

Begründung zum Bebauungsplan W-427 (Schlagbaumweg/B 401)

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Anlaß und Ziele der Planung

Hat vorgelegen

9. 11. 88

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

Huber

Bereits 1972 hat der Rat der Stadt beschlossen, den Bebauungsplan W-427 aufzustellen, um in verkehrsgünstiger Lage an der B 401 ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Einmündungsbereich Schlagbaumweg/B 401 hat sich eine gewerbliche Nutzung eingestellt. Diese soll aufgrund des nach wie vor bestehenden Standortvorteils entwickelt werden, um sowohl einen kurzfristigen als auch mittelfristigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtwesten abdecken zu können. Dazu ist eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes in westlicher Richtung erforderlich.

Zur Erschließung der Flächen ist eine neue Straße erforderlich, die unmittelbar an die B 401 angeschlossen wird. Zu dieser geplanten Anbindung an die B 401 ist außerdem zu Lasten der Stadt eine Aufweitung der B 401 für die Anlegung einer Linksabbiegespur erforderlich. Der zukünftige Ausbau der B 401 soll in diesem Teilstück im Bebauungsplan geregelt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Für diesen Bereich liegt auch der Bebauungsplan W-427 vor, der am 25.09.72 als Satzung beschlossen wurde und ebenfalls Gewerbegebiete festsetzt. Die Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde wurde seinerzeit versagt. Als Begründung für die Nichtgenehmigung wurden eine nicht ausreichende Gliederung des Gewerbegebietes sowie der unvollständige Nachweis für die Regelung des Oberflächenwassers angeführt.

...

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist gemäß Flächen-nutzungsplan 1981 noch als Fläche für die Landwirtschaft dar-gestellt. Es liegt jedoch der Beschluß des Rates der Stadt vor, in diesem Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern mit dem Ziel, hier gewerbliche Bauflächen darzustellen.

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

Der Planbereich wird durchquert vom Schlagbaumwasserzug, ein Verbandsgewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht.

Für Teilflächen nördlich des Schlagbaumweges gelten die Bebauungspläne W-540 und W-541. Für die unmittelbar an den Schlagbaumweg angrenzenden Grundstücke setzen sie Mischge-biete fest, in denen Wohnungen nur in Verbindung mit gewerb-licher Nutzung zulässig sind. Weiter nördlich werden uneinge-schränkte Mischgebiete sowie im Bereich des Bebauungsplanes W-540 allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der östliche Teil des Planbereiches bis zum Schlagbaumwasser-zug ist bereits weitgehend bebaut mit Gewerbebetrieben. Un-mittelbar westlich des Wasserzuges wird derzeit ein groß-flächiger Gewerbebetrieb errichtet. Die übrigen Flächen wer-den noch landwirtschaftlich genutzt. Bei diesen Flächen han-delt es sich um einen typischen Landschaftsausschnitt der Hausbäkeniederung, - großräumlich gesehen allerdings am süd-östlichen Rand gelegen und außerhalb des bestehenden Land-schaftsschutzgebietes - der durch Weideland, vereinzelte Strauchgruppen und Gräben sowie Ackerflächen charakterisiert ist. Zwei landwirtschaftliche Gebäude am Schlagbaumweg unter-streichen den noch deutlich nachvollziehbaren Charakter einer mäßig intensiv genutzten und stärker strukturierten erholungs-wirksamen bäuerlichen Kulturlandschaft.

Aus der Sicht des Naturschutzes werden die Gegebenheiten wie folgt beschrieben:

Im südwestlichen Teil des Planbereiches befinden sich feuchte Weidelgras-Weißkleeweiden und Flutrasen. An den Gräben, die den Planbereich südlich begrenzen bzw. von Norden nach Süden durchqueren, befinden sich zwei Pflanzenarten der Roten Liste, die Sumpfsternmiere und der straußblättrige Gilb-weiderich. Die Ackerflächen und die trockenen Weidelgras-Weißkleeweiden sind floristisch nicht wertvoll. Der Gesamt-fläche kommt aber eine Bedeutung als "Pufferzone" zur angren-zenden freien Landschaft zu, die ihrerseits von großer Bedeu-tung für Wiesenvögel mit hohen Fluchtdistanzen ist. Eine Be-wertung aus der Sicht des Naturschutzes kommt daher zu dem Ergebnis, daß die Kriterien zur Ausweisung eines Landschafts-schutzgebietes nach § 26 des Niedersächsischen Naturschutz-gesetzes als erfüllt anzusehen sind.

Das Gelände liegt in Mittel 3,50 bis 4,50 m über NN, im Osten steigt es an bis auf 5,50 m. Die B 401 hat eine Höhenlage von 6,10 bis 6,60 m über NN.

Nördlich des Schlagbaumweges außerhalb des Planbereiches hat sich eine 1 $\frac{1}{2}$ - 2geschossige Bebauung entwickelt, bei der die Wohnnutzung überwiegt. Es sind aber auch freiberufliche Nutzungen und Handwerksbetriebe vorhanden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Flächen im Planbereich sollen, wie unter Punkt 1 der Begründung dargelegt, als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Zielsetzung stimmt überein mit den Darstellungen bzw. künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem steht entgegen, daß für das neu hinzukommende Gewerbegebiet Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden und die nach Ansicht des Naturschutzes zum Teil schützenswert sind. Dabei handelt es sich allerdings nur um eine kleinräumige Betrachtung (siehe Begründung 2.2). Die Festsetzung eines Gewerbegebietes bereitet eine Veränderung der Nutzung vor, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird.

Demgegenüber steht das Interesse der Stadt Oldenburg an der Erweiterung dieses Gewerbebestandes. Sie ist von großer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Es soll solchen Betrieben, die am bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeit haben, geeignete Ersatzflächen bereitgestellt werden können, um sie so im Stadtgebiet zu halten. Hiermit einhergeht das Bestreben, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und möglicherweise neue zu schaffen.

Ein Teil des allgemeinen Gewerbeflächenbedarfs muß an dieser Stelle gedeckt werden. Hier im Stadtwesten besteht gegenüber dem nördlichen, östlichen und südöstlichen Stadtgebiet ein Defizit an größeren gewerblichen Flächen, das auszugleichen die Stadt bestrebt ist. Der Standort ist dazu besonders geeignet, weil er der einzige Standort im Stadtwesten ist, der Bundesstraßenanschluß hat. Er liegt auch nahe einer Buslinie, lagert sich an vorhandene Siedlungsflächen an und beeinträchtigt keine großräumigen Landschaftszusammenhänge.

Von großer Bedeutung für die Standortauswahl ist jedoch auch der Wunsch eines umsiedlungswilligen Betriebes, sich in der Nachbarschaft zum bestehenden Standort weiter zu entwickeln, um so die gesamten Betriebsflächen flexibel nutzen zu können. Konkret geht es um die Umsiedlung eines großen Gewerbebetriebes mit nahezu 200 Arbeitsplätzen. Der Stadt Oldenburg ist aber auch daran gelegen, weitere Flächen vorzuhalten zur Ansiedlung anderer Betriebe.

Aufgrund all dieser gewichtigen wirtschaftlichen Belange sieht sich die Stadt Oldenburg veranlaßt, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insoweit zurückzustellen, daß die schützenswerten Flächen nicht von einer Besiedlung freigehalten werden können.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen durch künftige Bauvorhaben - veranlaßt durch den Bebauungsplan - stellen Eingriffe im Sinne des § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz dar. Um erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen soweit wie möglich an Ort und Stelle durchführen zu können, setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen ist aufgrund des Gewerbeflächenbedarfs nur in geringem Umfang möglich. Der Umfang der privaten Grünflächen wird begrenzt durch das Bestreben, eine möglichst flexible Nutzung der Betriebsgrundstücke zu gewährleisten. Insofern muß im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, inwieweit über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Weiterhin ist bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes zu beachten, daß sich nördlich an den Planbereich angrenzend eine Bebauung entwickelt hat, bei der die Wohnnutzung überwiegt. Städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich ist zwar, hier eine gemischte Bebauung zu entwickeln, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wie in Bebauungsplänen für die Bereiche zwischen Hogenkamp und Hundsmühler Straße sowie beiderseits der August-Wegmann-Straße bereits festgesetzt. Auszugehen ist jedoch von der tatsächlich vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzung und dem Schutzanspruch der Bewohner. Dieser ist nach dem Beiblatt zur DIN 18005 mit 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts anzunehmen. Gründe für ein Überschreiten dieser Orientierungswerte liegen nicht vor, aber ebenso keine, die zu geringeren Schallpegeln führen könnten. Da gutachterlich nachgewiesen ist, daß mit Hilfe von max. zulässigen Schalleistungspegeln im Gewerbegebiet diese Werte eingehalten werden können und damit gesunde Wohnverhältnisse im Bereich nördlich des Schlagbaumweges sichergestellt sind, steht die Wohnnutzung der Festsetzung eines Gewerbegebietes nichts entgegen.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund dieser grundsätzlichen Einschränkung werden neben der Begrenzung der Lärmwerte zusätzliche Festsetzungen zum Schutz vor sonstigen Immissionen nicht für erforderlich gehalten. Im übrigen ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, Entscheidung zu treffen, die nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten sind.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird unterschieden zwischen dem bereits bebauten östlichen Teil des Planbereiches und dem unbebauten Bereich im Westen. Der östliche Bereich grenzt unmittelbar an eine Wohnbebauung. Da sich aufgrund der vorhandenen gewerblichen baulichen Anlagen hierzu keine räumliche Trennung mehr herbeiführen läßt, soll mit Rücksicht hierauf auf den Gewerbeflächen nur noch eine maßvoll über den Bestand hinausgehende Verdichtung zugelassen werden. Eben auch mit Rücksicht auf die Wohnbebauung wird es für erforderlich gehalten, die Höhe von Gebäuden zu beschränken. Nicht betroffen von dieser Festsetzung sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, z. B. Krananlagen, Masten und dergleichen.

