

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 506 für einen Bereich zwischen Sackhofsweg, Südwestgrenze des Flurstückes 855/154, neue Linienführung der Südbäke, Südostgrenze des Grundstückes Fröbelschule, EBkamp und Scheideweg.

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in den z. Z. geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 25. APR. 1977 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 506" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet 1 + 2

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden 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
  - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe
  - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen
  - gemäß § 14 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 sind die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 können ausnahmsweise Tankstellen zugelassen werden.

Die unter (1) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung bauliche oder sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

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.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschosflächenzahl 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5

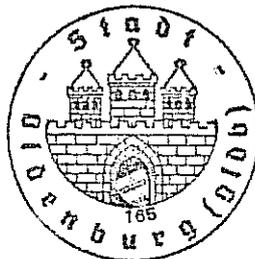
Die Bebauungspläne Nr. 146, Nr. 196 und Nr. 354 sowie alle sonstigen Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereich von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 25. APR. 1977

*Fleischer*  
Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*  
Wandscher  
Oberstadtdirektor



GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2257) GEMÄSS  
VERFUGUNG VOM 28.7.1977  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
OLDENBURG, DEN 28.7.1977

Im Auftrage:

*hüde*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 506

### Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 506 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg als Wohnfläche bzw. Schulfläche ausgewiesen.

Eine Änderung ist nicht erforderlich, da die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan der Ausweisung im Flächennutzungsplan entsprechen.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 3. 5. 1976 bereits beschlossen für Flächen im Bereich Sackhofsweg, Scheideweg, EBkamp und westliche Grenze des Flurstückes 855/154 einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

### Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, weil öffentliche und private Interessen in diesem Bereich eine planerische Beordnung erfordern.

Die für dieses Gebiet geltenden, nach § 173 BBauG übergeleiteten Bebauungspläne Nr. 146 und Nr. 196 sind keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG. Sie werden aufgehoben, soweit ihre Bereiche von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 506 soll im Hinblick auf die Lärmimmissionen vom NATO-Flugplatz Oldenburg lediglich eine Arrondierung des Baugebietes erfolgen.

### Lage des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan grenzt im Südosten zwischen Feldstraße und Gr. Bürgerbusch an den Bebauungsplanbereich Nr. 121, im Nordwesten an die Bebauungsplanbereiche Nr. 149 und Nr. 201. Es handelt sich hier um übergeleitete Bebauungspläne gem. § 173 BBauG. Im Osten, zwischen Sackhofsweg und rückwärtiger Grenze der Bebauung EBkamp, schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In den übrigen Bereichen grenzt der Bebauungsplan an vorhandene Wohnbauflächen, für die keine verbindliche Bauleitplanung besteht.

### Flächengliederung und Einwohnerverteilung

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 11,3 ha, die sich aufteilt in

#### Nettobauland

a) Allgemeines Wohngebiet	rd. 8,395 ha = 74,3 %	des
b) Baugrundst. f. d. Gemeinbedarf	rd. 0,925 ha = 8,2 %	Brutt
Öffentliche Grünfläche	rd. 0,475 ha = 4,2 %	bauge
Verkehrsfläche	rd. 1,350 ha = 11,9 %	biete
Versorgungsfläche	rd. 0,025 ha = 0,2 %	
Fläche für die Wasserwirtschaft	rd. 0,130 ha = 1,2 %	

- 2 -

In diesem Gebiet leben z. Z. ca. 160 Ew., der mögliche Einwohnerzuwachs ist bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 3 Personen mit ca. 170 anzusetzen, womit eine Bruttowohndichte von ca. 33 Ew./ha erreicht würde.

#### Geplante Nutzung

der Bebauungsplan Nr. 506 hat im wesentlichen folgende Zielsetzungen

1. Abgrenzung des Baugebietes zum Freiraum
2. Erhaltung und Arrondierung der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung
3. Weiterer Ausbau des Grundgerüsts der vorhandenen Grünflächen

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

ZI; GRZ 0,2/0,3; GFZ 0,3/0,4. Im Bereich der Grundstücke Möwenweg, einem Teilbereich des Wilkenweges und im Bereich der noch zu erschließenden Wohnbauflächen wird die Kannbestimmung, von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zuzulassen, nicht aufgenommen. Das Grundstück der Fröbelschule wird als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

ZII; GRZ 0,4; GFZ 0,6

Im Hinblick darauf, daß möglicherweise der Bebauungsplanbereich in dem durch Rechtsverordnung noch festzusetzenden Lärmschutzbereich (Schutzzone 1) des NATO-Flugplatzes Oldenburg liegen wird, erfolgt durch Einschrieb in die Planzeichnung der Hinweis, daß nach Erlass der Verordnung Schallschutzvorkehrungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutz-V) bei Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm gefordert werden müssen.

Das gem. § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Flurlärm in der Schutzzone 1 generell bestehende Bauverbot ist hier jedoch nicht anwendbar, weil der Lärmschutzbereich durch Verordnung noch nicht festgesetzt ist.

Im Hinblick auf die tatsächliche vorh. Belästigung durch Flurlärm ist jedoch zu prüfen, ob möglicherweise dadurch eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung gegeben ist.

- 3 -

Es ist festzustellen, daß dieser Bereich überwiegend im Landeanflug überflogen wird und der Flugbetrieb überwiegend werktags innerhalb der üblichen Arbeitszeit stattfindet.

Die Zumutbarkeitsschwelle wird nicht überschritten, wenn an einigen Tagen im Jahr erhöhte Lärmbelastigungen durch startende Flugzeuge, Nachtflüge oder Flüge an Wochenenden eintreten.

Dem Belang Sicherheit und Gesundheit für die Bevölkerung in diesem Bereich unter dem speziellen Aspekt Fluglärm sind folgende Belange gegenüberzustellen:

1. Im Flächennutzungsplan von 1960 ist das Gebiet als Wohnbaufläche bzw. Schulfläche ausgewiesen.
2. Bis zur Aufhebung der Satzung 143 (Nutzungsplan) und der Anlage 1 der Bauordnung für die Stadt Oldenburg am 27. 4. 1973 waren die übergeleiteten Pläne Nr. 196 und Nr. 146 zusammen mit der Satzung 143 und der Anlage 1 der Bauordnung qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG.

Die Grundstückseigentümer haben kein Verständnis dafür, daß die bis zum 27. 4. 73 vorh. Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung nicht wiederhergestellt werden können.

3. Es handelt sich hier lediglich um eine Abrundung vorh. Wohnbauflächen.
4. Die für dieses Gebiet notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgungsanlagen, Sporteinrichtungen im Bereich der Fröbelschule, Einkaufszentrum usw.) sind vorhanden bzw. müssen aufgrund der vorh. Bebauung geschaffen werden.
5. Im näheren Bereich sind umfangreiche Erholungseinrichtungen vorhanden bzw. geplant. (Großer Bürgerbusch, geplanter Grünzug entlang der Südbäke, Grünanlage im Bereich des Rückhaltebeckens Südbäke).
6. Obwohl es sich um einen lärmbelasteten Bereich handelt, wird von Bauwilligen stark darauf gedrängt, daß die Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Bei gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist die Schlußfolgerung zu ziehen, daß das Interesse zur Schaffung neuer Wohnungen unter den gegebenen Voraussetzungen schwerer wiegt als das Bedürfnis nach Schutz der Bevölkerung vor dem Fluglärm, zumal neben den bereits dargelegten positiven Fakten durch bauliche Maßnahmen entsprechend der Schallschutzverordnung vom 5. 4. 74 die zu stellenden Schallschutzanforderungen eingehalten werden können.

Ein nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze

- 4 -

zu fordernder Kinderspielplatz wird aus allen Richtungen gut erreichbar im Zuge der Grünverbindung Südbäke festgesetzt. Die Ausführung, Beschaffenheit und Ausstattung der Spielfläche wird mit der Ausbauplanung festgelegt.

Durch geeignete Maßnahmen (Verwallung, Wände und dergl.) sollen, soweit erforderlich, die Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke auf ein zumutbares Maß herabgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Wallhecken sind aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. (Abgrenzung zum Freiraum, Gliederung der Bauflächen, Gestaltung der Verkehrsflächen). Abgängliche Bäume sind zu ersetzen.

### Erschließung

- a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, öffentlicher Nahverkehr.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden, soweit sie nicht zum EBkamp, Scheideweg und Sackhofsweg orientiert sind, durch den Möwenweg, Wilkenweg, eine vom Sackhofsweg abzweigende Stichstraße und einen vom Scheideweg abzweigenden Stichweg erschlossen.

Die in den Planbereich einbezogene Verkehrsfläche Sackhofsweg zwischen Scheideweg und Neenkamp wird entsprechend ihrer Bedeutung als Anliegerstraße im Wohngebiet mit 10,5 m Breite festgesetzt. Im Bereich der Eckgrundstücke Wilkenweg wird unter Verzicht auf Parkstreifen die bereits vorh. 10,0 m breite Verkehrsfläche beibehalten.

Der Wilkenweg soll zu gegebener Zeit innerhalb der 8,5 m breiten vorh. Verkehrsfläche ausgebaut werden. Von der Abknickung bis zum Wendepplatz wird eine 6,5 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Öffentliche Parkflächen werden für diesen Bereich am Wendepplatz angeordnet.

Der von der Abknickung Wilkenweg nach Osten abzweigende, befahrbare Wohnweg und der vom Scheideweg abzweigende Weg werden mit der nach RAST-E zu fordernden Mindestbreite festgesetzt. Da eine Wendeanlage nur für Pkw geplant ist, werden diese Wege von Müllfahrzeugen und Straßenreinigungsfahrzeugen nicht befahren. Die Mülleimer sind von den Anliegern dieser Wege bis an die von der Müllabfuhr befahrbaren Straßen zu bringen. Die Wege sind in voller Breite von den Anliegern zu reinigen.

Die vom Sackhofsweg abzweigende Stichstraße wird wie der Wilkenweg mit 8,5 m Breite festgesetzt.

Der Möwenweg soll mit Ausnahme des Wendepplatzes ebenfalls innerhalb der vorh. Verkehrsfläche ausgebaut werden. Um das Wenden größerer Fahrzeuge (u. a. Müllfahrzeuge) zu ermöglichen, wird an

Stelle des zu klein bemessenen Wendeplatzes unter Inanspruchnahme der östlich vom vorh. Wasserzug Südbäke gelegenen Flächen und kleinerer Flächen von den Grundstücken Möwenweg Hausnr. 24 und 25 ein Wendeplatz in der erforderlichen Größe festgesetzt.

Die Erschließungsanlagen werden durch Fuß- und Radwege mit dem Wanderweg entlang dem Grünzug der Südbäke verbunden.

Die mögliche Aufteilung der Verkehrsflächen ist aus den in der Anlage beigefügten Querprofilen zu ersehen.

Die gem. Rd. Erl. d. Nds. Soz. Min. vom 5. 5. 1969 in Verbindung mit der RAST-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) sind inner halb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist darauf zu achten, daß im privaten Bereich die gem. § 47 NBauO zu fordernden Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorh. und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

Auf die Beachtung der in § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaVo) erhobenen Forderungen wird besonders hingewiesen.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personen- nahverkehr erfolgt über den Scheideweg.

#### b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann sichergestellt werden, soweit diese Versorgungsanlagen noch nicht vorhanden sind

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Schmutzwasser- kanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch Regenwasserkanäle, die auf der Südbäke - Wasserzug 4.03 - ausge- richtet sind.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Für den Wasserzug 4.03 - Südbäke ist ein Planungsfeststellungs- verfahren nach dem Niedersächsischen Wassergesetz durchgeführt worden. In diesem Verfahren ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 506 eine Führung der Südbäke festgesetzt worden, die eine Beseitigung zahlreicher erhaltenswerter Bäume zur Folge hätte und Schwierigkeiten bei der Anlage des Wendeplatzes Möwenweg bereiten würde.

Im Bebauungsplan wurde deshalb eine alternative Führung dar- gestellt. Die Stadt Oldenburg beabsichtigt zu gegebener Zeit für diese Führung ein Planänderungsverfahren nach dem NWG durch- zuführen.

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Verhandlungen angestrebt werden.

Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt überschlägig:

Sackhofsweg vom Scheideweg bis Neenkamp	rd.	465.200,--	DM
Wilkenweg einschl. Fuß- und Radweg zum Scheideweg	rd.	583.500,--	DM
Wohnweg von der Abknickung Wilkenweg abzweigend einschl. Wegeverbindung zum Wanderweg Südbäke	rd.	119.500,--	DM
Stichstraße vom Sackhofsweg abzweigend einschl. Wegeverbindung zum Wanderweg Südbäke	rd.	450.000,--	DM
Wohnweg vom Scheideweg abzweigend	rd.	108.000,--	DM
Möwenweg	rd.	236.000,--	DM
Öffentl. Grünflächen (Spielplatz, Grünanlagen)	rd.	252.000,--	DM
Südbäke mit Fuß- und Reinigungsweg im Planbereich	rd.	606.000,--	DM
Verrohrung der alten Südbäke im Scheideweg	rd.	27.000,--	DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 1.240.000,-- DM.

