Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. N-560 für Flächen zwischen dem Mittelweg im Osten, der Straße An der Feldwische und der Tondernstraße im Süden, dem Flugplatzgelände im Norden sowie dem anschließenden Außenbereich im Westen

---

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. N-560" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet (WR)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
2. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Zulässig sind:

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

...

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Ausnahmen:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und Geschoßflächenzahl dürfen dabei 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

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht an den öffentlichen Verkehrsflächen. Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten.
Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5 m festgesetzt sind.
Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, in den Vorgartenbereichen bis 5,00 m Tiefe, jedoch nicht bei einer Grundfläche von mehr als 5 qm.

§ 5

Die Bebauung in der 2. Reihe (Hintergrundstücke) ist zulässig, wenn hierfür die Grundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser mindestens 500 qm und für Doppelhäuser jeweils mindestens 400 qm beträgt.

...

Die Gebäudestellung von den in 2. Reihe errichteten Doppelhäusern muß parallel zur Straße erfolgen.

§ 6

Die Rechtsverbindlichkeit des übergeleiteten Bebauungsplanes Nr. 32 wird hiermit aufgehoben.

§ 7

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch die Bezirksregierung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14.12.1981

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)

Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung mit Verfügung
vom 04.03.1982 304.6-21102-03/N-560
~~mit~~ ohne Auflagen
Oldenburg, den 04.03.1982

Im Auftrag

LANDKREIS LEER
LEER-EMS

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. N-560

Inhaltsübersicht:

1. Anlaß und Ziele der Planung

1.1 Anlaß
1.2 Ziele

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

3. Bestand der baulichen Nutzung

3.1 Innerhalb des Planbereiches
3.2 Außerhalb des Planbereiches

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Grundsätzliche Festsetzungen
4.2 Art der baulichen Nutzung
4.3 Maß der baulichen Nutzung
4.4 Flächenbilanz

5. Infrastruktur, Entwässerung, Grünflächen

5.1 Infrastruktur
5.2 Entwässerung
5.3 Grünflächen

6. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung

6.1 Geplante Maßnahmen
6.2 Kosten der Durchführung

7. Soziale Maßnahmen

1. Anlaß und Ziele der Planung:

1.1 Anlaß der Planung:

Die Baulandflächen zeigen eine durch Kleinsiedlerstellen und sonstige Einfamilienhäuser geprägte lockere Bebauung. Zur Zeit wird das ganze Plangebiet mit einer Schmutzwasserkanalisation versehen. Das Erfordernis, bestimmte Grundstücksgrößen für den einwandfreien Betrieb einer Klär- und Verrieselungsanlage unterhalten zu müssen, entfällt damit.
Durch Bauvoranfragen wurde mittlerweile vielfach der Wunsch der Anlieger deutlich, auf ihren Grundstücken ein zweites Wohnhaus, meistens in rückwärtiger Lage, zu errichten.

...

Die o. g. Gründe sind der Anlaß dafür, den Planbereich, für den ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG noch nicht besteht, planerisch zu beordnen.

1.2 Ziele der Planung:

Sie bestehen zusammengefaßt in der

- maßvollen Verdichtung der vorhanden Bauflächen durch entsprechende Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, die den jetzigen baulichen Gegebenheiten gerecht wird.
- Sicherstellung von öffentlichen Grünflächen, mit denen das Plangebiet und die nähere Umgebung zur Zeit unterversorgt sind im Zusammenhang mit dem südlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 559 und

- Verbesserung der Infrastruktur.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg (1960) ist das in Frage kommende Bauland als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Der neue Flächennutzungsplan 1981 sieht für den Planbereich Wohnbauflächen vor. Auch der Stadtteilentwicklungsplan 20 (Ofenerdiek/Bürgerfelde) von 1979 zeigt diesen Bereich, wie auch der Flächennutzungsplan 1981, als Wohngebiet.

Einen Teilbereich überdeckt der (übergeleitete) Bebauungsplan Nr. 32, der durch den Bebauungsplan Nr. 560 aufgehoben wird.

Der wasserwirtschaftliche Entwurf für den Ausbau der Ofenerdieker Bäke (WZ 4.00) einschließlich des Wasserzuges WZ 54 sowie des RWK (1973) wird bei der Planung berücksichtigt.

Der Planbereich liegt nach dem Entwurf des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen in der Fluglärmzone 3.

3. Bestand der baulichen Nutzung:

3.1 Innerhalb des Planbereiches:

Der Planbereich besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern in lockerer Bebauung. Die einstmals zusammenhängende Kleinsiedlungsbebauung am Brookweg und seinen Nebenwegen hat sich zurückgebildet auf relativ kleine Einfamilienhäuser ohne die für eine Kleinsiedlung typische Nutzung durch Kleintierhaltung.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt zur Zeit ca. GRZ = 0,1 bis 0,2 bei überwiegend eingeschossiger Bebauung. Geschäfte für die Nah- und sonstige Versorgung sowie Dienstleistungsbetriebe befinden sich, teilweise in größerer Entfernung, außerhalb des Planbereiches.

...

3.2 Außerhalb des Planbereiches:

In den angrenzenden Planbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind folgende Maßwerte der baulichen Nutzung festgesetzt:

südwestlich	angrenzend:	BPL. 402:	0,4/0,4, Z I (WR)
südöstlich	angrenzend:	" 388:	0,4/0,8, Z II (WA)
östlich	angrenzend:	418:	0,4/0,8, Z II (WA)

Daraus ergibt sich, daß zur Alexanderstraße hin, wo auch die Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind und stadteinwärts eine verhältnismäßig große Grundstücksausnutzung zulässig ist.

4. Inhalt des Bebauungsplanes:

4.1 Grundsätzliche Festsetzungen:

Im Hinblick auf die Lage des Planbereichs, der im Westen und Norden an den Außenbereich angrenzt, mit anderen Worten Stadtrandcharakter hat, und im Hinblick auf die zu erhaltende Siedlungsstruktur, wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend niedrig gehalten. Um eine stark verdichtete Bebauung in den Siedlungen auszuschließen, setzt § 5 der Satzung Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser fest. Aus städtebaulicher Sicht sind kleinere Grundstücke nicht mehr zu vertreten, zumal zum Teil sehr lange private Zufahrten erforderlich wären, um die Bebauung in 2. Reihe zu erschließen. Somit wird die nutzbare Breite der schmalen Grundstücke mindestens um 3 m reduziert.

4.2 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß den unter Ziff. 4.1 dargelegten Differenzierungen werden die Teilbereiche an der Tondern- und Sudetenstraße als reines Wohngebiet festgesetzt. Hiervon sind auch Kleinsiedlungen erfaßt, deren jetzige Nutzung durch Kleintierhaltung auf eine geringfügige Anzahl zurückgegangen und wo ein Wiederaufleben dieser Nutzungsart nicht erkennbar ist.

...

Die übrigen Teilbereiche der Baulandflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die zur Zeit ungenutzte Grünfläche im Bebauungsplan-Bereich Nr. 559 nördlich der Kleingartenanlage soll als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Kinderspiel- und Bolzplatz" ausgewiesen und nach Erwerb durch die Stadt entsprechend ausgebaut und genutzt werden. Dabei deckt der Kinderspielplatz den Bedarf für die Bebauungspläne Nr. 559 und 560 ab, weil sich in den übrigen Bereichen die Anlegung von nur relativ kleinflächigen Kinderspielplätzen ermöglichen läßt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, bis auf das Grundstück Mittelweg 127, außerhalb der Lärmschutzzone II, die für den Natoflugplatz Oldenburg festgesetzt ist (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Oldenburg vom 06.03.1979). Eine Wohnbebauung im Planbereich ist somit allgemein zulässig. Die Wehrbereichsverwaltung II weist darauf hin, daß der Bund Schadenersatzforderungen wegen des Flugbetriebs, insbesondere wegen der Lärmauswirkungen, sowie Forderungen auf Anbringung von Schallschutzvorrichtungen, unbeschadet eines eventuellen Anspruchs auf Aufwendungsersatz nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, nicht anerkennt.

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch den Flugbetrieb lärmvorbelastet ist und wo mit "das Wohnen beeinträchtigenden Auswirkungen" gerechnet werden muß.

Die geplanten Festsetzungen sind jedoch vertretbar, weil keine neuen Baulandflächen mit neuer Infrastruktur geschaffen werden, sondern nur eine maßvolle Verdichtung der Bebauung innerhalb eines bereits besiedelten Wohngebietes entstehen kann. Der Lärmbelastung steht zum Ausgleich die Wohnqualität einer Siedlung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber.

...

4.3 Maß der baulichen Nutzung:

Im Hinblick auf die unter Ziff. 4.1 gemachten Aussagen wird im ganzen Planbereich für die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse

0,25/0,35, Z I

festgesetzt. Diese Werte lassen eine weitere Bebauung von Grundstücken, die etwa 1.000 qm und größer sind, mit einem weiteren Gebäude zu. Die Erschließung der Bebauung in 2. Reihe erfolgt über private Zuwegungen.

4.4 Flächenbilanz:

		Geschoßfläche:
Baulandfläche:	292.800 qm	102.480 qm
öffentliche Verkehrsfläche:	36.800 qm	
Mindesgröße des Kinderspielplatzes		
Geschoßfläche aus Bebauungsplan 559:		33.110 qm
Geschoßfläche aus Bebauungsplan 560:		102.480 qm
		135.590 qm
davon 2 % für Kinderspielplatz:	2.712 qm = rd. 2.720 qm	

5. Infrastruktur, Entwässerung, Grünflächen:

5.1 Infrastruktur:

Die Baulandflächen sind durch vorhandene Straßen gut erschlossen. Deren endgültiger Ausbau ist zur Zeit noch nicht vorgesehen. Ein solcher kann erst abschnittsweise realisiert werden, wenn ein gesamtes Verkehrskonzept für diesen Stadtbereich vorliegt und damit die Verkehrsfunktionen der einzelnen Straßen festgelegt worden sind.

Die Erschließung der rückwärtigen Baufläche geschieht durch private Zuwegungen. Alternativ-Vorschläge, diese Bauflächen durch neue öffentliche Straßen und Wege zu erschließen, wurden schon bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von den betroffenen Anliegern verworfen, weil keine Bereitschaft zur Abtretung der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen bestand. Die betroffenen Eigentümer wollen für den Fall, daß sie im 2. Glied Wohnhaus-Neubauten errichten, eher die Nachteile des privaten Anliegerverkehrs unmittelbar neben den vorhandenen Häusern hinnehmen als die relativ hohen Kosten für eine neue öffentliche Erschließungsanlage tragen.

...

Aufgrund der geringen Verdichtung der rückwärtigen Bauflächen führen öffentliche Erschließungsanlagen zu unverhältnismäßiger Verteuerung der Bebauung. Das Prinzip, durch kurze private Zuwegungen auf geordneten rückwärtigen Flächen eine Bebauung planungsrechtlich zuzulassen, kann als anerkanntes städtebauliches Prinzip gelten.

Zu diesem ökonomischen Gesichtspunkt kommt noch die Tatsache, daß die Baulandflächen insgesamt schon mit allen infrastrukturellen Einrichtungen versorgt sind und weitere finanzielle Verpflichtungen als kommunale Vorsorge entfallen.

Außerdem fällt bei der Abwägung ins Gewicht, daß der Planbereich durch weitere Bebauung nur mäßig verdichtet wird und somit eine gewisse Wohnqualität trotz einer möglichen Vielzahl privater Zuwegungen erhalten bleibt.

Unter diesem Gesichtspunkt, daß eine weitere öffentliche Erschließung nicht realisierbar ist, wurden rückwärtige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die eine weitere Bebauung im 2. Glied mit nicht mehr als 50 m Tiefe, gemessen von den vorhandenen Straßen, zuläßt.

5.2 Entwässerung:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt durch die neuverlegten Kanäle, während die Oberflächenentwässerung durch vorhandene Gräben und Wasserzüge sichergestellt ist bzw. durch Querschnittsvergrößerung verbessert wird. Soweit wesentliche Änderungen am Wasserzugsystem erforderlich sind, werden die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren zu gegebener Zeit durchgeführt, insbesondere für die Umverlegung der Ofenerdieker Bäke (WZ 4.00).

5.3 Grünflächen:

In dem gesamten Planbereich besteht ein Mangel an öffentlichen Grünflächen, so daß diese Stadtrandsiedlung vom dem Privatgrün "leben" muß. Zur Erhaltung des Gartengrüns werden einmal entsprechende Grundstücksgrößen und zum anderen die nicht überbaubaren Flächen festgesetzt. Zusätzlich werden durch die Anlage von Kinderspielplätzen an der Tondernstraße und Eckenerstraße kleine Grünbereiche geschaffen. Zur Erweiterung des Freiraumes im Bereich der Tondernstraße wird auf die Möglichkeit verwiesen, diese Straße in Verbindung mit dem Kinderspielplatz verkehrsberuhigt auszubauen.

...

6. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung:

6.1 Geplante Maßnahmen:

Zur Gesamterschließung sind erforderlich

- Ausbau eines Wendeplatzes am Ende des Mittelweges/Ofenerdieker Bäke und an der Eckener Straße,
- Ausbau des Brookweges,
- Teilausbau der Straße An der Feldwische,
- Erwerb, Nutzungsaufteilung und Herrichtung der öffentlichen Grünfläche im benachbarten Planbereich Nr. 559,
- Herrichtung der Kinderspielplätze Tondernstraße und Eckenerstraße.

6.2 Kosten der Durchführung:

Grunderwerb:	ca.	170.800	DM
Straßen- und Wegebau:	ca.	4.893.000	DM
Beleuchtung:	ca.	126.000	DM
Grünflächen:	ca.	70.000	DM
Schmutzwasserkanalisation:	ca.	-	DM
Oberflächenentwässerung:	ca.	1.000.000	DM

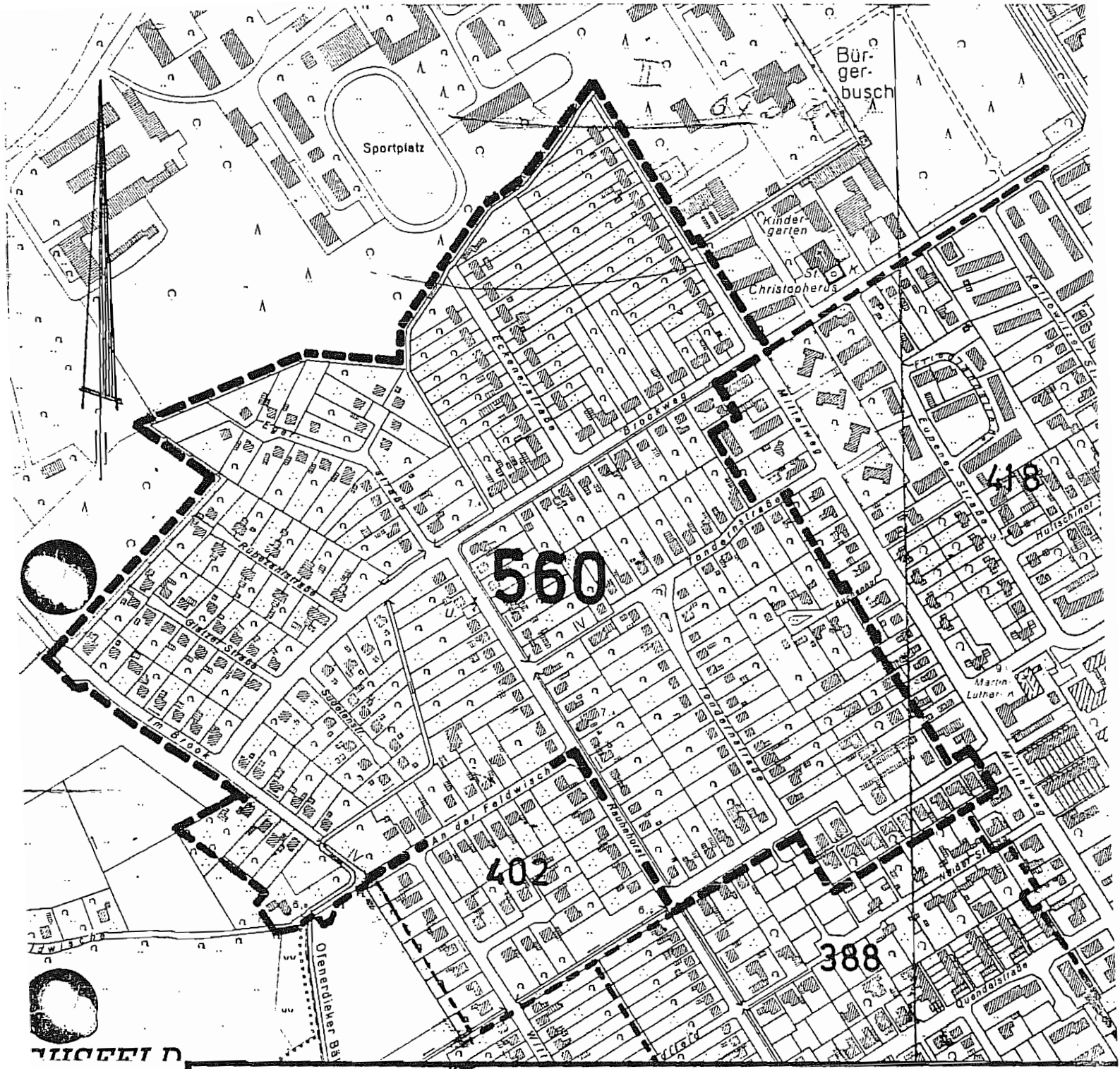
Wo zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb erforderlich wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten zurückgegriffen.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt Oldenburg zu tragende Anteil beträgt rd. 788.980,-- DM. Die Bereitstellung der Mittel aus dem städtischen Haushalt kann erwartet werden.

7. Soziale Maßnahmen:

Die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne des § 13 a BBauG ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, weil dieser sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt.

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 4.3.82
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT ABT. 612

AZ.: 61 22.20 - 560	BEZEICHNUNG DES VORHABENS ANLAGE ZUM BA - PROTOKOLL NR.		
BLATT:	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES: BEBAUUNSPLAN NR.560		
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET: BA.	DATUM: 27. 5. 81	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: CZA.	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT.		DATUM:
	-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		DATUM: