Stand: Juni 1980

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 563 für Flächen an den Straßen Haarenfeld und Paulstraße

---

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 563" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht bis 3,5 t - gemäß § 12 BauNVO,
4. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
5. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe.

c) Die gemäß § 4 (2) Ziffer 3 allgemein und gemäß § 4 (3) Ziffer 3, 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Mischgebiet (MI)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Gebäude und Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
8. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
9. Tankstellen.

b) Die Ausnahmebestimmung des § 6 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Der Umbau von Bauteilen vorhandener Gebäude, welche die festgesetzte Baugrenze überschreiten, ist zulässig, soweit es sich um die Erhaltung des Gebäudebestandes handelt. Bei Neubauten und solchen Umbauten vorhandener Gebäude, die einem Neubau gleichkommen, ist die Baugrenze einzuhalten.

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Festsetzungen der Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 264 II, 295 und 279, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 7. 7. 1980

Fleischer
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)

Wandscher
Oberstadtdirektor

Stand: Juni 1980

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 563 - Haarenfeld/Paulstraße -

Inhaltsverzeichnis:

I. Bisheriger Rechtszustand
II. Anlaß und Ziel der Planung
III. Inhalt des Planes
IV. Infrastruktur
V. Soziale Maßnahmen
VI. Bodenordnung
VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 563 ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1960 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung wegen der an der Straßeneinmündung der Paulstraße in die Eichenstraße gelegenen 5 Baugrundstücke, die laut Bebauungsplan Nr. 279 als Mischgebiet festgestzt sind, wird wegen der Geringfügigkeit nicht für erforderlich gehalten. Im Bebauungsplanbereich bestehen außerdem die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 295 im Kreuzungsbereich der Bloherfelder Straße und Nr. 263 II an der Einmündung der Straße Haarenfeld in die Ammerländer Heerstraße. Die Festsetzungen der Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 264 II, 295 und 279, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden, treten außer Kraft.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die Achse Haarenfeld-Paulstraße stellt verkehrlich eine Querverbindung zwischen Ammerländer Heerstraße und Eichenstraße dar und übernimmt in zunehmendem Maße die gleiche Funktion wie die parallel nördlich dazu verlaufende Straße Uhlhornsweg, nämlich den Ziel- und Quellverkehr des Universitätsstandortes A und B aufzunehmen. Nach dem Verkehrsplan 76 für die Stadt Oldenburg, welcher im Grundsatz vom Rat in seiner Sitzung am 6.6.77 beschlossen worden ist, soll der Uhlhornsweg die Funktion einer Verkehrsstraße übernehmen. Der mehr südlich von dieser Straße verlaufende Ziel- und Quell- sowie Fremdverkehr führt aber zwangsläufig durch die Achse Paulstraße/Haarenfeld. In ihrem jetzigen baulichen Zustand sind hierfür die Straßen ungeeignet. Sie stellen infolge ihrer engen Profile und des ungenügenden Ausbauzustandes insbesondere eine Gefahr für Fußgänger und Radfahrer dar. Durch den stark angewachsenen Querverkehr auf der genannten Achse sind die Kreuzungen Quellenweg und Bloherfelder Straße den verkehrlichen Belastungen nicht mehr gewachsen. Eine Verkehrszählung im April 1978 hat für den Bebauungsplan-Bereich und seine Nachbarschaft folgende Belastungen durch KFZ-Verkehr/Tag für beide Richtungen zusammen ergeben:

- Paulstraße: 4 000,
- Haarenfeld zwischen Bloherfelder Straße und Quellenweg: 5 000,
- Haarenfeld zwischen Quellenweg und Ammerländer Heerstraße 8 000,
- Bloherfelder Straße: 10 000.

Zum Vergleich hierzu wurden bei der gleichen Verkehrszählung auf der Ammerländer Heerstraße 15.000 Kfz-Einheiten/Tag für beide Richtungen zusammen gezählt.

Eine später erfolgte Verkehrszählung für Radfahrer ergab folgende Einheiten pro Tag, für beide Richtungen zusammen:

- Haarenfeld: 983,
- Paulstraße: 912,
- Bloherfelder Straße:
  stadteinwärts der Kreuzung mit Haarenfeld 1.746,
  stadtauswärts der Kreuzung mit Haarenfeld 1.333.

Außer auf der Bloherfelder Straße sind im Bebauungsplanbereich keine Fuß- und Radwege vorhanden.

Eine im April 1980 durchgeführte Verkehrszählung zeigte, daß die Verkehrsbelastung infolge der Fertigstellung des Uhlhornsweges nebst Haarenbrücke auf den angeführten Straßen um 5 - 13 % verringert ist.

Vorrangiges Ziel der Planung ist daher der verkehrsgerechte Ausbau der beiden Straßen Haarenfeld und Paulstraße. Daneben sollen die beidseitig der Straßen liegenden Baugrundstücke, soweit sie nicht schon im Bereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen liegen, durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung beordnet werden.

Flächen für Kinderspielplätze werden im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren nicht nachgewiesen, weil der Bebauungsplan vorwiegend die Voraussetzungen für die genannten Straßenbaumaßnahmen schaffen soll und des weiteren nur eine geringe Anzahl von neu zu bebauenden Grundstücken ausweist. Es kann angenommen werden, daß im gesamten Bebauungsplan-Bereich nicht mehr als 30 Wohneinheiten zusätzlich entstehen werden und können.

Bis zu 500 m Entfernung sind auf dem Hof der Realschule an der Adenauerallee sowie westlich davon am Regenrückhaltebecken, bei der Grundschule Staakenweg und auf dem Hof der Grundschule Haarentor Spielplätze vorhanden, ein Bolzplatz befindet sich auf dem Hof der Handelslehranstalten, und ein weiterer ist im Neubauviertel zwischen Bloherfelder Straße und der A 28 geplant.

III. Inhalt des Planes

Das Gebiet wird entsprechend seinem jetzigen Charakter als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei der südlichen Einmündung der Paulstraße in die Eichenstraße geht die Bebauung in ein im Bebauungsplan Nr. 279 festgesetztes Mischgebiet über.

Eine kleine Anzahl Baugrundstücke im nördlichen Bereich, nahe der Einmündung der Straße Haarenfeld in die Ammerländer Heerstraße, liegt im reinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 263 II. Diese werden, entsprechend der angrenzenden Bebauung an der Straße Haarenfeld, ebenso in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, da der geplante Ausbau dieser Straße als Sammelstraße wegen der vorhandenen Immissionen die unmittelbare Nachbarschaft eines reinen Wohngebietes nicht für zweckmäßig erscheinen läßt.

Die übrigen im Bebauungsplan-Bereich Nr. 295 geltenden Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sollen weitgehend erhalten bleiben, bis auf die Ausnahmebestimmung bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse. Aus städtebaulichen Gründen erscheint es geboten, eine höhere Geschoßzahl als IV auch ausnahmsweise nicht zuzulassen, zumal die betreffenden Baugrundstücke größtenteils schon mit IV-geschossigen Wohnhäusern bebaut sind bzw. hierfür eine bauaufsichtliche Genehmigung erteilt wurde.

Die gemäß § 4 BauNVO teilweise ausgeschlossenen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke,
- Tankstellen

werden damit begründet, daß durch diese planerische Maßnahme die Hereinziehung zusätzlichen Kfz-Verkehrs in die ohnehin stark belasteten Straßen unterbunden oder wenigsten gemildert werden soll.

Wertvolle Bäume werden zwecks Erhaltung des Orts- und Straßenbildes als zu erhalten festgesetzt, soweit sie in die Straßenplanung einbezogen werden können. Die Ahndung im Falle ihrer ordnungswidrigen Beseitigung regelt sich nach § 156 (1) Ziff. 3a BBauG.

Die Straßenplanung sieht ein durchgehend etwa gleich breites Profil vor, in welchem die Fahrbahn 6,00 m breit ist. Beidseitig werden Radwege und Fußwege neben den erforderlichen Schutzstreifen angeordnet. Auf die zusätzliche Anordnung von Parkstreifen wird verzichtet, zumal eine solche Durchführung einen erheblichen Eingriff in die Vorgartenflächen der Anlieger mit sich ziehen würde. - Der Ausbauplan wird den Anliegern in einer Versammlung im einzelnen dargestellt und erläutert werden.

Beidseits der Straßen Haarenfeld und Paulstraße werden Baugrenzen festgesetzt, die durchgehend 3,00 m Abstand von den Straßenbegrenzungslinien einhalten. Dieses Mindestmaß wird an einigen Stellen von vorhandenen Wohngebäuden unterschritten, die zum Teil jedoch nicht erhaltenswert im Sinne des § 39 h BBauG sind. Die Gebäudeteile dieser betreffenden Wohnhäuser im Vorgartenbereich genießen Bestandsschutz, dürfen jedoch zur Erhaltung ihrer Bausubstanz umgebaut werden. Damit wird beabsichtigt, weitere Neubaumaßnahmen im nur 3,00 m tiefen Vorgartenbereich für die Zukunft auszuschließen, um das ohnehin verhältnismäßig enge Straßenprofil in seiner Gesamtwirkung nicht über Gebühr zu beeinträchtigen.

Auch das Vorhandensein der zum Universitätsgelände führenden Zuwegung in unmittelbarer Nachbarschaft des seinerzeit ausgewiesenen reinen Wohngebietes läßt die Ausweisung dieses Teilbereiches nur als allgemeines Wohngebiet als geboten erscheinen. Dabei wird darauf hingewiesen, daß diese Zuwegung bereits seit etwa 20 Jahren der Erschließung des Universitätsgeländes dient und der durch den Bau der Parkpalette zusätzlich entstehende Verkehr nicht als so erheblich angesehen wird, daß die entstehenden Beeinträchtigungen als unzumutbar zu betrachten sind.

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Eichenstraße, Bloherfelder Straße und Ammerländer Heerstraße gegeben.

Die Bedienung durch die Verkehrsmittel des öffentlichen Nahverkehrs in den Straßen Eichenstraße, Bloherfelder Straße und Ammerländer Heerstraße ist ausgezeichnet.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind Abtretungen trotz 12 m breiter Verkehrsfläche erforderlich, die jedoch durch die Reduzierung der Verkehrsfläche von 13,20 m auf 12 m Breite für die Anlieger nicht mehr so schmerzlich sind. Lediglich die Anbindung der Straße Haarenfeld an die Ammerländer Heerstraße mit der neuen Straßenführung gegenüber dem Schützenweg ist bereits beordnet.

2. Ver- und Entsorgung

Für die noch unbebauten Grundstücke im Bebauungsplanbereich ist die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom vorhanden. Ebenso ist das Gebiet durch Schmutzwasser-Kanalisation und teilweise durch Regenwasser-Kanalisation erschlossen.

3. Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in ausreichendem Maße an den radial verlaufenden Hauptsammelstraßen vorhanden.

V. Soziale Maßnahme

Sie sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

VI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) kommen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht in Betracht.

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Für den Straßenausbau sind ca. 1.1oo qm Vorgartenflächen von der Stadt zu erwerben.

Die Kosten der Maßnahme zur Verwirklichung des Bebauungsplanes betragen überschläglich:

Grunderwerb:		480.000,-- DM
Ausbaukosten:	Straßen:	1.695.000,-- DM
	Kanal:	283.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rund 476.000,-- DM. Die Bereitstellung der Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 26.8.80
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage