

Begründung zum Bebauungsplan N-398 II südlich August-Hanken-Straße

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf
1. Anlaß und Ziel der Planung

Hat vorgelegen

13.12.84

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

*hiller*

Im Bereich Donnerschweer Straße/August-Hanken-Straße wird die städtebauliche Ordnung bislang sichergestellt durch den Bebauungsplan 398. Die Stadt Oldenburg will im Sinne einer Bestandspflege die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe für eine Lack- und Kunststoffproduktion an diesem Standort grundsätzlich sichern und Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen. Die im Bebauungsplan 398 festgesetzten gegliederten Gewerbegebiete geben hierzu keinen ausreichenden Spielraum, für bestimmte Produktionen ist vielmehr die Festsetzung von Industriegebieten erforderlich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Betriebserweiterungen zu schaffen, ist somit eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg (Oldb) ist die Fläche des Bebauungsplanbereiches N-398 II als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Planbereich wird bislang durch den seit dem 18.06.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 398 abgedeckt, der hier nach zulässigen Emissionen gegliederte Gewerbegebiete festsetzt. Im gemeinsamen Runderlaß des Nds. Sozialministers und des Nds. Ministers für Wirtschaft und Verkehr wird über Gewerbegebiete folgendes ausgeführt:

"Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung). Zu den Betrieben und Anlagen, die für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, gehören die nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungs-

bedürftigen Betriebe. Solche Betriebe sind daher auch in Gewerbegebieten grundsätzlich unzulässig...."

Die aufgrund des § 4 in Verbindung mit § 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassene Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nennt u. a. Fabriken zur Herstellung von Kunststoffen als genehmigungsbedürftige Betriebe.

Der westliche Teil des Planbereiches liegt im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III A) des Wasserwerks Oldenburg-Donnerschwee.

Der Planbereich wird von einer 110-kV-Leitung überspannt. Der Bereich der Freileitung (siehe Planzeichnung) unterliegt einer Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkung.

Östlich an den Planbereich grenzt ein im Bebauungsplan 398 festgesetztes Kleinsiedlungsgebiet an. Gemäß Planfeststellungsbeschluß für Schallschutzmaßnahmen an der Landesstraße 65 sind für dieses Gebiet die Mittelungspegel (energieäquivalente Dauerschallpegel) von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts festgelegt. Um die Werte einhalten zu können, wurden entlang dieser Straße 2,50 m hohe Lärmschutzwände errichtet.

An den Planbereich grenzt im Osten ferner ein Gewerbegebiet an, das wie das Kleinsiedlungsgebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Gelände im Bebauungsplanbereich steigt von Nordosten nach Südwesten um ca. 2 m an. An der August-Hanken-Straße ist ein Gewerbebetrieb (Glasgroßhandel) vorhanden.

Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Felder werden im südlichen Bereich getrennt durch eine Baum- und Buschreihe. Sie befindet sich in einem sehr guten und geschlossenen Zustand. Baum-, Strauch- und Krautschicht sind vorhanden und gehen ineinander über. Voraussetzungen für heckenbewohnende Tierarten sind gegeben.

Begrenzt wird der Planbereich im Süden von der autobahnähnlich ausgebauten Landesstraße 65, die auf einem Damm liegt.

Im Westen verläuft ein Abschnitt der ehemaligen Eisenbahnstrecke Oldenburg - Brake. Über diese Strecke werden nur noch einzelne Gewerbebetriebe beliefert. Aus dem geringen Zugverkehr ergibt sich keine nennenswerte Immissionsbelastung für die angrenzenden Flächen. Die nördliche Grenze ist die ausgebaute August-Hanken-Straße. Im Südosten wird der Planbereich begrenzt vom Waterender Weg, der an der Nordwestseite einen teilweise dichten Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern aufweist.

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Kunststofffabrik geplant. Die Errichtung liegt im Interesse des Unternehmens, das unter Ausnutzung ihres Bestandes an der Donnerschweer Straße den Betrieb erweitern möchte. Diese Absicht stimmt überein mit dem Ziel der Stadt Oldenburg, den Betrieb in seinem Bestand zu sichern und ihm im Umfang begrenzte Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes und ist begründet in der verkehrsgünstigen Lage der Flächen. Die Produktion von Kunststoffen ist nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig. Damit verbunden ist die Auflage, die Produktionsanlage in einem Industriegebiet zu errichten. Bei der Festsetzung eines Industriegebietes ist im vorliegenden Bebauungsplan jedoch zu beachten, daß östlich an den Waterender Weg angrenzend ein Kleinsiedlungsgebiet vorhanden ist.

Der Festsetzung eines Industriegebietes kommt entgegen, daß dieses Kleinsiedlungsgebiet bezüglich der Schallimmissionen vorbelastet ist. Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses für Schallschutzmaßnahmen an der Verlegungsstrecke der Landesstraße 65 ist hier ein Mittelungspegel von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts festgelegt. Dieser im Vergleich zur Vornorm zu DIN 18005 höhere Wert darf durch im Planbereich erzeugte Schallemissionen nicht erhöht werden, da sonst dem betreffenden Betrieb als Verursacher der erhöhten Immissionen weitere Schutzmaßnahmen anzulasten wären. Die durch den Verkehrslärm gegebene Vorbelastung kann eingehalten werden, wenn das Industriegebiet auf die in der Planzeichnung festgesetzte Größe von ca. 22 500 m<sup>2</sup> begrenzt wird und ihm ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (A) je m<sup>2</sup> zugeordnet wird: Der hieraus resultierende Schalleistungspegel beträgt 103,5 dB (A) und verursacht unter Berücksichtigung des Abstandes und der Boden- und Luftabsorption am westlichen Rand des Kleinsiedlungsgebietes einen Immissionspegel von 45,3 dB (A). Dieser Schallpegel erhöht die bereits durch den Verkehr verursachte Immissionsbelastung im Kleinsiedlungsgebiet nachts auf 55,4 dB (A). Da die Erhöhung jedoch weniger als 0,5 dB (A) beträgt und daher nicht meßbar ist, kann sie vernachlässigt werden. Hinzu kommt, daß in der Schallemissionsberechnung eine Schallpegelminderung durch Hindernisse - vorhandene und festgesetzte Bepflanzung und künftige Bebauung im Gewerbegebiet - nicht berücksichtigt wurde. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß die festgelegten Mittelungspegel für das Kleinsiedlungsgebiet weder tags noch nachts überschritten werden.

Um das Kleinsiedlungsgebiet auch vor Luftverunreinigungen zu schützen, dürfen in dem Industriegebiet nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, deren diesbezügliche Emissionen nicht wesentlich stören.

Unter diesen Bedingungen kann im Bebauungsplan ein Industriegebiet festgesetzt werden. Zum einen bedeutet die Festsetzung des

oben genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel eine weitgehend uneingeschränkte Nutzung als Industriegebiet - auch durch die Einschränkung der luftverunreinigenden Emissionen bleibt die Zweckbestimmung des Industriegebietes erhalten - und genügt in allen Belangen den Anforderungen des hier anzusiedelnden Betriebes. Zum anderen wird der vorgegebene Schutzanspruch des Kleinsiedlungsgebietes nicht berührt.

### 3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Um die Entwicklung einer Kunststoffabrik zu ermöglichen, wird der westliche Teil des Planbereiches als Industriegebiet festgesetzt. Es wird nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe bezüglich des Emissionsverhaltens gegliedert:

- So darf ein Schalleistungspegel von 60 dB (A) je m<sup>2</sup> nicht überschritten werden, was aber bedeutet, daß die Fläche weitgehend uneingeschränkt als Industriegebiet genutzt werden kann. Die Festsetzung eines Schalleistungspegel hat u. a. den Vorteil, daß eine Vorkenntnis über Anzahl und Lage von Schallquellen im Industriegebiet nicht notwendig ist und daß die Überprüfung des vorgegebenen Schalleistungspegels für den Betrieb und für die Aufsichtsbehörde nach Errichtung der Anlagen sehr viel einfacher möglich ist als über Emissionsmessungen in der Nachbarschaft. Im übrigen kann der festgesetzte Schalleistungspegel höher liegen, wenn der Betreiber zusätzliche Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg - z. B. durch entsprechende Gebäudeanordnung oder Abschirmwände bzw. -wände - errichtet. In einem solchen Fall kann somit der planerisch vorgegebene Schalleistungspegel um den Betrag des Abschirmmaßes erhöht werden.
- Außerdem sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen bezüglich der Luftverunreinigung nicht wesentlich stören.

Mit diesen Festsetzungen wird der Gebietscharakter des Industriegebietes nicht ausgehöhlt. Gleichzeitig ist ein ausreichender Schutz des Kleinsiedlungsgebietes sichergestellt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist auf die geplanten Betriebsansiedlungen abgestimmt.

Für die nördlichen und östlichen Flächen im Planbereich ergibt sich keine Notwendigkeit zur Nutzungsänderung. Die bereits im Bebauungsplan 398 getroffenen Festsetzungen werden somit unverändert übernommen. Dabei werden die Emissionen durch Gliederung des Gewerbegebietes so eingeschränkt, daß sie - auch resultierend mit den Emissionen des Industriegebietes - den Schutzanspruch des Kleinsiedlungsgebietes nicht berühren.

Aufgrund vorgebrachter Anregungen des Betriebes ist die Baumassenzahl von 4,5 auf 6,5 geändert worden. Mit diesem Wert kann zwar das Volumen der geplanten Bebauung innerhalb des Industriegebietes zunehmen, der planerische Grundgedanke - unter Berücksichtigung der unter Landschaftsschutz stehenden Flächen östlich des Planbereiches ein zurückhaltendes Maß der baulichen Nutzung

festzusetzen - bleibt trotzdem noch erhalten, da die übrigen Festsetzungen für das Industriegebiet und für die Gewerbegebiete unverändert bleiben.

Insbesondere wird im Industriegebiet die Begrenzung der Gebäudehöhe lt. Entwurf beibehalten, eine Maßbestimmung, die hier als bedeutsam für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet angesehen wird.

Die Festsetzung der maximalen Höhe gilt für selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Nicht betroffen sind dagegen Nebenanlagen, wie u. a. Schornsteine, Masten, Werbeanlagen und Krananlagen.

Für den angrenzenden Bereich - L 65 sowie Waterender Weg auf einer Länge von ca. 80 m - ist die Erhöhung der Baumassenzahl von unerheblicher Bedeutung, da mögliche Auswirkungen durch ein Gebäude bereits aufgrund des bisherigen Nutzungsmaßes - bei entsprechender Baumassenverteilung - hätten eintreten können. Unerheblich ist die Erhöhung der Baumassenzahl auch für die angrenzenden privaten Grundstücke, da sie eigentumsmäßig teilweise mit dem Industriegebiet verbunden sind und aufgrund des Gebietscharakters (Gewerbegebiet) nicht schutzbedürftig sind.

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Baum- und Buschreihe (siehe Begründung 2.2), deren Beseitigung ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wäre. Aufgrund der ungünstigen Lage innerhalb der Bauflächen bedeutet die Erhaltung gleichzeitig eine schwerwiegende Beeinträchtigung des hier anzusiedelnden Betriebes, da eine durch die geplante Produktion vorgegebene bestimmte Bebauungsmöglichkeit und damit ein bestimmter zusammenhängender Flächenbedarf erforderlich ist. Diese wirtschaftlichen Belange werden den Belangen des Naturschutzes vorangestellt, so daß auf die Erhaltung der Bäume und Sträucher verzichtet wird. Als Ausgleichsmaßnahme wird entlang des Waterender Weges und der August-Hanken-Straße eine 10 m breite Fläche festgesetzt, auf der noch vor Beseitigung des vorhandenen Bewuchses Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Die Art der Bepflanzung ergibt sich aus dem Pflanzschema, das für die spezielle Situation im Planbereich entwickelt worden ist unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Baum- und Buschreihe beseitigt wird und die landwirtschaftlich genutzte Freifläche verlorengelht. Der vorhandene Bewuchs umfaßt mit einer Länge von 120 m und einer Breite von 2,50 m eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> mit 16 baumartigen und ca. 40 buschartigen Laubgehölzen. Er hat in seiner Dichte und Geschlossenheit einen erheblichen ökologischen Wert. Die landwirtschaftlich genutzte Freifläche dient einer Mais-Monokultur, die zu einem nährstoffarmen Boden mit äußerst geringem ökologischen Wert geführt hat. Dem steht ein Pflanzgebot gegenüber, das mit einer Länge von 430 m und einer Breite von 10 m eine Fläche von 4 300 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt, die nach dem Pflanzschema mit einer dichten Hecke mit ca. 740 baumartigen und ca. 2 670 buschartigen Laubgehölzen bepflanzt werden soll. Eine dem Pflanzschema entsprechende Bestockung bietet die Gewähr, daß sich die Hecke als

dichtes und geschlossenes Gehölz und so der Vogelwelt als Brut- und Nistplatz und als Nahrungsgrundlage sowie dem Niederwild als Unterschlupf entwickeln wird. Diese Neubepflanzung ist unverzüglich vorzunehmen, wird aber noch durch einen gesonderten Bescheid näher beschrieben.

Des Weiteren sind bei Pkw-Stellplatzanlagen Bäume zu pflanzen. Die Bäume sollen einen Ausgleich schaffen für die Pflasterflächen, in dem sie das Kleinklima verbessern durch Minderung von Überhitzung, Schutz vor Austrocknung und Förderung des Luftaustausches.

### 3.3 Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Donnerschweer Straße, die unmittelbaren Anschluß an das Autobahnnetz hat. Die innere Erschließung erfolgt über die endgültig ausgebautte August-Hanken-Straße.

Die Anbindung des Gewerbegebietes ist mit einem Gleisanschluß an die Strecke Oldenburg - Brake möglich.

Die Ver- und Entsorgung der Flächen ist sichergestellt.

### 4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bodenordnende und soziale Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 5. Kosten der Durchführung

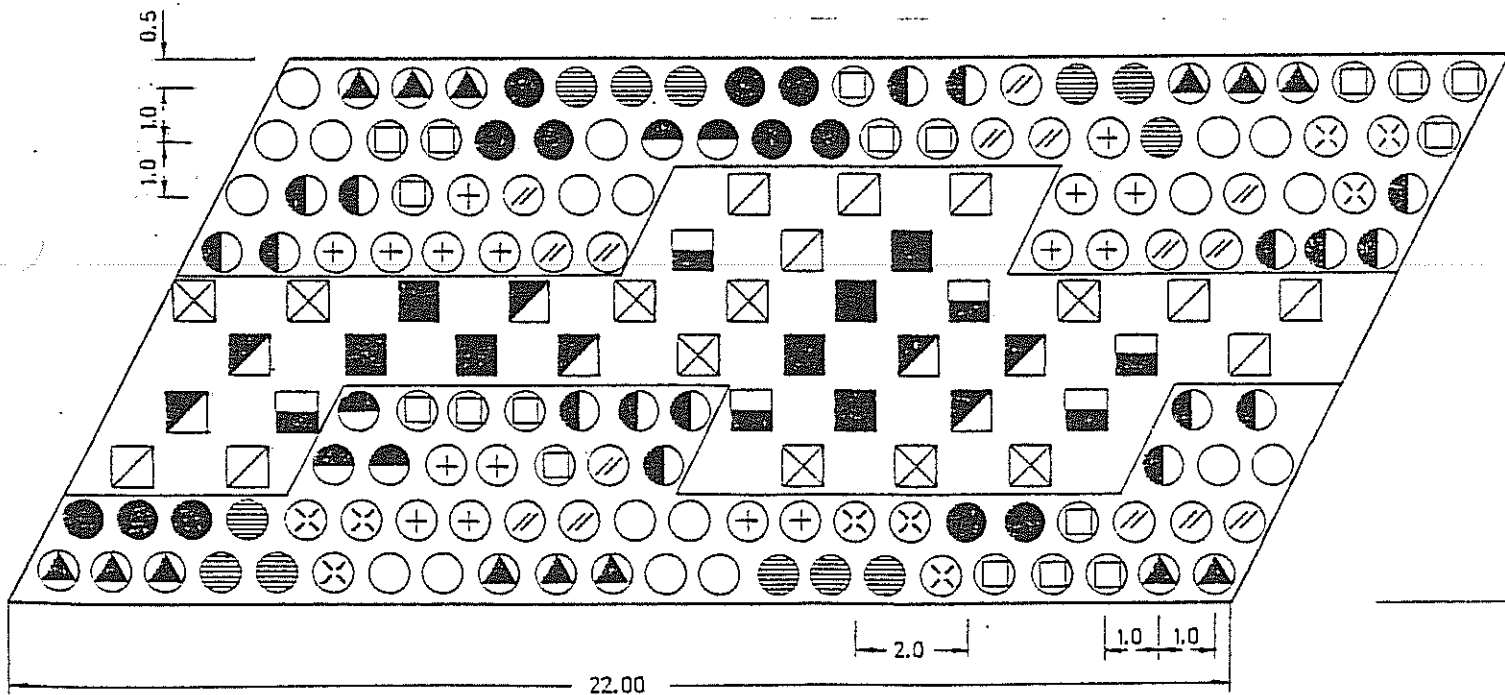
Da die Erschließung des Planbereiches gesichert ist, entstehen der Stadt Oldenburg bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

### 6. Bisheriger Verfahrensablauf

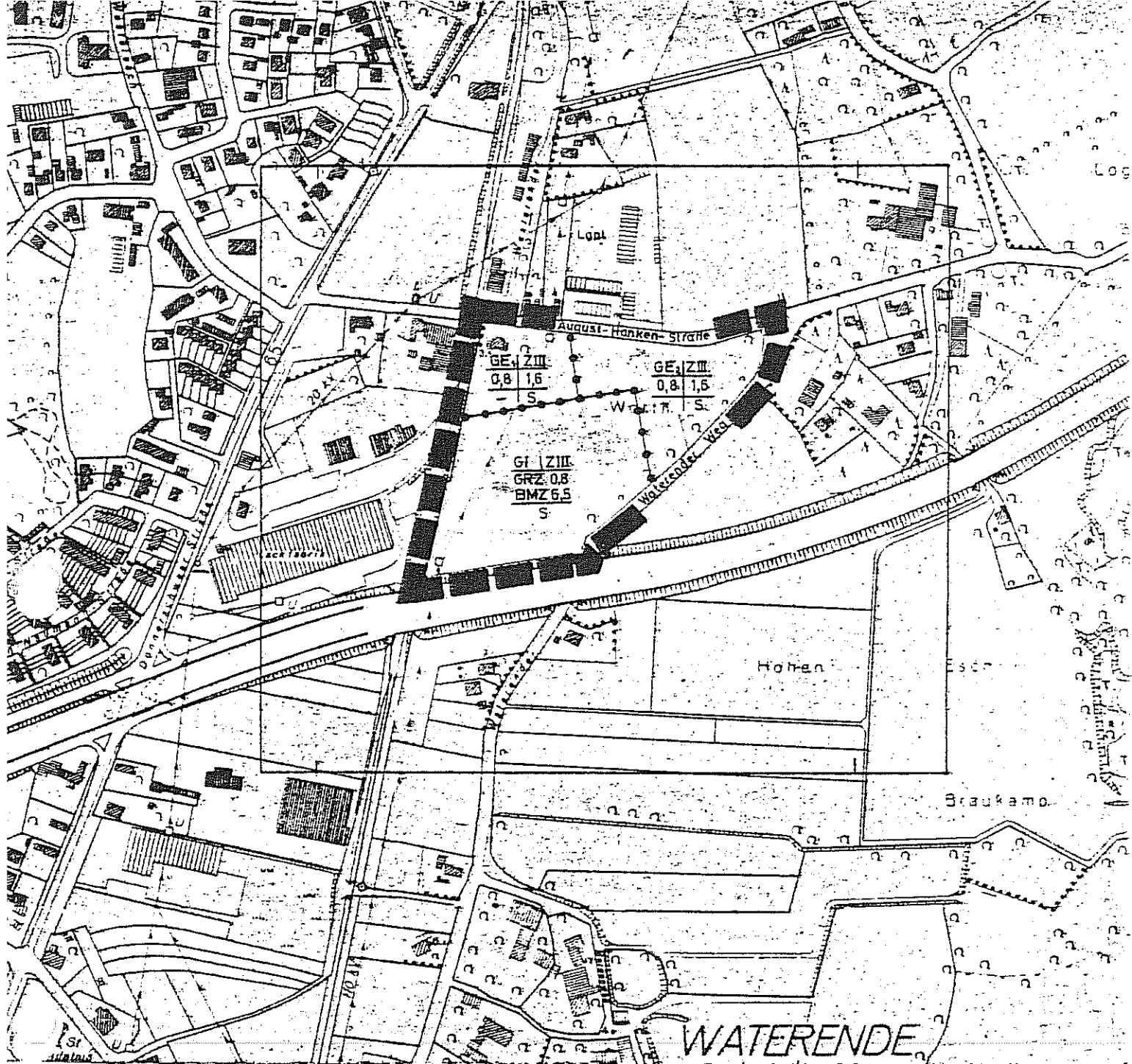
Aufstellungsbeschuß	26.04.1982
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	16.08. - 27.08.1982
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26.01.1984
Öffentliche Auslegung	02.07. - 01.08.1984
Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG	15.08. - 27.08.1984

SYMBOL STRÄUCHER	BOT. NAME	DEUTSCHER NAME	PFLANZ-GROSSE	STÜCK
◐	CORYLUS AVELLANA	HASELNUSS	LEICHTE STRÄUCHER	17
○	CORNUS MAS	HARTRIEGEL	"	19
◻	SAMBUCCUS NIGRA	SCHWARZER HOLUNDER	"	18
▲	RUBUS FRUTICOSUS	BROMBEERE	"	14
⊕	SORBUS AUCUPARIA	EBERESCHE	"	15
◌	PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCH	"	15
◐	PRUNUS PADUS	TRAUBENKIRSCH	"	5
◌	ROSA CANINA	HAGEBUTTENROSE	"	12
⊗	FRANGULA ALNUS	FAULBAUM	"	9
●	PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE	"	12
				137 INSGESAMT


SYMBOL BÄUME	BOT. NAME	DEUTSCHER NAME	PFLANZ-GROSSE	STÜCK
■	QUERCUS ROBUR	STIELEICHE	2 X V. HEISTER 100 / 125	6
◻	ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN	"	7
⊗	CARPINUS BETULUS	HAINBUCHEN	"	9
◻	ALNUS GLUTINOSA	SCHWARZERLE	"	5
◻	ACER CAMPESTRE	FELDAHORN	"	9
				38 INSGESAMT



Pflanzschema für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan N-398 II



**STADT OLDENBURG (OLDB)**  
 DER OBERSTADTDIREKTOR  
 STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLANE

AZ. 6122.20 - 398 II	 UMGRENZUNG DES GELTUNGS- BEREICHES B.-PLAN N-398 II		
BLATT			
MASSTAB 1: 5000			
BEARBEITET GR/BA	DATUM: 17.08.1984	GENEHMIGT	
GEZEICHNET PA	DATUM: 17.08.1984	AMTSLEITER	DATUM:
GEPRÜFT	DATUM:	DEZERNENT	DATUM:
	- AMT		DATUM:
	- AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM: