Satzung der Stadt Oldenburg

über den B e b a u u n g s p l a n N r. 574 für Flächen zwischen Hundsmühler Straße und Bodenburgallee im Bereich der Hausbäke und des Ohlenbuschweges

---

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 574" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) 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 für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gem. § 12 BauNVO,
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung 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 und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahmen:

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

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

Zur Abschirmung der Wohngrundstücke und als Sichtschutz sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Ohlenbuschweges Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, ausgenommen davon sind die erforderlichen Sichtdreiecke an der Hundsmühler Straße.

§ 5

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.

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Teile der Bebauungspläne Nr. 300 II und 456, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 21.4.1980

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Oldb) 62

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung
vom 03.09.1980 Az. 309.721102-03 W/574
mit / ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 03.09.1980
Bez.-Reg. Weser-Ems,
Im Auftrage

Bezirksregierung Weser-Ems 109

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 574

für Flächen zwischen Hundsmühler Straße und Bodenburgallee
im Bereich der Hausbäke und des Ohlenbuschweges

Inhaltsverzeichnis:

I. Bisheriger Rechtszustand

II. Anlaß und Ziel der Planung

III. Inhalt des Planes

IV. Soziale Maßnahmen

V. Grunderwerb und Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 574 liegen im Bereich des seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 300 II.
Im Bebauungsplan Nr. 300 II sind die Grundstücke beiderseits des Ohlenbuschweges sowie die südlich angrenzenden inzwischen bebauten Flächen als Allgemeines Wohngebiet und die übrigen Flächen als öffentliche Grünanlage festgesetzt.
Der Bebauungsplan enthält bezüglich der öffentlichen Grünfläche einen Hinweis auf wasserwirtschaftliche Planungen im Bereich der Hausbäke, die nach Abschluß der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden sollen.
Diese Verfahren wurden inzwischen durchgeführt. Die Bezirksregierung hat gem. §§ 98 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes die Herstellung von Rückhaltebecken an der Hausbäke genehmigt. Diese Rückhaltebecken sind weitgehend fertiggestellt.
Die Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches liegen im Landschaftsschutzgebiet Tonkuhle/Hausbäke-Niederung und gehören zum Überschwemmungsgebiet Hausbäkeniederung.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Innerhalb der öffentlichen Grünanlage ist die Anlegung von Fuß- und Wanderwegen geplant. Es handelt sich hier über den Planbereich hinaus um ein Fußwegesystem für die ganze Hausbäkeniederung zwischen Hundsmühler Straße und Marschweg.

Der Hauptweg soll als Fuß- und Radwegverbindung ausgebaut werden und u. a. den Kindern als Schulweg dienen. Westlich der Bodenburgallee gabelt sich dieser Fuß- und Radweg.
Der eine Ast führt zwischen dem Hochhaus und dem Altersheim auf die Hundsmühler Straße, der andere Ast wird über den Ohlenbuschweg auf die Hundsmühler Straße geleitet. Hier am Ohler

buschweg gegenüber vom Hausbäker Weg ist unter Ampelschutz eine Überquerung der Hundsmühler Straße vorgesehen. In dieser Überquerung wird in der gegebenen Situation die beste Möglichkeit für eine sichere Wegeführung gesehen (sicherer Schulweg).
In dem Bebauungsplan Nr. 300 II waren die Fuß- und Radwege in der jetzt geplanten Form noch nicht enthalten.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Fuß- und Radwege. Ferner sollen die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Rückhaltebecken) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.
Die Anlegung der Wege und der Regenrückhaltebecken macht Eingriffe in den vorhandenen Bewuchs erforderlich. Wertvolle Bäume sollen erhalten bleiben. Nach Beendigung der Maßnahmen werden nach einem Landschaftsplan umfangreiche Neu- und Ersatzpflanzungen vorgenommen.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,82 ha.

Diese Gesamtfläche gliedert sich in:

	Grundstücksfläche in qm	Geschoßfläche in qm	WE vorh./ gepl
1. Bauflächen Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 9.000	ca. 6.300	ca. 20
2. Verkehrsflächen Wohnstraße	ca. 850		
Fuß- u. Radwege	ca. 2.100		
3. Öffentliche Grünanlage	ca.17.000		
4. Wasserflächen	ca. 9.200		

Nutzung und Erschließung

Bei dem Allgemeinen Wohngebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 300 II werden größtenteils übernommen.

Zur Abschirmung der Wohngrundstücke und als Sichtschutz sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Ohlenbuschweges Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die erforderlichen Eckübersichten an der Hundsmühler Straße und an den Einfahrten zu den Grundstücken müssen jedoch beachtet und freigehalten werden.

Die vorhandenen Kellergaragen auf dem Grundstück Ohlenbuschweg 8/10 mit einer Steigung von 14 - 18 % zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr als solche nutzbar. Das Herausfahren aus den verdeckt liegenden Kellergaragen unmittelbar auf den Fuß- und Radweg kann wegen der fehlenden Übersicht zu einer Verkehrsgefährdung vor allem der Radfahrer führen.
Eine anderweitige Unterbringung der Garagen auf dem Grundstück ist nur unter Abbruch von Bauteilen möglich.
Der Bewohner und Eigentümer des Hausgrundstücks ist darauf angewiesen, sich in einem Rollstuhl fortzubewegen. Haus- und Garten sind daher rollstuhlgerecht angelegt.
Im Interesse der Verkehrssicherheit und wegen der besonderen Situation an und auf dem Hausgrundstück Ohlenbuschweg 8/10 wird am Wendeplatz anschließend an dem Grundstück gem. § 9 (1) 9 BBauG eine Garagenfläche (besonderer Nutzungszweck) festgesetzt. Diese Garagenfläche gehört eigentumsmäßig bereits größtenteils zu der Liegenschaft Ohlenbuschweg 8/10.

Zwischen der Garagenfläche und der vorhandenen Gartenmauer wird von dem Gartentor bis zum Wendeplatz auf einem 1,50 m breiten Streifen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers als Fluchtweg festgesetzt.

Die öffentliche Grünanlage mit dem neuen Regenrückhaltebecken soll durch die geplanten Fuß- und Wanderwege erschlossen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
Die bereits angesprochene Fuß- und Radwegverbindung dient vor allem den Schülern als "sicherer Schulweg" zum Schulzentrum Marschweg.
Die Fuß- und Radwege durch den Grünraum entlang der Hausbäke sind jedoch nicht nur für die Schulkinder gedacht. Sie sind ein Angebot für alle Bürger. Abseits vom Straßenverkehr bieten sie sich als Wander- und Spazierwege an, insbesondere für die vielen älteren Menschen der Altersheime an der Bodenburgallee und an der Hundsmühler Straße. Sie sind aber auch für viele Fußgänger und Radfahrer ein idealer Weg zur Arbeitsstätte und zum Stadion.

Der Ohlenbuschweg wird zweckmäßigerweise als Mischfläche ausgebaut, d. h. keine Borde, keine Aufteilung des Straßenquerschnittes in Fahrbahn und Radweg. Auf der 5,00 m breiten Fläche verkehren Fußgänger, Radfahrer und Kfz.
Im Hinblick auf die Spaziergänger aus den Altersheimen und mit Rücksicht auf die besondere Situation des Eigentümers Ohlenbuschweg 8/10 und seines Grundstückes erscheint es sinnvoll, auf der südlichen Seite des Ohlenbuschweges einen ca. 1,00 m breiten Streifen zu markieren, der vorrangig den Fußgängern dient. Dieser Streifen kann beim Begegnen in besonderen Fällen auch von Fahrzeugen befahren werden. Gelegentliche Behinderungen durch rangierende Fahrzeuge oder Gegenverkehr werden bewußt in Kauf genommen.
Die Gestaltung des Ohlenbuschweges als Mischfläche soll Kraftfahrer zu rücksichtsvollem und langsamem Fahren veranlassen. Je langsamer der Autoverkehr wird, desto sicherer wird es für Fußgänger und Radfahrer.

Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze auf den Baugrundstücken von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.
Kinderspielplätze für größere Kinder können innerhalb der Baufläche nicht mehr geschaffen werden. Dieses ist auch nicht erforderlich, da auf den Freiflächen (Rasenflächen) in der öffentlichen Grünanlage genügend Spielmöglichkeiten gegeben sind.

IV. Soziale Maßnahmen

Wie bereits ausgeführt wurde für das Hausgrundstück Ohlenbuschweg 8/10 eine Fläche für Ersatzgaragen ausgewiesen.

V. Grunderwerb und Kosten der Durchführung

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

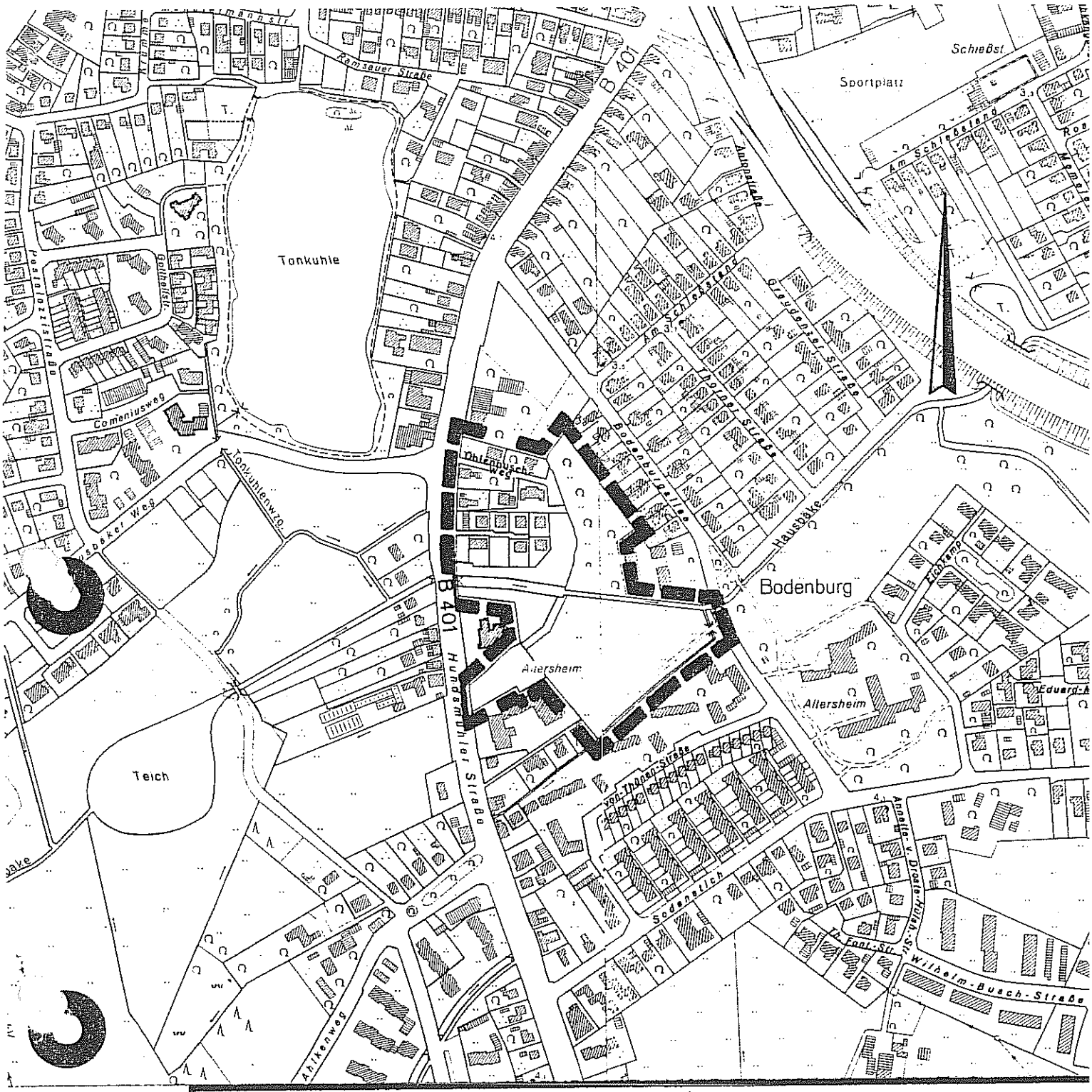
Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich folgt:

Ohlenbuschweg (Straßenbau, Beleuchtung, Regenwasserkanal)	ca. 123.000,-- DM
Fuß- und Radwege	ca. 20.000,-- DM
Öffentliche Grünanlage	ca. 125.000,-- DM
Rückhaltebecken zwischen Bodenburgallee und Hundsmühler Straße einschl. Fußwegverbindung (Der städt. Anteil ist noch zwischen dem SBA Oldenburg-West und der Stadt zu ermitteln)	ca. 293.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 160.000,-- DM.

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



STADT OLDENBURG (OLDB

DER OBERSTADTDIREKTO

AMT: PLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20-W-574	BEZEICHNUNG DES VORHABENS
BLATT:	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. W – 574
MASSTAB: 1 : 5000	

BEARBEITET:	DATUM: 2. 10. 79	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET:	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRUFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
– AMT:			DATUM: