

Begründung zum Bebauungsplan W-427 I (Am Küstenkanal/Schlagbaumweg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan W-427 ist 1988 aufgestellt worden, um zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Stadtwesten beizutragen. Es wurde seinerzeit davon ausgegangen, daß sich hier mehrere Betriebe ansiedeln. Inzwischen hat sich jedoch gezeigt, daß voraussichtlich ein großflächiges Betriebsgelände entsteht, das es ermöglicht, Erschließungsflächen einzusparen. Der Plan soll daher modifiziert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der seit dem 09.12.88 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-427 setzt hier ein Gewerbegebiet fest.

Im Bereich der B 401 gelten für Werbeanlagen die Bestimmungen des § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz.

Der Planbereich wird im Osten begrenzt vom Schlagbaumwasserzug, ein Verbandsgewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Planbereich werden im östlichen Teil bereits gewerblich genutzt. Im Westen ist noch eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Die Gegebenheiten im einzelnen werden in der Begründung zum Bebauungsplan W-427 beschrieben.

3. Inhalt des Planes

Über die Festsetzung der Flächen im Planbereich als Gewerbegebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes W-427 entschieden, im anstehenden Änderungsverfahren steht die grundsätzliche Bebaubarkeit außer Frage. Der Bebauungsplan W-427 setzt jedoch zur Erschließung des Planbereiches eine Planstraße fest, die angepaßt an das ursprüngliche Planungsziel tief in die Baufläche hineingeführt wird. In Verlängerung dieser Straße ist zum Schlagbaumweg hin eine Fuß- und Radwegverbindung mit begleitenden öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird ein hier ansässiger Betrieb gehindert, großflächig zu expandieren, und zwar in einem solchen Umfang, wie es zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes W-427 nicht absehbar war.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt war die Stadt Oldenburg bestrebt, den Betrieb durch das Anbieten dieses Standortes zu unterstützen, um insbesondere auch die Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Insofern ist es konsequent, wenn nunmehr die betriebliche Erweiterung durch Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

Im einzelnen soll die Verkehrsfläche auf den erforderlichen

Umfang reduziert werden und die hinderliche Fuß- und Radwegverbindung verlegt werden. Hierfür bietet sich ein Weg innerhalb der Grünfläche entlang der östlichen Plangrenze an. Ein Ausgleich für die entfallenden wegebegleitenden Grünflächen und nicht überbaubaren Flächen kann geschaffen werden durch Erweiterung der entsprechenden Flächen entlang des Schlagbaumweges bzw. durch Festsetzung einer Grünfläche an der westlichen Plangrenze. Dies ist sinnvoll, da so ein gleichmäßig breiter Abstand der künftigen Bebauung zum Schlagbaumweg erfolgt und die Grünfläche an der B 401 neben dem bereits festgesetzten Pflanzgebot für eine zusätzliche Abschirmung zur freien Landschaft sorgt.

Diese Änderungen liegen im Interesse der Stadt und des ansässigen Betriebes, öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Auch sonstige private entgegenstehende Belange sind nicht erkennbar, so daß die entsprechenden Festsetzungen getroffen werden können.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes W-427 bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden unverändert übernommen.

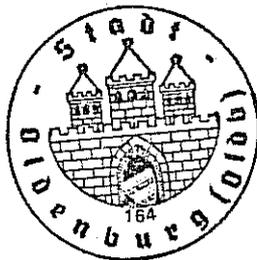
Die vorgenannten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes W-427, da die Fuß- und Radwegverbindung nur verlegt wird, Grünflächen an anderen Stellen angeordnet werden und die Verringerung der Verkehrsfläche auch ohne Bebauungsplanänderung zulässig ist. Unter diesen Voraussetzungen wird der Bebauungsplan W-427 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch geändert.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18.02.91 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 18.02.91



Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor