Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. N-585 für Flächen beidseitig der Tannenbergstraße und nördlich der Masurenstraße

---

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 2 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1982 (Nds. GVBl. S. 53), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. N-585, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. N-585" ist Bestandteil dieser Satzung. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf dser 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 außer Diskotheken sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf gemäß § 12 BauNVO, ausgenommen Stellplätze und Garagen für Kfz mit einem Eigengewicht von über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kfz,
5. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung sowie sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 bleibt unberührt.

§ 3

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

§ 4

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht an öffentlichen Verkehrsflächen. Dort ist ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe freizuhalten.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, in den Vorgartenbereichen bis zu 5 m Tiefe jedoch nicht bei einer Grundfläche von mehr als 5 qm.

§ 5

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes erlischt die Gültigkeit des übergeleiteten Fluchtlinienplanes Nr. 145, soweit dieser den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt.

§ 6

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 26.4.1982

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 05

Wandscher
Oberstadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verf. (AZ.: 309.1 - 21102 - 03000/585 vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs 2 bis 4 BBauG ~~teilweise~~ genehmigt. ~~Die kenntlich [illegible] sind auf Antrag der Gemeinde vom [illegible] § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung [illegible] nommen.~~

Oldenburg, den 20. MRZ. 1984
Bez. Reg. Weser - Ems
Im Auftrage

Bezirksregierung Weser-Ems 109

Begründung zum Bebauungsplan Nr. N-585

Übersicht:

1. Anlaß und Ziele der Planung

1.1 Anlaß
1.2 Ziele

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

3. Bestand der baulichen Nutzung

3.1 Innerhalb des Planbereichs
3.2 Außerhalb des Planbereichs

4. Inhalt des Bebauungsplanes

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

5. Infrastruktur, Entwässerung

6. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung

Hat vorgelegen
20. MRZ. 1984
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
Müller

1. Anlaß und Ziel der Planung

1.1 Anlaß der Planung

Die Entsorgung der Baugrundstücke durch Schmutzwasserkanalisation wird im Jahre 1981 abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer brauchen somit für eine Klär- und Verrieselungsanlage eine bestimmte Grundstücksgröße nicht mehr vorzuhalten.

Außerdem haben verschiedene Eigentümer auf dem Wege der Bauvoranfrage den Wunsch geäußert, ihre Baugrundstücke mit einem weiteren Wohnhaus zu bebauen. In einem Baulandbereich aber, dessen weitere Bebauung nach § 34 BBauG zu beurteilen ist, läßt eine bauliche Verdichtung gerade der rückwärtigen Grundstücksflächen sich nicht mehr ermöglichen.

1.2 Ziel der Planung:

Ziel der Planung ist daher die planungsrechtliche Beordnung des Bebauungsplanbereichs durch

- Ausweisung rückwärtiger Baulandflächen,
- Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß den städtebaulichen Vorstellungen und
- Verbesserung der Infrastruktur, wo erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

a) Flächennutzungsplan 1981
b) Stadtteil-Entwicklungsplan 20 (Ofenerdiek/Bürgerfelde)
c) Wasserwirtschaftlicher Ausbau der Ofenerdieker Bäke (WZ.4.00) einschließlich Regenwasserkanal
d) Generalentwässerungsplan A (Abwasserbeseitigung - 1970/72) und B (Oberflächenentwässerung - 1973/75)
e) gem. § 173 BBauG übergeleiteter Fluchtlinienplan Nr. 145

Im Flächennutzungsplan-Entwurf 1980/1981 und im Stadtteil-Entwicklungsplan 20 sind die Flächen innerhalb des Planbereichs als Wohnbauflächen dargestellt.

3. Bestand der baulichen Nutzung

3.1 Innerhalb des Planbereichs:

Die Tannenbergstraße zeigt beidseitig vorwiegend eingeschossige Kleinsiedlungshäuser mit ausgebautem Satteldach. Die Bebauung an der Masurenstraße dagegen ist uneinheitlicher: Sie besteht aber vorwiegend aus 1-, 1½- und zum Teil 2geschossigen Wohnhäusern.

3.2 Außerhalb des Planbereichs:

Im Osten setzt sich die gleiche Bauweise, wie im Planbereich vorhanden, fort (Bebauungsplan N 559), im Westen grenzt ein Mischgebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise am Johann-Justus-Weg an den Planbereich an (Bebauungsplan N 403).

4. Inhalt des Bebauungsplanes:

4.1 Grundsätzliche Forderung:

Die grundsätzliche Forderung für die vorhandene wie zu erwartende Bebauung beiderseits der Tannenbergstraße zielt auf die Erhaltung des gut gestalteten Siedlungsbildes, das durch gepflegte Vorgärten unterstrichen wird. Diesem soll durch die Wahl des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung:

Mit Rücksicht auf die größere Anzahl anerkannter Kleinsiedlung an der Tannenbergstraße und auf die verhältnismäßig starke Verkehrsbelastung der Masurenstraße kann das Plangebiet als reines Wohnviertel nicht ausgewiesen werden. Der vorhandenen wie geplanten Nutzung entspricht eher ein allgemeines Wohngebiet, weil in ihm Kleinsiedlungen ausnahmsweise zugelassen sind und an der Masurenstraße andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zugelassen werden sollen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den planerischen Vorstellungen soll die zweigeschossige Bauweise, die zum Teil schon an der Masurenstraße entstanden ist, nicht unterbunden werden. Hingegen ist die Eingeschossigkeit, die an der Tannenbergstraße das Siedlungsbild prägt, zu erhalten.

Daraus ergibt sich für den Planbereich das Maß der baulichen Nutzung wie folgt:

An der Masurenstraße: WA 1, Z II, GRZ = 0,3, GFZ = 0,5
An der Tannenbergstraße: WA 2, Z I, " = 0,25 " = 0,35

4.4 Flächenbilanz

	qm	Geschoßfläche
WA 1:	12 350	6 175
WA 2:	51 100	12 775
Öffentliche Straße (Tannenbergstraße) und Wasserzug:	4 875	-
	68 325	18 950

Gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder von 6 bis 12 Jahren mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen. Das sind bei einer Geschoßfläche von insgesamt 18 950 qm ca. 380 qm Spielplatzfläche.

Diese Forderung kann im Planbereich selbst nicht erfüllt werden, weil er verhältnismäßig klein und bis auf die rückwärtigen Grundstücksflächen lückenlos bebaut ist. Die Siedlung an der Tannenbergstraße und zum großen Teil auch die Bebauung an der Masurenstraße sind und bleiben relativ gering verdichtet, so daß der Planbereich durch seine eigenen privaten Grünflächen geprägt bleibt, von denen ein guter Teil als Freifläche für Kinderspielen angerechnet werden kann. - Ein größerer Kinderspiel- und Freizeitplatz wird im benachbarten Planbereich N 559 westlich der Straße Wittsfeld in einer Größe von mehr als 3 000 qm Nettofläche ausgewiesen, der von den Bewohnern an der Tannenberg- und nördlichen Masurenstraße ziemlich gefahrlos aufgesucht werden kann.

Die an der Masurenstraße befindliche Eichbaumreihe, welche das Straßenbild wesentlich mitprägt, sowie andere Einzelbäume im Planbereich werden gem. § 9 (25) Ziff. b BBauG als erhaltenswert festgesetzt.

5. Infrastruktur, Entwässerung

Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine verdichtetere Bebauung sind bereits durch die Erschließungsanlagen gegeben. Der Ausbau der Tannenbergstraße ist noch nicht vorgesehen, der der Masurenstraße wird durch dieses Planverfahren nicht geregelt. Es ist jedoch sichergestellt, daß bei einem späteren Ausbau oder Teilausbau der Masurenstraße ohne Geländeabtretungen zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie und der Eichbaumreihe ein kombinierter Fuß-/Radweg von 2 m Breite angelegt werden kann.

Die Erschließung der rückwärtigen Baulandflächen geschieht über private Zuwegungen. Dabei wird die maximale Überwegungslänge von 65 m (an der Masurenstraße) für zumutbar gehalten, weil derartige Erschließungen in der Umgebung bereits vorhanden sind. 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 planungsrechtich 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 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 65 m Tiefe, gemessen von den vorhandenen Straßen, zuläßt.

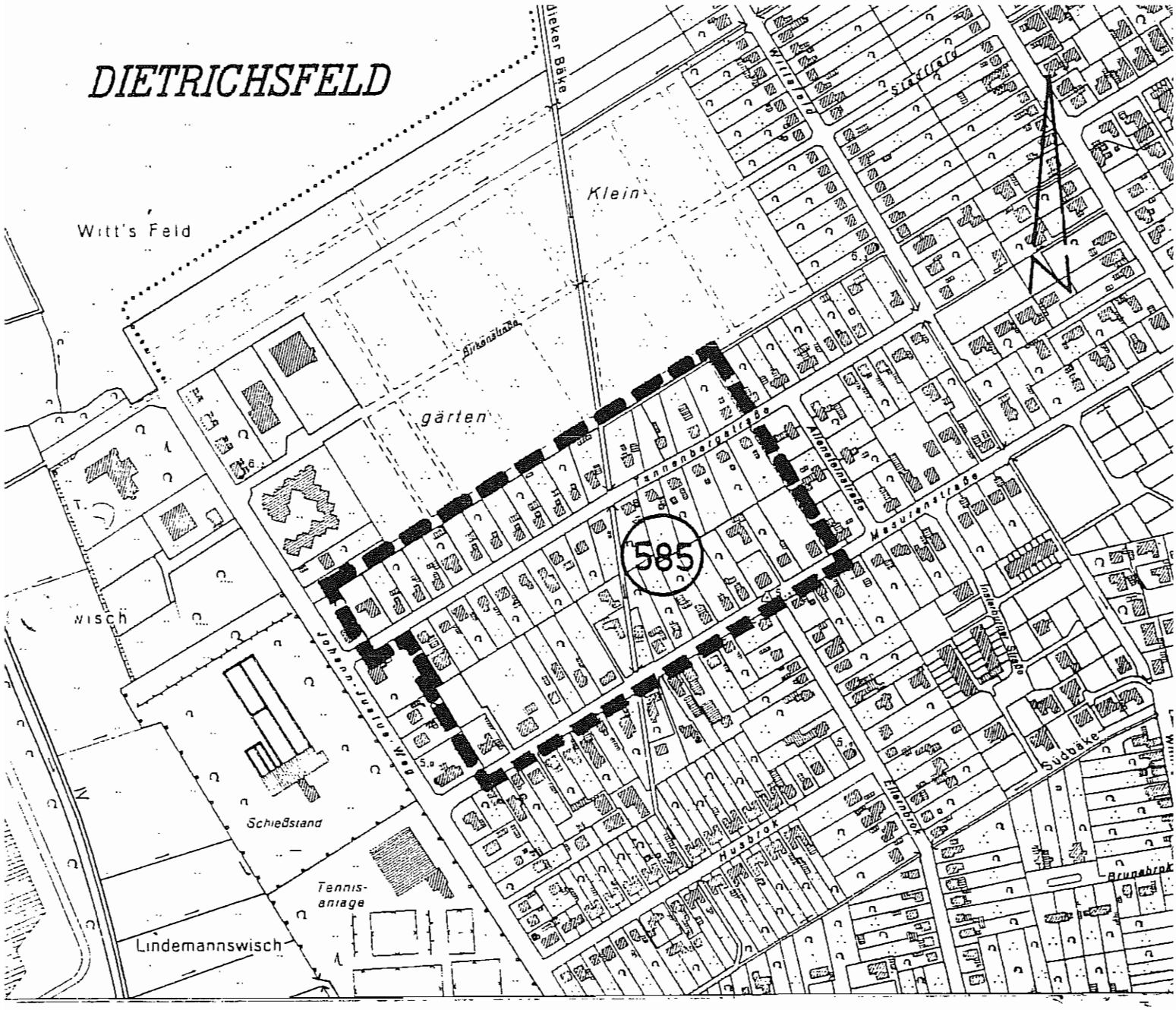
Während die Schmutzwasserentwässerung durch Kanalisation geschieht, wird vorerst die Oberflächenentwässerung über vorhandene Gräben den Vorflutern zugeleitet.

Dienstleistungsbetriebe und der täglichen Versorgung dienende Läden befinden sich in zumutbarer Nähe an den Straßen Rauhehorst und Mittelweg. Das Einkaufszentrum famila ist über eine Fuß-/Radwegverbindung zu erreichen.

6. Geplante Maßnahmen, Kosten der Durchführung

Da die infrastrukturellen Voraussetzungen für die weitere Erschließung der Baulandgrundstücke bereits gegeben sind und die rückwärtigen Grundstücksflächen über private Zuwegungen erreicht werden, entstehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes - außer Kanalanliegerkosten - keine Kosten für die Anlieger und die Stadt Oldenburg (Oldb).

Sollten die innerhalb des Planbereichs und an ihn angrenzenden öffentlichen Straßen zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich der vorhandenen Straßenbegrenzungslinien ausgebaut werden, werden die entsprechenden Straßenausbaupläne den Anliegern zu gegebener Zeit vorgestellt.



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20 - N 585	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. N-585
BLATT:	
MASSTAB: 1:5000	

BEARBEITET: KR.	DATUM: 24.10.80	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: OCHM.	DATUM: 24.10.80	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT		DATUM:
	- AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM:

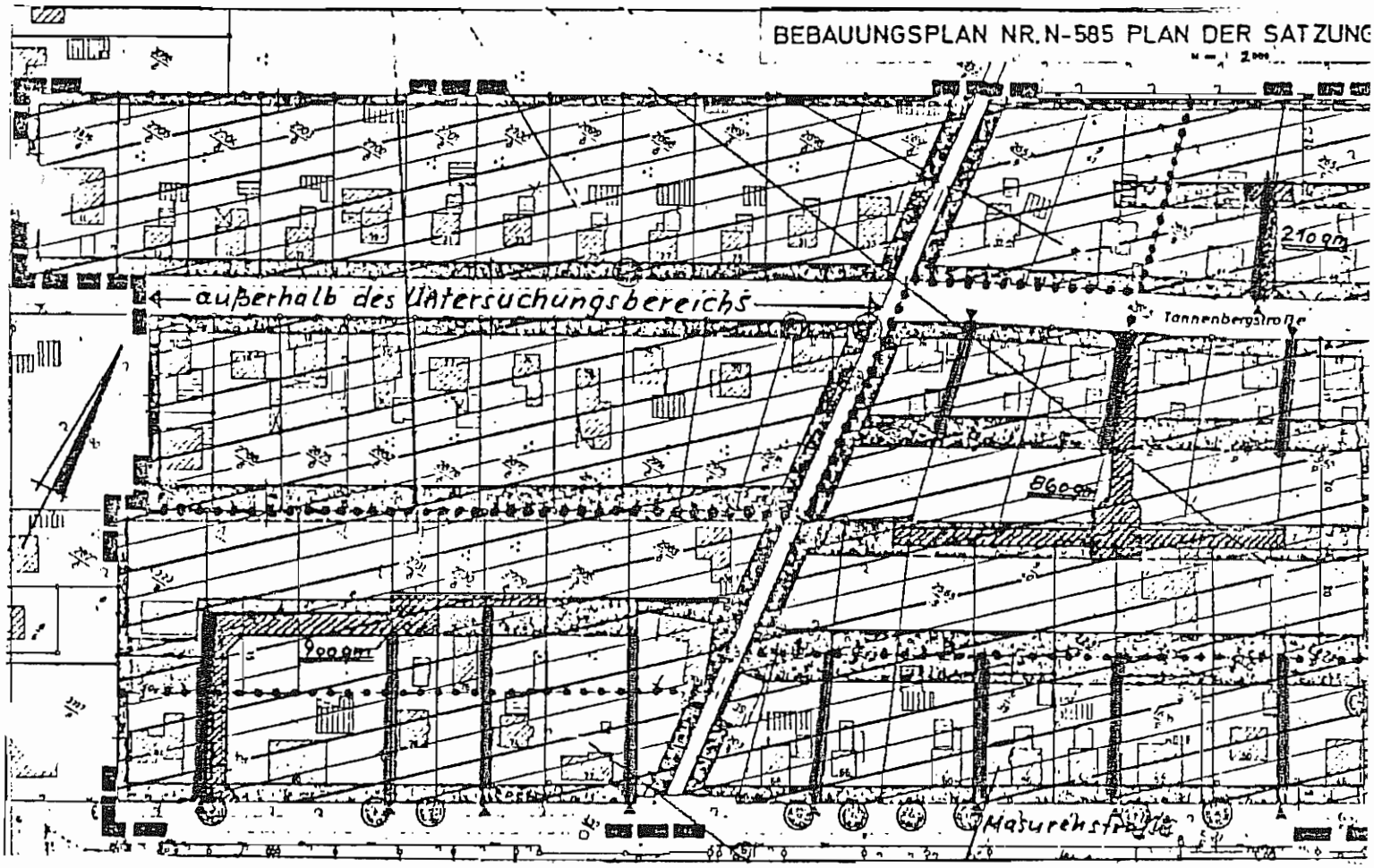
Bebauungsplan Nr. N-585 (Tannenbergstraße)

- Anlage zur Begründung der Satzung -
(Im Verfahren seit dem 2o. Januar '82)

Betr.: R ü c k w ä r t i g e E r s c h l i e ß u n g e n

Vergleich von öffentlichen und von privaten Erschließungsanlagen anhand eines Konzept - Beispiels.

Anmerkung: Bei der Kosten - Gegenüberstellung sind zugrundegelegt a) Bruttokosten nach dem Angebotsstand Sommer 1981 und b) Bruttokosten bei 3 m breiten Privatzuwegungen gem. § 1 DV zur NBauO für 3,5 to Belastung abzgl. 25 % ortsüblicher Eigenhilfe.
c) Es werden nur die Kosten der reinen Wegeflächen (d.h. ohne Kanal und Randborde) berücksichtigt.



Legende: öffentl. Erschließung mit Flächenangabe

3 m breite Fläche für ein Geh-,Fahr-u.Leitungsrecht

Beispiel 1: öffentl. Erschließung für 19 rückwärtige Grundstücke:
(9oo+86o+21o)= 197o qmxDM 75/qm = DM 147.75o,-

Beispiel 2: private Einzelerschließung, sonst wie vor:
19x(3,oo x 4o,oo)=228o qmxDM 5o/qm= DM 114.ooo,-

Beispiel 3: durch Baulast zusammengefaßte Zuwegungen für 19 Grundstücke durch 12 Erschließungsanlagen:
12x(3,oo x 4o,oo)= 144o qmxDM 5o/qm= DM 72.ooo,-

Zusammenfassung: Die preisgünstigte Erschließungsart ist Beispiel 3. Sie setzt aber das freie Einvernehmen der betroffenen Anlieger voraus (Baulasterklärung).