Um den zu erwartenden unterschiedlichen Bauformen im Gewerbegebiet gerecht werden zu können, wird auf die Festsetzung einer möglicherweise einschränkenden Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Der westliche Planbereich grenzt an die freie Landschaft an. Der Übergang wird hier geschaffen durch nicht überbaubare Flächen, auf denen Bäume und Sträucher zu pflanzen sind.

3.3 Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Nordmoslesfehner Straße/B 401. Die innere Erschließung erfolgt mit Rücksicht auf die Wohnbebauung nur im bereits besiedelten Bereich über den Schlagbaumweg. Durch die öffentliche Grünfläche entlang des Schlagbaumweges sowie durch verkehrslenkende Maßnahmen wird sichergestellt, daß die neu hinzukommenden Gewerbeflächen nicht über den Schlagbaumweg erschlossen werden. Für diese Flächen wird vielmehr eine von der B 401 abzweigende Erschließungsstraße neu festgesetzt. Da die Anlage der hierfür erforderlichen Linkabbiegespur zum neuen Gewerbegebiet aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nur im Zusammenhang mit dem ohnehin vorgesehenen Ausbau der B 401 vorgenommen werden kann, wurde die Stadt Oldenburg im Zuge der Verhandlungen mit dem Straßenbauamt Oldenburg-West aufgefordert, gleichzeitig den gesamten Ausbau der B 401 im Bereich des Bebauungsplanes mit vorzunehmen. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend die erforderlichen Verkehrsflächen fest.

Im Zuge des Ausbaues wird auf der Nordseite infolge der erforderlichen Dammverbreiterung für die Fahrbahnaufweitung ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand notwendig. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf den Grünflächen entlang der Verkehrsfläche geschaffen werden. Es sind hier umfangreiche Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen sowie der Ausbau der Gräben am Böschungsfuß unter ökologischen Gesichtspunkten.

...

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung ist bzw. wird im Zuge der Erschließung sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung wird auf den Schlagbaumwasserzug (Verbandsgewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht) ausgerichtet. Um das im Zuge der Gewerbeansiedlung vermehrt anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß ableiten zu können, sollen innerhalb der Grünflächen Regenrückhaltungsmöglichkeiten angelegt werden.

3.4 Städtebauliche Übersichtsdaten

Planungsfläche = Bruttobauland	190 000 m ²	100 %
Gewerbegebiet	157 000 m ²	86,6 %
Grünfläche	9 000 m ²	4,8 %
Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	24 000 m ²	12,6 %

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten. Bei der Festlegung der maximalen Schalleistungspegel wurde nicht nur der Schutzanspruch der Wohnbebauung am Schlagbaumweg zugrundegelegt. Berücksichtigt wurden auch die Gehöfte Schlagbaumweg 108 und 125 sowie die Bebauung in der Gemeinde Wardenburg, südlich des Küstenkanals.

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Besitzverhältnisse nicht erforderlich, da sich die zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen bereits überwiegend im Besitz der Stadt Oldenburg befinden. Lediglich zum Ausbau der B 401 sind noch in geringem Umfang Flächen zu erwerben, ebenso eine Teilfläche zur Anlegung des Wendeplatzes im Schlagbaumweg.

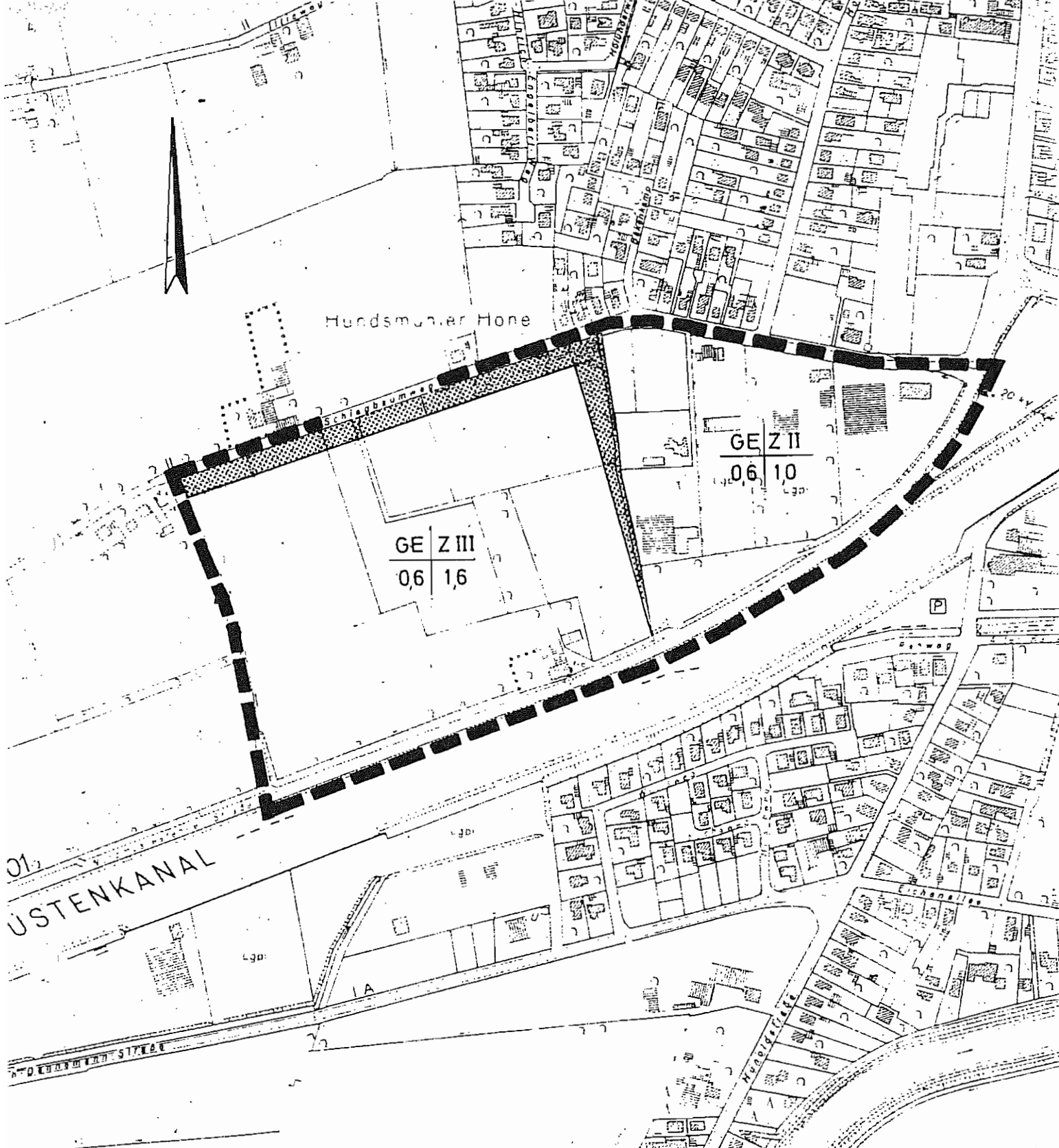
5. Kosten der Durchführung

Kosten für den Ausbau der B 401 betragen überschläglich 1 040 000,00 DM. Der Anteil der Stadt Oldenburg für die Anlegung der Linksabbiegespuren wurde mit 230 000,00 DM ermittelt. Dieser Betrag verringert sich jedoch noch um die zu erwartenden GA-Mittel.

Für die übrigen Erschließungsanlagen einschließlich der serwirtschaftlichen Anlagen sind Aufwendungen in Höhe von ca. 1 210 000,00 DM erforderlich. Die nach Abzug der zu erwartenden GA-Mittel verbleibenden Kosten werden entsprechend den satzungsrechtlichen Bestimmungen verteilt.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß	23.11.87
frühzeitige Bürgerbeteiligung	17.11.87
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29.02.88
Öffentliche Auslegung	30.05.88 - 05.08.88



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ: 6122.20/W-427

BLATT:

MASSSTAB:
 1: 5 000

■■■■ UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES
 BEBAUUNGSPLAN W-427

BEARBEITET: Gr

DATUM:

ABT. LEITER:

DATUM:

GEZEICHNET: *Schli*

DATUM: 13.4.88

AMTSLEITER:

DATUM:

