. 8,99 ha
4.	Wasserflächen	ca. 0,43 ha

IV. Infrastruktur

Straßen:

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Bahnhofsallee als Radialverbindung zwischen der Innenstadt und Bümmerstede.

Die innere Erschließung erfolgt über den verlängerten Harreweg mit Anschluß an die Bahnhofsallee sowie über die nach Süden abzweigende Straße mit Umfahrt. In dieser Umfahrt soll der westliche Teil durch Mischflächen (keine optische Trennung Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Fußgänger) verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Umfahrt wird nach Süden und Westen mit den angrenzenden Siedlungsgebieten bzw. dem Dwaschweg, der nur Radfahrern und Fußgängern zur Verfügung steht, durch Rad- und Fußwege verbunden, um das Wohnquartier für Radfahrer und Spaziergänger durchlässiger zu machen und diese vom Straßenverkehr aus Immissionsschutzgründen möglichst fernzuhalten.

Parkflächen:

Öffentliche Parkflächen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichendem Maße vorgesehen (siehe Beiplan zum Bebauungsplan: Entwurf für die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen).

Öffentlicher Personennahverkehr:

Die Verlängerung der Pekol-Linie 3 bis zur Max-Beckmann-Str. bzw. Klingenbergstraße wird mittelfristig als ausreichende Erschließung des Plangebietes angesehen. Eine langfristige Lösung ist von der Gesamtkonzeption im Stadtbereich Kreyenbrück/Bümmerstede abhängig.

Spielplätze:

Die gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

Ein Spielplatz für Kinder, der als Bolzplatz ausgebaut werden soll, wird im Nordwesten des Planbereiches festgesetzt. Er ist gefahrlos über Fuß- und Radwege zu erreichen.

Erziehungs- und Bildungseinrichtungen:

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum Kreyenbrück. Die vorhandenen Grundschulen und das Schulzentrum Kreyenbrück (Sekundarstufe I) decken den Schulplatzbedarf ab.

Die Schulen sind vom Planungsgebiet in zumutbarer Entfernung und auf relativ sicheren Schulwegen zu erreichen.

Der geplante Kindergarten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 527 befriedigt den entsprechenden Bedarf und beseitigt die bisher bestehende Unterversorgung für das umliegende Siedlungsgebiet.

Private Dienstleistungen und Einzelhandel:

Entsprechende Betriebe sind im Bereich der Dwaschweg-Schleife im Bebauungsplanbereich Nr. 527 vorgesehen. Der Entwurf an mittel- und langfristigen Gütern kann darüber hinaus durch das bandförmige Zentrum Cloppenburger Straße sowie durch einen Verbrauchermarkt an der Straße Alter Postweg befriedigt werden.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird sichergestellt. Im Zuge der geplanten Kabelfernsehanlage "Oldenburg-Kreyenbrück" besteht für die im Planbereich liegenden Grundstücke die Möglichkeit einer Kabelfernsehversorgung.

Die Entwässerung der im Planbereich liegenden Grundstücke soll im Trennsystem erfolgen. Dabei erhält der Schmutzwasserkanal Anschluß an das Zentralklärwerk. Das Regenwasser soll über Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Umweltschutz

Als Fläche zur Naherholung für die Einwohner zwischen Klingenbergstraße und Bümmersteder Tredde wird das Wüschemeer von der Besiedlung freigehalten und in seiner Eigenart gesichert.

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Der zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Wasserflächen soll in freier Vereinbarung erworben werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, betragen überschläglich:

Erschließungsstraßen	2.419.000,-- DM
Teilstück am Wüschemeer	136.500,-- DM
Fußwegverbindungen	61.600,-- DM
Bolzplatz	242.000,-- DM
Öffentliche Grünanlagen	1.856.000,-- DM
Ausbau der Wasserzüge	315.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 1.125.260,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.