

Satzung über den Beitrittsbeschluß zu dem teilweise genehmigten  
Bebauungsplan S-314 der Stadt Oldenburg (Oldb) - Bussardweg -

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), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Satzung beschlossen.

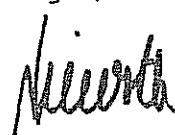
§ 1

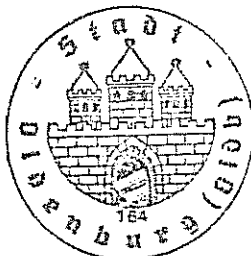
Dem Inhalt der Genehmigungsverfügung vom 14.03.84 (Az.: 309.1-21102-03000/314), mit der die Bezirksregierung Weser-Ems den o. g. Bebauungsplan mit Ausnahme des § 2 Abs. 3 c des Satzungstextes genehmigt hat, wird beigetreten.


§ 2

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 16.07.1984

  
Dr. Niewerth  
Oberbürgermeister



  
Wandischer  
Oberstadtdirektor

## B e g r ü n d u n g

Gliederung:

1. Anlaß und Ziele der Planung
  - 1.1 Anlaß
  - 1.2 Ziele
2. Rahmenbedingungen
  - 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 2.2 Örtliche Gegebenheiten
3. Inhalt des Planes, Städtebauliches Leitbild
  - 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen
  - 3.2 Übrige Festsetzungen
  - 3.3 Abwägung zwischen Gegebenheiten, verschiedenen Belangen und den Zielen bzw. dem Inhalt der Planung
  - 3.4 Städtebauliche Daten
4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen

12. NOV. 1983

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im/Auftrag

*Miller*

- 
1. Anlaß und Ziele der Planung
    - 1.1 Anlaß

Verschiedene Anlieger am Bussardweg haben einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um ihre Baugrundstücke weiter baulich ausnutzen zu können. Der Wohnwert in dem betreffenden Bereich wird von ihnen wegen der Lage in Grünräumen als hoch erachtet.

- 1.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist deshalb die Einleitung der im Flächen-nutzungsplan dargestellten Siedlungsentwicklung durch  
 - Festsetzung von Baugebieten und deren Erschließung durch ein überwiegend verkehrsberuhigtes Straßen- und Wege-system,

- maßvolle bauliche Verdichtung beidseits des Bussardweges und stärkere Verdichtung nördlich des Sperberwegs, dabei Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes und seine Einbeziehung in die Planung,
- Sicherung der Voraussetzungen für die Anlegung einer übergeordneten Grünraumverbindung in Ost-West-Richtung entlang dem Sperberweg mit Anbindung an den späteren Freizeitpark Osterburg (jetzige Abfallbeseitigungsanlage)
- Sicherung der Funktion der Abfallbeseitigungsanlage durch planungsrechtliche Abstimmung des Nebeneinander von Wohnen und Deponiebetrieb.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

- Flächennutzungsplan 1981
- Stadtteilentwicklungsplan Oldenburg-Süd (1978),
- Generalentwässerungsplan A (Abwasserbeseitigung - 1970/72) und B (Oberflächenentwässerung - 1973/75)
- Kleingartenplan (1978)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die folgenden Planbereiche an:

Im Norden: Bebauungsplan 444,  
im Westen: Bebauungsplan 367 (z. T. überdeckt) und  
im Süden: Bebauungspläne 518 und 547, alle rechtsverbindlich.

Weiterhin schließt sich im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-597 an, der vom Rat der Stadt Oldenburg als Satzung beschlossen worden ist.

Im Flächennutzungsplan 1981 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen, Dauerkleingärten und öffentliche Grünflächen dargestellt.

Zur Zeit wird ein Planfeststellungsverfahren zur Erweiterung der Mülldeponie nach Norden hin eingeleitet. Die derzeit betriebene Deponie wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan 367 abgedeckt.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Planung in dem betreffenden Geltungsbereich wird u. a. durch folgende Gegebenheiten beeinflusst:

- I. die Nähe der Abfallbeseitigungsanlage,
- II. landschaftliche Elemente, u. a. die mit erhaltenswerten Bäumen bestandenen Straßen Bussardweg und Sperberweg und Grundstücksflächen mit teilweise vorhandenen Fichten-, Birken- und Erlenanpflanzungen (Flur-

stücke 614/1 und 811/1), Die Anpflanzungen auf den Flurstücken 372/1, 373/1 und 374/1 sind inzwischen zum großen Teil abgeholzt worden.

- III. Vorhandene Infrastruktur

I. Abfallbeseitigungsanlage (Mülldeponie):

Sie grenzt unmittelbar an den Bebauungsplanbereich; von ihr gehen Emissionen aus.

a) Arten der Emissionen bzw. Immissionen:

- Betriebslärm durch Einsatzmaschinen auf dem Deponiege-  
lände wie Raupen, LKW usw.
- häufig und zahlreich anwesende Vögel (lautes Kreischen,  
mögliche Träger von Krankheitserregern) und
- Gerüche, die von den Rottemieten kommen.

b) Einschätzung der Immissionen:

Der Betriebslärm der die Müllhaufen verarbeitenden Spezialfahrzeuge wirkt sich nicht zum Bebauungsplanbereich hin aus. Dieser Lärm wird durch die erhöhte und baumbestandene Randverwallung der Deponie so weit reduziert, daß die Emissionen für den Planbereich S-314 unbedenklich sind. Die Verwallung wächst mit der Höhenzunahme der Deponiefläche und wird auf ca. 3 - 4 m Höhenunterschied gehalten (vgl. Anlage 2).

Die durch die Mülldeponie angezogenen Zahl der Vögel, insbesondere Möwen, Krähen und Stare - eine typische Begleiterscheinung derartiger Abfallbeseitigungsanlagen - bleibt in Grenzen, da die Rottemieten so angelegt sind, daß sie für die Vögel wenig attraktiv sind. Im übrigen werden sie durch Abfeuern von Schreckschußpatronen zu unterschiedlichen Zeiten verscheucht, sofern dies zusätzlich erforderlich ist. Da die Rottemieten zudem einen Mindestabstand von 200 m von der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einhalten, wird im Hinblick auf die künftige Wohnhausbesiedlung hierin kein Problem gesehen. - Zur dauernden Kontrolle der Vögel, die möglicherweise Träger von Krankheitserregern (z. B. Salmonellen) sind, werden ständige Untersuchungen abgeschossener Vögel durchgeführt.

Das Gesundheitsamt führte verschiedentlich im Planbereich Begehungen und Untersuchungen durch, die sich auf Schallmessungen, Geruchsuntersuchungen und Rattenfeststellung bezogen. Dabei konnten keinerlei abwägungsbedeutsame Umweltbelastungen festgestellt werden. Langjährige Beobachtungen haben außerdem ergeben, daß die Ausbreitung von Gerüchen, die bei einer Deponie charakteristisch sind, nur bei bestimmten Wetterlagen stattfindet.

Die Wettersituation in Oldenburg ist geprägt durch weit überwiegende Südwestwinde, große Häufigkeit von Tiefdrucklagen mit Niederschlägen. Die langjährige Windrichtungsverteilung für Oldenburg beträgt für:

Nordwest 10,8 % und  
West 16,6 %.  
Südwest: 27,1 %  
Windstille: ca. 3 %.

Daneben treten Nordost/Ost-Wetterlagen auf, die meist mit länger andauernder Trockenheit einhergehen, um dann unter Übergang zu Nordwest- bis Südwest-Lagen wieder in niederschlagsreiche Zeiten überzugehen.

Insbesondere bei Nordwestlagen ist damit zu rechnen, daß im Lee der Deponie ein Sogeffekt auftritt, der über das Plangebiet hinweg gehen könnte. Dies gilt umsomehr, als die Deponie im Schnitt von Nordwest nach Südost etwa ein Profil aufweist, das in Anlage 2 dargestellt ist.

Beim derzeitigen Zustand, charakterisiert durch dichten Baumbestand - kann sich die "Immissionswalze" allerdings nicht vollkommen ausbilden, so daß die Geruchsbelästigungen bei der vorhandenen Wohnbebauung am Bussardweg relativ gering sind. In gleicher Entfernung sind die Gerüche z. B. an der Eidechsenstraße eindeutig intensiver.

Der Deponiebetrieb wird von der Witterung insoweit beeinflusst, als die Einstellung angemessener Wassergehalte in den Rottemieten sowohl bei Trockenzeiten als auch in Zeiten hoher Niederschläge erschwerend sein könnte. Treffen derartige Situationen mit Nordwestlagen zusammen, dann kann eine Geruchsbelästigung im Plangebiet S-314 auftreten (durch Schwefelverbindungen, Mercaptane, Ammonide).

Eine weitere punktförmige Geruchsquelle stellt die Silostation dar, an der der zerkleinerte Rohmüll in die Verbringungsfahrzeuge verladen wird. Auch diese Geruchsquelle liegt nordwestlich vom Plangebiet in 500 m Entfernung und hat für das Plangebiet als Emissionsquelle eine untergeordnete Bedeutung.

Es ist insgesamt festzustellen, daß der Deponiebetrieb unter den gegebenen Bedingungen gewissenhaft geführt wird und daß die noch auftretenden Emissionen der Sachlage nach unvermeidbar und für Wohnen im Bebauungsbereich zumutbar sind. Weiterhin ergaben Nachforschungen, daß spezifische Erkrankungen von Menschen im Umkreis der Deponie nicht festgestellt wurden.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen hat sich durch den bisherigen Betrieb der Deponie keine Veränderung der Oberflächengewässer ergeben. Auch die vorliegenden Analysedaten für das Wasser aus den Kontrollbrunnen B 45, B 46 und B 47 lassen keinen Einfluß der Deponie auf das Grundwasser erkennen.

Weiter haben Immissionsmessungen im Stadtgebiet Oldenburg lt. Schlußbericht des Niedersächsischen Sozialministers (1981/82) ergeben, daß im Raum Osternburg/Deponie die Immissionswerte u. a. für Staub und Kohlenwasserstoffe größtenteils unter den Mittelwerten des gesamten Stadtgebietes liegen. Allgemein läßt sich feststellen, daß die Luftqualität im Raum Osternburg nach TA-Luft-Kriterien vergleichbar gut oder zum Teil sogar besser ist als der Mittelwert des Stadtgebietes.

c) Maßnahmen zur Ausschaltung der Immissionen:

Weitgehend abhängig von bestimmten Witterungslagen breitet sich der den Mülldeponien eigene Geruch aus. Nach dem Gutachten des Instituts für Siedlungswasserwirtschaft - T.U. Hannover - vom Juli 1978 werden seitens der Stadt Oldenburg als Betreiberin der Deponieanlage verschiedene Maßnahmen zur Bekämpfung dieser Geruchsmissionen unternommen.

- Auf dem Deponiegelände werden Maßnahmen zur Bekämpfung von Ratten und Heimchen durchgeführt und ständig überwacht
- zur Vermeidung von Staubimmissionen werden Sprüheinrichtungen eingesetzt,
- Verwehungen von Müllteilen werden durch Überhöhung und Bepflanzung der Randverwallung vermieden,
- bei Auftreten von Gerüchen im Bunker wird eine Emulsion bestimmter chlorisierter Benzole und spezieller Lösungsmittel versprüht, die antiseptisch und chemisch stabil und daher sehr geeignet ist zur Vernichtung anaerober Bakterien und zur Reduzierung von Ausdünstungen durch organische Abfallstoffe, so daß der Frischmüllgeruch das allgemeine Geruchsniveau nicht übersteigt.
- Die überhöhte Randverwallung bewirkt außerdem bei bestimmten Windverhältnissen einen sogenannten "Kamin-effekt": Dabei wird - gleich aus welcher Windrichtung kommend - die mit Grubengas durchsetzte Deponieluft hochgetragen und mit größeren Luftmassen vermischt und abgetrieben. Dieser Effekt ist zeitlich gesehen der Regelablauf. Lediglich in den Morgen- und Abendstunden mit Tendenz zur Nebelbildung quellen die Deponieabgase über die Randwälle, allerdings vornehmlich in Richtung Eidechsenstraße, wo in der Einfahrtsschneise die Randverwallung fehlt. Eine erhebliche Zunahme über das normale Maß der Geruchssituation tritt bei trockener und heißer Wetterperiode auf. Dieser Gefahr wird jedoch durch rechtzeitiges Sprengen der Rottemieten vorgebeugt, um eine wesentliche Belästigung sowohl für die Deponiebeschäftigten als auch für die Umgebung auszuschließen.
- Außerdem wird systematisch nach Auffüllung und Verarbeitung der einzelnen Rottemieten der aufgehöhte Bereich abgedeckt und künftig bepflanzt, um so die Ränder der offenen Deponie abschnittsweise von den Baulandflächen

abwandern zu lassen. Bei dieser Art der Verschiebung der offenen Deponie nach Westen ist damit zu rechnen, daß in ca. 2 bis 4 Jahren sich der Abstand der emittierenden Flächen zum Bauland wesentlich vergrößert hat.

Schüttplan und Deponieprofil gehen aus Anlage 2 hervor.

Im o.a. Gutachten von der T.U. Hannover wird zusammenfassend ausgesagt, "daß die Rottedeponie von der Stadt Oldenburg als ein umweltfreundliches Deponieverfahren mit keinen nennenswerten Beanstandungen betrieben wird und in vielen Punkten .... als vorbildlich bezeichnet werden muß".

Durch verschiedene Maßnahmen wird eine wesentliche Verminderung evtl. Belästigungen erreicht.

Dabei bleiben die unter bestimmten Wetterlagen auftretenden Geruchsimmissionen im Plangebiet ein wesentliches Problem. Nach Einschätzung der Situation (Häufigkeit, entsprechende Wetterlagen), die jeweils zu Geruchsimmissionen führen könnten, sind folgende Wetterlagen relevant:

Übergänge von Trockenzeiten zu Niederschlagszeiten mit drehender Windrichtung auf Nordwest und West vor Einsetzen der Niederschläge, West- und Nordwestlagen ohne nennenswerte Niederschläge - insbesondere bei hoher Luftfeuchte, langdauernde und ergiebige Niederschläge mit West- und Nordwestlagen. Auch bei längerer Windstille, geringen Niederschlägen und hohen Temperaturen könnten Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Einschätzung der genannten Emissionen, die von der Deponie herrühren, können Belästigungen durch Lärm, Staub, Ungeziefer und Vögel als nicht erheblich oder nicht störend vernachlässigt werden.

Das Verwehen von Papier oder Folien über die Verwallung hinaus sowie das Weitertragen solcher Abfälle durch Vögel ist bisher und kann weiterhin durch Baumbewuchs auf der Verwallung und sorgfältigen Betrieb auf der Deponie so gut wie ganz unterbunden werden.

Relevant für die Abwägung der Zumutbarkeit von Emissionen im nahen Wohnbereich ist daher die mögliche Belästigung durch Deponiegerüche.

Mit üblichen arbeitsmedizinischen Methoden kann der Grad der Geruchsverbreitung grob gemessen und dabei festgestellt werden, daß die ermittelten Werte den Schwellenwert der erheblichen Geruchsbelästigung im allgemeinen nicht erreichen.

Eine Bildung von Methankonzentrationen derart, daß sie gesundheitsgefährdend oder erheblich belästigend sind, kann bei sachgemäßem Betrieb der Verrottung nicht entstehen und ist bisher auch nicht aufgetreten. Die Bildung von Sickerwässern kann so gut wie ausgeschlossen werden, weil Untersuchungen des Wasserwirtschaftsamtes Cloppenburg bis zum Jahre 1979 kein Vorhandensein im Ringgraben festgestellt haben. Auch das Gutachten der TU Hannover bestätigt dies. Trotzdem ist nicht auszuschließen, daß infolge der anfänglichen "wilden" Müllablage Anfang der 70er Jahre im Ostbereich der Deponie ein geringer Anteil an Methangasen oder Mercaptanen im Sickersaft zuweilen durch die Verwallung dringt. Es ist aber anzunehmen, daß mit zunehmenden Anstieg der Schüttflächen und ihrer Abdeckung mit Grün die Beeinflussung der unteren Schichten der ehemaligen "wilden" Ablagerung abnimmt.

Die Emissionsquellen lassen sich damit auf die offenen Schüttflächen und - als Punktquelle - auf den Bunker (Silo) eingrenzen. Der Bunker, in welchem das Müllgut zerkleinert und behandelt wird, liegt mehr als 500 m von den Baulandflächen im Planbereich entfernt. Sein sorgfältiger Betrieb, u. a. durch den gelegentlichen Einsatz von "Chloroben", kann eine erhebliche Verminderung lästiger Gerüche herbeiführen.

Die offene Schüttfläche mit ihren möglichen Gerüchen, die z. Z. bis zu 200 m an die Wohnbebauung heranreicht, stellt damit den Belang dar, der gegen die Belange der Festsetzung und Realisierung von Wohngebieten abzuwägen ist.

Die unter Abschnitt I b) vorgenommene Einschätzung der Emissionen und die Maßnahmen zur Ausschaltung der Immissionen nach Abschnitt I c) lassen den Schluß ziehen, daß die Geruchsmissionen nicht gesundheitsgefährdend sind. Der Grad der Geruchsbelästigung wird als nicht wesentlich angesehen. Eine Geruchsverbreiterung, die außerhalb des Deponiegeländes wahrnehmbar ist, tritt nur bei bestimmten Wetterkriterien auf, die in Oldenburg selten sind (siehe Abschnitt I b). Als wesentliche Abwehranlage dient die baumbepflanzte Verwallung, dessen Böschungskrone 2 bis 4 m über den Schüttflächen liegt. Dieser Schutz ist dadurch bewertbar, weil er im Westen der Anlage, bei der Einfahrt zum Silo, fehlt und die Anwohner der Eidechsenstraße den Geruchsbelästigungen mehr ausgesetzt sind als die Bewohner am Bussardweg bei westlichen Winden. Aus diesem Bereich sind bisher wegen auftretender Geruchsbelästigungen durch die Deponie keine Klagen laut geworden. So auch die Aussagen des Vereins Osterburger Gartenfreunde.



## II. Landschaftliche Elemente

- a) Die größeren noch unbebauten Flächen werden zur Zeit extensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Bewertung des Lebensraumes für Kleintiere wurde mehrfach eingehend vorgenommen. Das Ergebnis der Bewertung ist folgendes:

In seinem jetzigen Zustand kann der Planbereich sowohl in ökologischer Hinsicht als auch in seinem Erholungswert nicht als besonders wertvoll eingestuft werden. Die Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren ist wegen des moorigen Bodens sehr gering. Fichten- und Birkenwäldchen sind Monokulturen mit instabilen, nicht wertvollen Beständen, die in dieser Zusammensetzung als Nahrungs- und Nistangebot für Säuger und Vögel sowie als Deckungsmöglichkeit für Niederwild nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Die sich durch die geplante Entfernung der Wäldchen ergebende Änderung des Landschaftsbildes wird durch die Grünzüge im nördlichen und südlichen Planbereich mit einer standortgerechten Bepflanzung und die landschaftsgerechte und naturnahe Ausgestaltung und Bestockung des Wasserzuges in ausreichendem Maße ausgeglichen.

- b) Erhaltenswerte Baumreihen an den Wegen

An den Straßen Bussardweg und Sperberweg sind teilweise beidseits erhaltenswerte Baumreihen vorhanden. Es sind am Bussardweg (letzte Hälfte) Birken und Eichen und am Sperberweg Birken und Erlen. Wenn auch einige Arten als Einzelbäume nicht besonders erhaltenswert sind, ergibt ihre Ensemblewirkung ein geschlossenes und die Straßen und das Ortsbild prägendes Bild.

Aus diesem Grunde werden sie als landschaftsgestaltendes Element in die Planung einbezogen und finden durch entsprechende Festsetzungen Berücksichtigung.

- c) Baumbestandene Grundstücke

Auf verschiedenen Grundstücksteilen zwischen Bussardweg, Bahnhofsallee und Sperberweg befinden sich Fichtendickungen, teilweise mit Birken oder anderen erhaltenswerten Bäumen im Randbereich. Soweit diese wegen ihrer gesundheitlichen Beschaffenheit, Baumartenmischung und ihres Pflegezustandes erhaltenswert sind, sollen sie als öffentliche Grünflächen in die Planung einbezogen werden. Andere Teilflächen und Baugruppen wiederum, die der beabsichtigten Ausweisung von Bauland entgegenstehen oder nicht die entsprechende Pflanzenqualität und Stammdurchmesser von mehr als 20 cm aufweisen, sollen der Umwandlung unterliegen.

Das Wäldchen auf den Flurstücken 372/1, 373/1 und 374/1 zwischen den Planstraßen B 1 und C 3 ist inzwischen weitgehend abgeholzt worden; nur einzeln stehende Bäume, gesunde und mit größerem Stammdurchmesser, blieben erhalten. Sie werden im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

### III. Vorhandene Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet liegt an der vorhandenen Straße Bahnhofsallee, die bereits einen Schmutzwasserkanal hat. Für das Plangebiet sind aus dieser Sicht daher keine wesentlichen Vorleistungen erforderlich, es bedarf nur noch der inneren Erschließung. - Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist u. a. durch das Einkaufszentrum an der Klingenbergstraße abgedeckt. Auch die schulische Versorgung ist durch das vorhandene Schulzentrum gesichert.

### 3. Inhalt des Planes, städtebauliches Leitbild

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

##### I. Art der Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 1981 werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiete, Flächen für Dauerkleingärten und als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der vorhandenen Bebauung wie auch der städtebaulichen Absicht, dem Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen sowie die Voraussetzungen für die Anlegung einer übergeordneten Grünraumverbindung in Anbindung an den späteren Freizeitpark Osternburg zu schaffen. Dabei bilden die östlich und südlich der jetzigen Mülldeponie gelegenen Dauerkleingärten einen Übergang von der Wohnbebauung zu den öffentlichen Grünflächen.

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines und reines Wohngebiet festgesetzt. Dabei werden im Einmündungsbereich der neuen Haupterschließungsstraße (Planstraße A) in die Bahnhofsallee alle gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen zugelassen. Hiermit ergibt sich die Möglichkeit, daß sich dort Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe entwickeln können. Im inneren Teilbereich, beidseits des Bussardwegs und an geringer bemessenen Straßen werden nur Nutzungen für ein reines Wohngebiet zugelassen. An den Planstraßen, die nicht verkehrsberuhigt ausgebaut werden, werden die Nutzungen für ein allgemeines Wohngebiet zugelassen mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, um den Innenbereich weitgehend von Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten und eine gehobene Wohnqualität zu erreichen. Dadurch wird eine Nutzungs-Staffelung geschaffen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegen kommt, einen Wechsel von verdichteter und weniger verdichteter Bebauung inmitten von landschaftsgestaltenden Grünzügen zu ermöglichen. - Im reinen Wohngebiet (WR 2), wo auch Gartenhof- und Atriumhäuser zulässig sind, wird dem Wunsch entsprochen,

auch alternativ Einzelhäuser oder Gartenhofhäuser auf bestimmten Bauflächen errichten zu können.

## II. Maß der Nutzung

Entsprechend der o. a. Nutzungs-Staffelung wird auch das Maß der baulichen Nutzung differenziert. Während im Bereich der Haupterschließungsstraße eine verdichtete Bebauung zugelassen wird, ist das Maß der baulichen Nutzung im inneren Bereich, wo eine reine Wohnnutzung ausgewiesen wird, niedrig gehalten.

Im reinen Wohngebiet WR 2, wo auch Gartenhof- und Atriumhäuser zugelassen sind, besteht in die Wohngärten auch dann keine Einsicht, wenn in den benachbarten Teilbereichen jenseits der Straßen ausnahmsweise zwei-geschossige Bauweise zugelassen wird. Bei der angenommenen Höhe des möglichen Standortes zur Einsicht im benachbarten Wohngebiet und der Entfernung zum Gartenhof ergibt sich ein Einblickswinkel, der eine fremde Einsicht in die Gartenhöfe unmöglich macht, sofern entlang der vorderen Baugrenze der Gartenhof mit einer baulichen Anlage von mindestens 2,00 m Höhe eingefriedet werden würde.

## 3.2 Übrige Festsetzungen

### I. Erschließung, Infrastruktur

Die Planung des Erschließungssystems ist davon ausgegangen, an den Bussardweg so wenig wie möglich neue Baugrundstücke anzuschließen, da abgesehen von der Nähe der Deponie hier eine lockere Bebauung auch deshalb wünschenswert ist, um den Baumbestand weitgehend zu schonen. Eine stärkere Bebauung würde einen gründlichen Ausbau dieser Straße erforderlich machen und damit die Gefahr verbinden, daß der Baumbestand erheblich gefährdet wird. Aus diesem Grunde auch wird für den Südteil dieser Straße an der Ostseite ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Auch aus Gründen des Schutzes dieser Bäume und Sträucher soll die Kanalgrundleitung westlich neben der Straße verlegt und durch ein Leitungsrecht gesichert werden. Die Müllentsorgung soll deshalb von dem östlich gelegenen Erschließungssystem erfolgen, wobei die Anlieger den Transport ihrer Müllbehälter bis zu den geplanten Wendeplätzen auf eine Entfernung bis zu 50 m in Kauf nehmen müssen. Ebenso muß den Anliegern zugemutet werden, daß sie wegen der erschwerten Grundstückseinfahrbeziehungen die Zufahrten entsprechend breiter anlegen.

Der Teilbereich nördlich des Bussardwegs wird für sich selbständig erschlossen und direkt an die Bahnhofsallee angebunden. Für Notfälle (z. B. Straßenreparatur) kann die fußläufige Verbindung zum Bebauungsgebiet am Bussardweg als Fahrstraße mitbenutzt werden. - Der Sperberweg soll als Erschließung

Bungsanlage nicht in Anspruch genommen werden, um hier ausschließlich eine in Ostwest-Richtung verlaufende fußläufige Verbindung innerhalb eines neuen Grünzuges aufzunehmen, wie sie bereits im Flächennutzungsplan 1981 dargestellt ist.

Bei der Planung wurde von dem Erschließungsprinzip ausgegangen, daß die rückwärtigen Baugrenzen in den Teilbereichen, wo ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sind, höchstens 40 m hinter einer öffentlichen Straße festgesetzt sind, d. h., daß die Privatzuwegung zum Gebäude maximal 30 m lang ist. In den Bereichen, wo eine verdichtete Bebauung ausgewiesen wird, erhöht sich dieses Maß um 10 m (beidseits der Planstraßen A und B), da vorausgesetzt wird, daß bei Gruppenhäusern eine private Erschließung bis zu 40 m Länge zumutbar ist.

Die innere Erschließung des Planbereichs erfolgt zum Teil über befahrbare Wohnwege, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen, weil bei der Bauweise aus vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern von einem geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden kann. Platzaufweitungen und Fahrbahnverschwengungen schließen außerdem eine schnelle Fahrweise aus.

Grundstücke in Bereichen mit vorhandener Bebauung (an der Bahnhofsallee) und teilweise in zu verdichtenden Bereichen können trotz des umfassenden Erschließungssystems mit ihren rückwärtigen Baulandflächen nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Um diese Flächen trotzdem erschließbar zu machen, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete 3 m breite Zuwegungen festgesetzt. Durchweg belasten sie zwei nebeneinander liegende Grundstücke zu je  $\frac{1}{2}$ . Dadurch unterliegen zwar die vorderen Grundstücksflächen, die z. T. schon bebaut sind, einer zusätzlichen Belästigung durch Anliegerverkehr entlang den Vordergebäuden; dieser wird aber im Hinblick auf die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung von nur wenigen Wohneinheiten für vertretbar und als wirtschaftlichste Erschließungsart für sinnvoll gehalten.

Eine Buslinie des ÖPNV führt südlich des Geltungsbereichs auf der Klingenbergstraße zur Max-Beckmann-Straße. Solange nicht die Möglichkeit der weiteren Heranführung dieser Linie besteht, müssen die künftigen Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen bis zu 900 m weiten Weg zur Bushaltestelle in Kauf nehmen.

## II. Grünflächen (siehe auch 2.2, II)

Gemäß den Grundzügen der Planung, die künftige Bebauung in die Landschaft einzubeziehen, werden zur Schaffung und Erhaltung von Grünflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Öffentliche Grünflächen entlang dem Sperberweg, im Randbereich der erhaltenswerten Fichtendickung und östlich der Mülldeponie,

- private Grünflächen mit Bindungen gem. § 6 b der Satzung nördlich des Sperberwegs und östlich des Bussardwegs.
- Festsetzung einer erweiterten öffentlichen Grünfläche im Inneren des südlichen Wohnbereichs, der nach Norden Anbindung an den Bussardweg und nach Süden an den öffentlichen Grüngürtel am Sperberweg durch einen Fuß-/Radweg erhält.
- Integrierung der beiden Kinderspielplätze in die Grünanlagen und
- Ausweisung von Dauerkleingärten als erweiterte öffentliche Grünfläche.

Gestalterische Vorschriften gemäß § 56, Abs. 3 und 4 NBauO

In § 6 a und b der Satzung werden örtliche Gestaltungsvorschriften für private Grünflächen und deren baulichen Anlagen festgesetzt, um bestimmte baugestalterische und städtebauliche Absichten zu verwirklichen.

- § 6 (a) der Satzung: die als verkehrsberuhigt festgesetzten Straßen im Innenbereich des Plangebietes sind Erschließungsanlagen, die ein knapp bemessenes Profil haben und in die Vorgärten der Anlieger optisch einbezogen werden sollen. Diese Absicht würde durch verhältnismäßig hohe Einfriedigungen entlang den Straßen gestört werden. Deshalb wird ihre Höhe deutlich eingeschränkt.
- § 6 (b) der Satzung: der im Flächennutzungsplan 1981 mit etwa 90 m Gesamtbreite dargestellte öffentliche Grünzug wird durch das Bebauungsplanverfahren reduziert. Durch die Einbeziehung angrenzender privater Grünflächen in den Grünzug am Sperberweg soll dennoch eine möglichst großzügige Landschaftsgestaltung erreicht werden. Dazu ist es erforderlich, daß das einbezogene Privatgrün ähnlich oder besser: gleich gestaltet wird wie der öffentliche Grünzug, um die Durchlässigkeit des natürlichen Freiraums deutlich zu erhöhen. Dieselbe planerische Absicht gilt für einen privaten Grünstreifen westlich des Genossenschaftsweges des Bussardwegs. Insofern wird die private Verfügbarkeit dieser Grundstücksteile eingeschränkt. - Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher für vertretbar gehalten.

### III. Versorgungseinrichtungen

Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe liegen verhältnismäßig weit vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt an der Klingenbergstraße, An den Voßbergen und an der Bremer Heerstraße (bis zu 600 m). Es soll daher für den Teilbereich WA 1 die Möglichkeit der Entstehung solcher Einrichtungen eröffnet werden.

3.3 Abwägung zwischen den Gegebenheiten bzw. verschiedenen Belangen und dem städtebaulichen Leitbild:

I. Immissionen

Gemäß § 50 BImSchG sind für bestimmte Nutzungen vorgesehene Grundstücksflächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im WHO-Merkblatt 4694 (Weltgesundheitsorganisation), Ziff. 3.2, wird empfohlen, von der "Grenze eines Ablagerungsplatzes in der Regel nicht weniger als 200 m von der Grenze des nächstgelegenen Wohngebietes" Abstand zu halten.

Bei der Deponie in Oldenburg wird als Grenze des Ablagerungsplatzes der Rand der offenen Schüttflächen angenommen, weil bereits eine Abstandsfläche zwischen offener Schüttfläche und dem unteren Rand der Verwallung besteht. Dies ist vertretbar, weil diese Flächen von emittierendem Unrat jeder Art frei und zum größten Teil bereits durch Anpflanzungen kultiviert sind. Auch der unter Ziff. I c näher beschriebene "Kamineffekt" durch erzeugte Aufwinde sorgt zu den meisten Zeiten dafür, daß diese Zone zwischen Schüttflächen und Randverwallung als hygienisch einwandfrei bezeichnet werden kann.

Der Fuß der Randverwallung wäre als 200 m-Begrenzungslinie anzunehmen, wenn dort der Betrieb einer Mülldeponie konkret wahrnehmbar wäre, insbesondere, wenn dort durchgedrungene Sickerwässer festzustellen wären, die übelriechenden Charakter haben. Dies ist jedoch nach anfänglichen Problemen in den 70er Jahren nicht mehr der Fall.

Den o. a. Geboten und Empfehlungen trägt der Bebauungsplan in folgender Weise Rechnung:

Der Belang, in der Nähe der Deponie Wohnbauflächen auszuweisen, ist bereits unter Abschnitt 1.1 (Seite 1) dargelegt worden. Verschiedene Grundstückseigentümer beabsichtigen, ihre Grundstücke zu bebauen oder zwecks Bebauung an andere Interessierte zu verkaufen. Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die betreffenden Gebiete angesichts der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbauflächen dar. Der Rat der Stadt hat diese Entwicklung durch seine Zustimmung zum Flächennutzungsplan gebilligt und am 18.12.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und dem 1. Entwurf und der öffentlichen Auslegung am 17.01.1983 sowie der 2. öffentlichen Auslegung am 15.08.1983 zugestimmt.

Der Planbereich liegt zwischen Deponie und Bahnhofsallee sonst frei von Umweltbelastungen. Die unmittelbare Nähe von öffentlichen Grünflächen, die der Erholung dienen, bieten außerdem einen weiteren Ausgleich für qualifiziertes Wohnen und machen die Ausweisung einer Wohnbebauung zumutbar. - Die Wohnbebauung wird mit mindestens 200 m Entfernung vom offenen Rand der Deponieanlage (Schüttflächen) festgesetzt. Der Deponiebetrieb verpflichtet sich weiterhin, zusätzlich einen 30 m breiten angrenzenden Streifen mit emissionsfreiem Schüttgut zu beschicken, um den Sicherheitsabstand um mehr als 10 % einzuhalten.

Die im Geltungsbereich liegenden Geländeflächen, die weniger als 200 m von den Schüttflächen entfernt liegen, werden teils als nicht überbaubar, teils als private Grünflächen mit gärtnerischer Nutzung festgesetzt.

## II. Landschaftliche Elemente

Die Umwandlung von baumbestandenen Grundstücksteilen in Bauland bedeutet einen Eingriff i. S. des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vom 20.03.1981, weil Gestalt und jetzige Nutzung von Grundflächen verändert werden und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Damit dieser Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigend ist, werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von landschaftsgerechter Neugestaltung i. S. § 10 (1) o. a. G. durchgeführt, die sich zum Teil im Geltungsbereich selbst und teils unmittelbar in der Nachbarschaft befinden:

- Die Grünverbindung entlang dem Sperberweg wird als öffentliche Grünfläche entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 1981 festgesetzt, in der außer einem Wanderweg ein Wasserzug für die Oberflächenentwässerung und zur Belebung der Vegetation untergebracht wird.

Im Flächennutzungsplan 1981 ist dieser Grünzug breiter dargestellt als im Bebauungsplan ausgewiesen. Seiner Funktion nach werden jedoch dadurch die Grundzüge der Planung nicht verändert, weil er zusammen mit der im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Grünverbindung weiterhin dazu dient, die Naturräume "Freizeitpark Kreyenbrück" im Westen und "Grünanlage Bahndamm" miteinander zu vernetzen.

- Nördlich des Sperberwegs und östlich entlang dem Bussardweg wird je ein 10,00 m breiter Grundstücksstreifen mit Bindungen für die Einschränkung der baulichen Nutzung festgesetzt, um den alleeartigen Charakter der Wege optisch zu verbreitern.

- Als weiteres landschaftsgestaltendes Element wird eine öffentliche Fläche mit Baumbestand inmitten der Wohnbebauung zwischen Bussardweg und Bahnhofsallee festgesetzt, um den Erholungswert und die Wohnqualität dieses Bereichs zu erhöhen. Diese Fläche bindet nicht nur die angrenzenden Wohnquartiere an sich, sondern ist Bestandteil einer in Nord-Südrichtung verlaufenden Fußwegverbindung mit begleitendem Grün, die den Bereich mit der verdichteten Bebauung am Sperberweg an den nördlichen Bereich am Bussardweg anknüpft.
- Langfristig wird nach Aufgabe der Deponie diese Fläche parkartig gestaltet und in die inzwischen geschaffenen Grünanlagen integriert. Insgesamt wird dadurch eine Erholungsanlage verwirklicht, in der auch der heimischen Kleintierwelt ein ausreichend großer Lebensraum geboten wird.

Durch die größtenteils lockere und offene Bauweise werden Hausgärten mit einer vielfältigeren Pflanzenwelt entstehen als jetzt vorhanden ist.

Dadurch und im Hinblick auf die Schaffung neuer Grünflächen im Planbereich entlang dem Sperberweg und in seiner unmittelbaren Nähe zur langfristig geplanten Anlegung des Osternburger Freizeitparks ist die Aufgabe der genannten Grünflächen und Bäume unbedenklich.

Der unter Absatz 1.1 (Anlaß der Planung) aufgeführte Belang, Wohnbauflächen auszuweisen, wie sie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind und dem Bedarf der Bevölkerung für diesen Stadtteil entsprechen, wird höher angesetzt als der zur Erhaltung von nicht sehr wertvollem und nur extensiv genutzten privaten Grünflächen.

### 3.4 Städtebauliche Daten

I. <u>Gesamtfläche</u> des Bebauungsplangebietes	306.360 m <sup>2</sup> = 30,636 ha
davon:	
Nettobauland	198.985 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün (davon vorh. Bussardweg: 6.900 m <sup>2</sup> )	30.390 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche einschl. Dauerkleingärten mit Spielplätzen)	76.985 m <sup>2</sup>



II. Unterteilung der Baulandfläche:

	GRZ	m <sup>2</sup>	BGF (m <sup>2</sup> )
WA 1	0,8	10.375	8.300
WA 2	0,5	35.650	17.825
WA 2	0,4	18.150	7.260
WR 1	0,3	121.660	36.498
WR 2	0,6	13.150	7.890
<u>Summen:</u>		<u>198.985</u>	<u>77.773</u>

III. Anzahl der Wohneinheiten (Mittelwerte bei 150 m<sup>2</sup> BGF/Wohnung)

WA 1 (Schätzung bei gemischter Nutzung)	40 WE
WA 2 (GFZ = 0,5) : BGF = 17.825 m <sup>2</sup>	
WA 2 (GFZ = 0,4) : 7.260 m <sup>2</sup>	
WR 1 (GFZ = 0,3) : 36.498 m <sup>2</sup>	
WR 2 (GFZ = 0,6) : 7.890 m <sup>2</sup>	
<u>69.473 m<sup>2</sup> : 150 m<sup>2</sup> =</u>	<u>463 WE</u>
Summe:	<u>503 WE</u>

IV. Spielplatzbedarf

2 % von 77.773 = 1.555 m<sup>2</sup>

Die erforderliche Fläche wird im Südteil des Planbereichs nahe dem Sperberweg und im Nordteil in Verbindung mit einem Bolzplatz untergebracht.

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Planbereich zur Zeit nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke ausreichend breit bemessen sind und das Erschließungssystem weitgehend die bestehenden Grundstücksgrenzen berücksichtigt. § 45 BBauG schließt nicht aus, daß eine Umlegung auch nach dem Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes durchgeführt werden kann. Sofern sich daher die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt ergeben sollte, kann immer noch auf die Umlegung zurückgegriffen werden.

5. Kosten der Durchführung

I. Erste Maßnahme:

Grunderwerb	470.000,-- DM
Neubau von Straßen einschließlich Beleuchtung	3.330.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	846.000,-- DM
Regenwasserkanal	690.000,-- DM
Wasserhauptrohr	314.400,-- DM
Kinderspielplätze	200.000,-- DM
<u>Summe</u>	<u>5.850.400,-- DM</u>

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 887.200,-- DM.

II. Maßnahmen für den Restbereich:	
Anlegung der öffentlichen Grünflächen (Gründerwerb bereits getätigt)	370.000,-- DM
Kleingartenanlage	97.000,-- DM
Wasserzüge	<u>156.000,-- DM</u>
Summe	623.000,-- DM

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

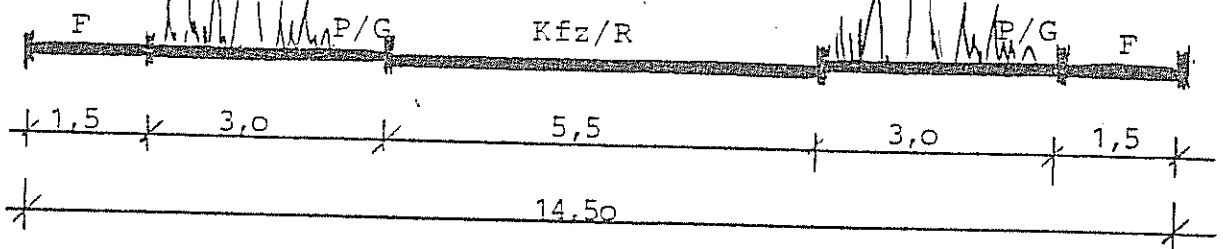
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt muß zu gegebener Zeit erfolgen.

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

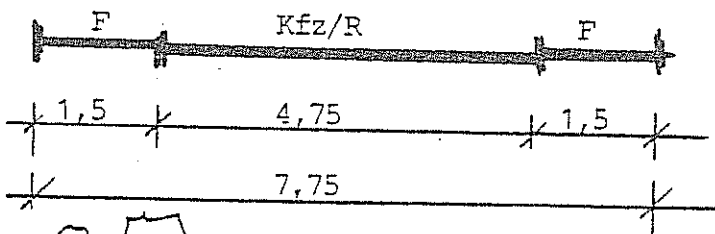
6. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	18.12.1978
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG:	22.04.1980 und 16.06.1982
1. Öffentl. Auslegung:	31.01.-28.02.83
2. Öffentl. Auslegung:	29.08.-28.09.83
Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG	15.11.1983

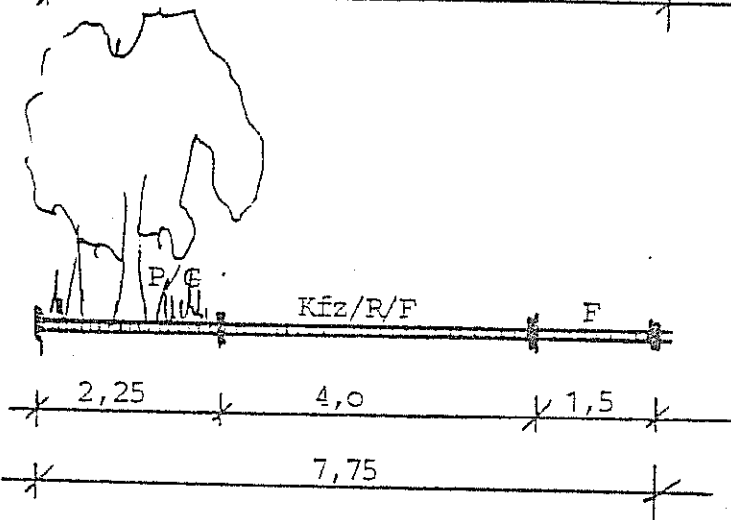
Planologische Straßenprofile  
(in Anlehnung an RAS-E 1981)



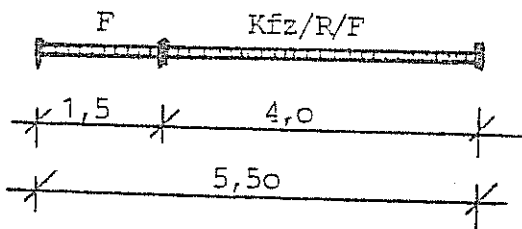
Planstraße A  
(analog Anliegerstraße, Typ 1)



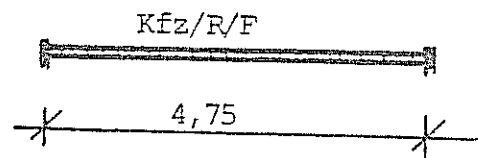
Planstraße B 1  
(analog Anliegerstraße, Typ 2)



Planstraße B 2  
(analog befahrbarer Wohnweg, Typ 1)

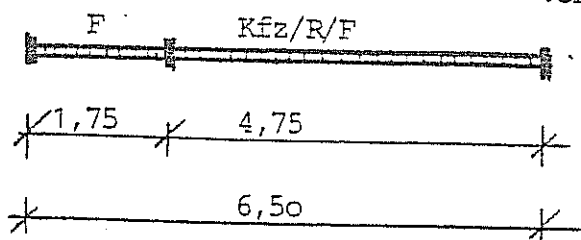


Planstraße C  
(analog befahrbarer Wohnweg, Typ 1)

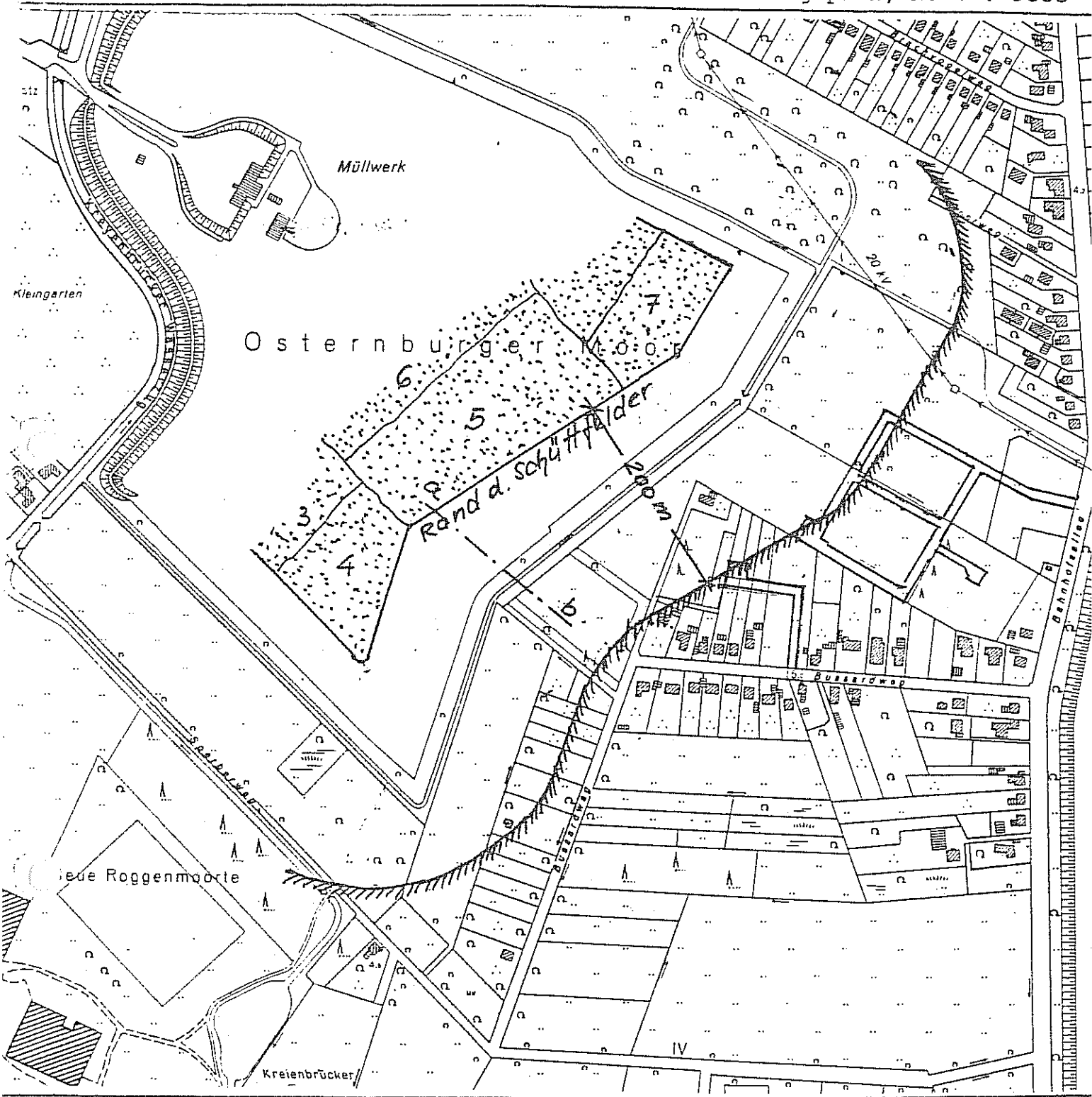


Planstraße D  
(befahrbarer Wohnweg, Typ 2)

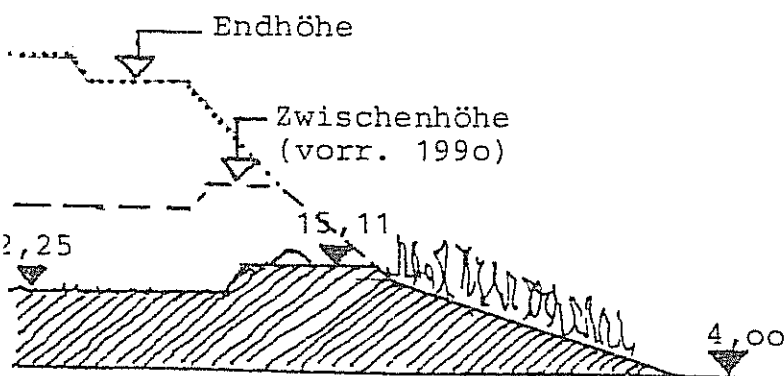
Aufweitungen der Verkehrsfläche für die Anlegung von Park- und Grünstreifen sind in Teilbereichen vorgesehen.



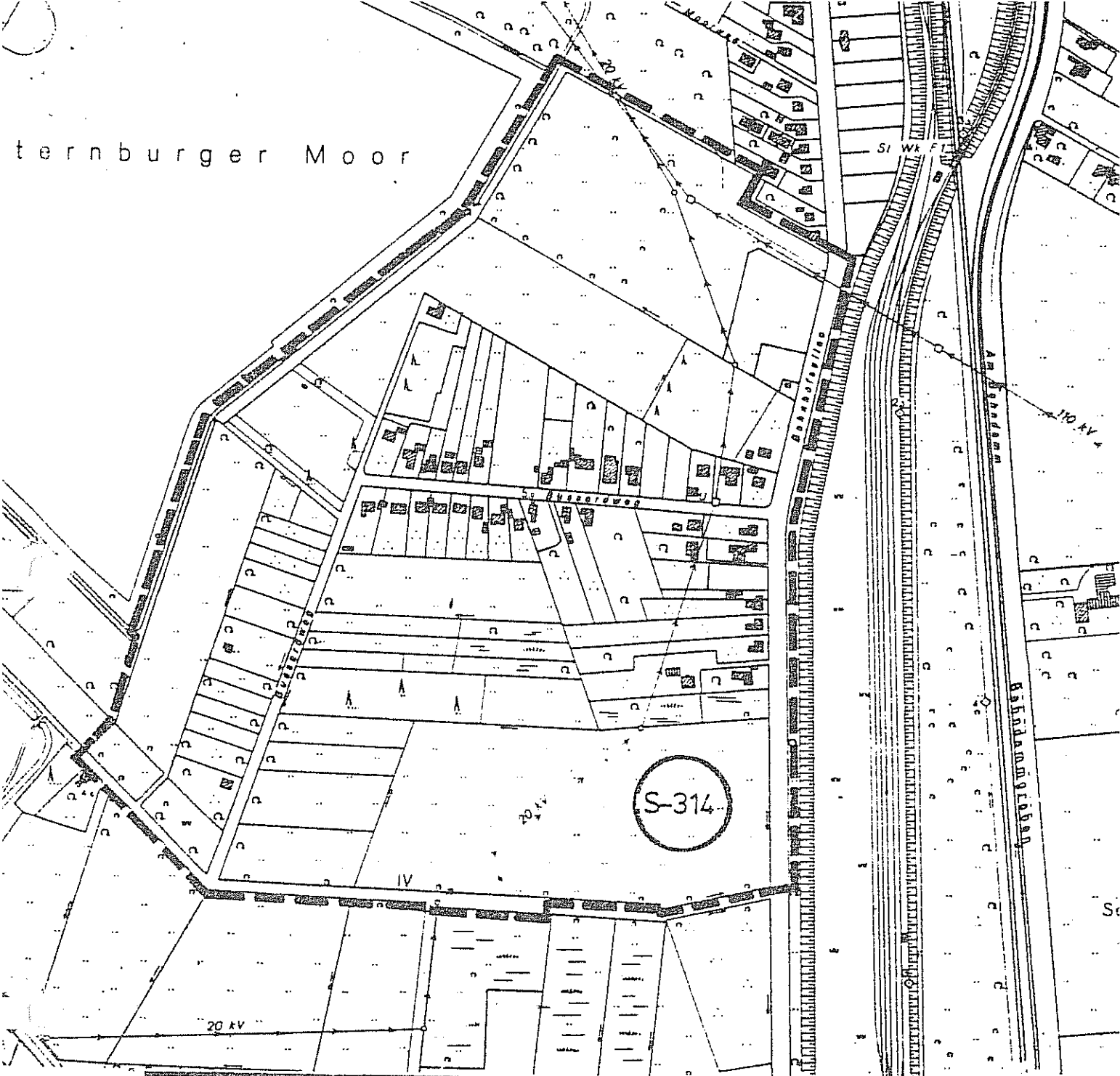
Planstraße E  
(entspricht befahrbarem Wohnweg, Typ 2)




Querprofil a - b,  
M. 1 : 1000  
Höhenangaben bezogen auf NN  
(Stand: April 1983)



ternburger Moor



**STADT OLDENBURG (OLDB)**  
 DER OBERSTADTDIREKTOR  
 STADTPLANUNGSAMT ABT. 612

AZ. 61 22.20-S-314		BEZEICHNUNG DES VORHABENS ANLAGE ZUM BA-PROTOKOLL	
BLATT:		 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES:	
MASSSTAB 1:5 000		BEBAUUNGSPLAN NR. S-314	
BEARBEITET: KR./BA.	DATUM: 21.12.82	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: BA.	DATUM:	AMTSLEITER	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT		DATUM:	
- AUSSCHUSS - BESCHLUSS			

Satzung über den Beitrittsbeschluß zu dem teilweise genehmigten  
Bebauungsplan S-314 der Stadt Oldenburg (Oldb) - Bussardweg -

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), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Satzung beschlossen.

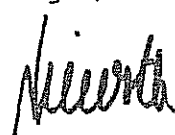
§ 1

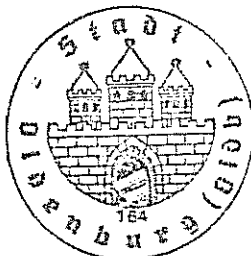
Dem Inhalt der Genehmigungsverfügung vom 14.03.84 (Az.: 309.1-21102-03000/314), mit der die Bezirksregierung Weser-Ems den o. g. Bebauungsplan mit Ausnahme des § 2 Abs. 3 c des Satzungstextes genehmigt hat, wird beigetreten.


§ 2

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 16.07.1984

  
Dr. Niewerth  
Oberbürgermeister



  
Wandischer  
Oberstadtdirektor