

Begründung zum Bebauungsplan S-438 (Giesenweg/Suhrkamp)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Kosten der Durchführung

Hat vorgelegen

12.3.87

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Miller

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Planbereich besteht eine Gemengelage, die gekennzeichnet ist durch das unmittelbare Nebeneinander einer großflächigen Industrieanlage und umfangreicher Wohnbebauung. Die Gemengelage hat sich in einem Zeitraum von etwa 30 bis 35 Jahren entwickelt und ist somit historisch bedingt. Die üblicherweise gebotene räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Ebenso ist eine Umstrukturierung beider Gebiete aus Kostengründen ausgeschlossen. Sie ist auch nicht erwünscht, da außer Immissionsproblemen das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, zumal in einem Stadtteil, der wenig gewerbliche Arbeitsplätze hat, sogar erwünscht ist und bisher auch im wesentlichen problemlos geblieben ist. Zur bauplanungsrechtlichen Abklärung des Gemengelagenproblems ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die städtebauliche Zielsetzung ist durch den Flächennutzungsplan vorgegeben und auch nach eingehender Analyse auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht in Frage zu stellen.

Einerseits soll der Bereich der gewerblichen Bauflächen in dem vorhandenen Umfang bestehen bleiben - d. h., Sicherung des Gewerbestandortes -, wobei die vorhandenen Gewerbe-/Industriegebiete in gewissem Umfange Entwicklungsmöglichkeiten erhalten sollen.

Andererseits sollen die östlich angrenzenden Flächen im Bereich des Giesenweges/Suhrkamps zum Mischgebiet fortentwickelt werden; diese Möglichkeiten bestehen u. a. wegen der noch nicht bebauten Flächen.

...

Rahmenbedingungen

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg stellt die Flächen der vorhandenen Betriebe als gewerbliche Bauflächen dar. Die Grundstücke beiderseits Giesenweg und Suhrkamp sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Darstellungen stimmen überein mit den Planungen und entwicklungsplanerischen Empfehlungen des Stadtteilentwicklungsplanes Oldenburg-Süd.

Für den Planbereich besteht noch kein Bebauungsplan. Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan 438 wurde bereits 1973 gefaßt. Nach einer öffentlichen Auslegung im Jahre 1976 wurde das Planverfahren für den hier vorliegenden Planbereich seinerzeit nicht weiterbetrieben.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der westliche Teil des Planbereiches ist Standort einer Produktionsanlage für den Kleinmotorenbau; diese existiert seit 1947 und hat sich zunächst unter Inanspruchnahme von Kasernen mittlerweile zu einem bedeutsamen Industrieunternehmen entwickelt, das derzeit ca. 1 700 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zu den Produktionsanlagen gehört u. a. eine Metallgießerei, die gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig ist.

Von dem Betrieb gehen Emissionen aus; bauliche Maßnahmen haben dazu geführt, daß diese relativ umweltverträglich geblieben sind. Hier ergeben sich durch die Nachbarschaft eines Gewerbegebietes im Süden mit einem abschirmenden Baukörper und die Straße Alter Postweg im Westen und die Klingenbergstraße im Norden in diesen Richtungen kaum Probleme. Immissionskonflikte sind im Hinblick auf das im Osten unmittelbar angrenzende Wohnen zu lösen. Spürbare Auswirkungen für die angrenzenden Flächen ergeben sich aus dem Betriebslärm. Im Werk wird in drei Schichten von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr gearbeitet. Während dieser Zeit sind die Lärmemissionen im wesentlichen gleichbleibend.

Gutachterliche Untersuchungen (Messungen) haben ergeben, daß an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Bereich Giesenweg/Suhrkamp nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB (A) erreicht werden, am Tage Beurteilungspegel von 55 dB (A). (Überschreitungen von maximal 1 dB (A) werden dabei als unkritisch angesehen.)

Lärmemissionen gehen auch aus von dem Firmenparkplatz im Süden des Betriebsgeländes. Am Ostrand ist nachts rechnerisch ein Lärmpegel von 50 dB (A) vorhanden; die tatsächlich vorhandene Belastung dürfte darunterliegen, da während der Abend- und Nachtzeit auf der östlichen Parkplatzhälfte keine Fahrzeuge abgestellt werden.

...

Im östlichen Planbereich haben sich seit den 30er Jahren Kleinsiedlungen entwickelt. Zum Ende des 2. Weltkrieges waren die 70 m bis 100 m tiefen Grundstücke entlang der Straßen Giesenweg und Mittagsweg nahezu vollständig bebaut. Eine Verdichtung der Bebauung setzte Anfang der 70er Jahre ein, nachdem durch die Verlegung von Schmutzwasserkanälen die technischen Voraussetzungen dazu geschaffen wurden. Die Grundstücke wurden im zweiten, teilweise auch im dritten Glied bebaut. Im westlichen Bereich des Giesenweges ist zuletzt 1976 eine Bebauung erfolgt, die vereinzelt bis auf 15 m bis 20 m an die Grundstücksgrenzen der Gewerbebetriebe heranrückte. Seit der Novellierung des Bundesbaugesetzes 1977 (§ 34) wird die Situation so gesehen, daß in Teilbereichen eine Hinterlandbebauung zulässig ist, in anderen aber nicht. Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß. Vereinzelt sind auch zweigeschossige Gebäude entstanden. Die Wohnnutzung ist vorherrschend, es sind jedoch auch sonstige Nutzungen vorhanden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, daß die Wohnhäuser gebaut worden sind in Kenntnis der Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes und den damit verbundenen Immissionen.

Auf dem Grundstück Klingenbergstraße/Ecke Giesenweg befindet sich eine katholische Kirche sowie ein Kindergarten. In unmittelbarer Nähe ist ein weiterer Betrieb vorhanden. Vom Siedlungscharakter her ist dieser nördliche Teil des Planbereiches als Mischgebiet einzustufen. Der übrige Bereich entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes.

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Klingenbergstraße und den Autobahnezubringer Cloppenburgstraße/Sandkruger Straße. Die innere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Giesenweg, Meerkamp, Suhrkamp, Schellenberg, Alter Postweg). Ein Ausbau dieser Straßen ist in absehbarer Zeit nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung der Flächen im Planbereich ist sichergestellt.

Der Krusenbuscher Wasserzug ist ein Wasserzug 2. Ordnung.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Dominierend im Planbereich sind die gewerblichen Produktionsanlagen einer Firma. Ziel der Stadt ist es, den Standort der gewerblichen Produktionsanlagen auf Dauer zu sichern und im gewissen Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Seitens der Firma besteht ebenfalls die konkret vorliegende Absicht, den Standort Oldenburg auf Dauer zu sichern und weiter auszubauen.

...

Die städtebaulichen Ziele gehen überein mit den wirtschaftlichen Zielen der Stadt, im Interesse der Arbeitsplatzsicherung und der Wahrung der Wirtschaftskraft den Betrieb nicht nur im Stadtgebiet zu halten, sondern auch am derzeitigen Standort. Gewerbebrachen werden vermieden. Eine Betriebsverlagerung in ein Gewerbegebiet am Stadtrand ist wegen der damit verbundenen hohen Kosten unrealistisch und bedeutet zudem auch Landschaftsverbrauch. Hinzu kommt, daß Arbeitnehmer in den umliegenden Siedlungen wohnen und somit durch die Fahrt zur Arbeit das Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet nicht zusätzlich belastet wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt dementsprechend den Betriebsbereich bereits als gewerbliche Bauflächen dar.

Bei den zu treffenden Festsetzungen ist zu berücksichtigen, daß sich durch das parallele Wachstum von Wohnbebauung und Gewerbestandort eine Situation ergeben hat, wonach im "Licht der Normen" Belastungen gegeben sind, die jedoch tatsächlich aufgrund der historisch sich entwickelten Funktionsmischung nicht als solche empfunden werden bzw. nach dem "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme" hingenommen werden. Dies gilt sowohl für den gewerblich genutzten Bereich wie für die vorhandene Wohnnutzung; diese unmittelbare Nachbarschaft wirkt sich einschränkend auf das Gewerbe aus, da für gewerbliche Anlagen im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme u. a. höchstzulässige Lärmimmissionsgrenzwerte anzuwenden sind. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele soll sich daher an die gewerblichen Bauflächen eine in Zonen gegliederte gemischte Bebauung anschließen. Für das an das Mischgebiet angrenzende Wohngebiet wird diese "räumliche Trennung" für vertretbar und auch für die Beteiligten als zumutbar angesehen.

Die Anforderungen an den Grad der Wohnruhe in einem Mischgebiet sind gemindert. Wie unter 2.2 beschrieben, ist bei den Produktionsanlagen nächstgelegenen Wohngebäuden nachts ein Lärmpegel von 45 dB (A) ermittelt worden - ein Wert, der für ein Mischgebiet für zumutbar angesehen wird aufgrund vorhandener Erkenntnisse (DIN 18 005, 1971, Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau). Für die vorhandene Wohnbebauung im Mischgebiet bedeutet dieser Lärmpegel eine Lärmvorbelastung. Die Stadt hält die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel, bezogen auf ein Mischgebiet, für ausreichend im Hinblick auf das Schutzbedürfnis der Bevölkerung. Geringere flächenbezogene Schalleistungspegel werden nicht für vertretbar gehalten im Hinblick auf die Sicherung der Gewerbebetriebe.

...

Unter diesen Voraussetzungen bietet es sich an, das im nördlichen Bereich des Giesenweges bereits vorhandene Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten nach Süden zwischen Giesenweg/Suhrkamp und Gewerbe hin weiter zu entwickeln. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, in diesem Bereich die bauliche Nutzung zu intensivieren. Außerdem kann so auch die Voraussetzung für die Ansiedlung wohnnaher Arbeitsplätze geschaffen werden - in einem eingegrenzten Bereich, der für eine überwiegende Wohnnutzung nicht geeignet ist. Verbindlich festsetzen läßt sich dieses durch Anordnung eines eingeschränkten Mischgebietes für einen Teilbereich.

Unter 2.2 der Begründung wurde bereits beschrieben, daß von der Art der Bebauung her das Gebiet beiderseits Giesenweg/Suhrkamp - außer im nördlichen Bereich - als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Durch die Festsetzung als Mischgebiet ist eine Wertminderung der Grundstücke nicht ausgeschlossen, da die bisher eventuell mögliche Wohnbebauung eingeschränkt wird. Trotzdem wird unter Abwägung aller Belange den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gefolgt und die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen für die Sicherung des Standortes der Produktionsanlagen.

Da entlang Giesenweg/Suhrkamp überwiegend eine Wohnnutzung vorhanden ist, wird, um eine Mischnutzung sicherzustellen, auf den rückwärtigen Flächen das Mischgebiet eingeschränkt, d. h., Wohnungen sind hier nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig. Eine Entwicklung zur Mischnutzung, bezogen auf das Mischgebiet insgesamt, ist möglich, da die Fläche des eingeschränkten Mischgebietes rd. 33 000 m² umfaßt im Vergleich zum restlichen Mischgebiet von rd. 20 000 m² und in dem eingeschränkten Mischgebiet noch relativ große unbebaute Flächen vorhanden sind.

Für die Flächen östlich Giesenweg/Suhrkamp sieht der Flächennutzungsplan 1981 ebenfalls gemischte Bauflächen vor. Im nördlichen Bereich ist auf den unbebauten Grundstücken die Chance gegeben für die Realisierung eines Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten. Es wird daher hier ebenfalls ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele und damit Verhinderung einer überwiegenden Wohnbebauung.

Die angrenzenden Grundstücke östlich des Giesenweges sind nahezu ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut. Die Möglichkeit, hier ein Mischgebiet zu entwickeln, ist gering. Aus den zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet heraus ergibt sich, daß dies auch nicht unbedingt erforderlich ist. Es ist daher sinnvoller, entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1981, diese Flächen den sich östlich anschließenden, örtlich und planungsrechtlich vorhandenen Wohngebieten zuzuordnen und als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

...

Die Festsetzungen im einzelnen

Teilbereiche der Produktionsanlagen sind gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz nur in einem Industriegebiet zulässig. Der Kernbereich, in dem diese Anlagen untergebracht sind, wird daher als Industriegebiet festgesetzt. Für die übrigen Flächen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes ausreichend.

Um einen genügenden Immissionsschutz für die Wohngebäude im angrenzenden Mischgebiet zu erreichen, werden die Lärmemissionen eingegrenzt, indem die maximal zulässigen Schalleistungspegel je m² für das gesamte Betriebsgelände festgesetzt werden. Damit ist gewährleistet, daß an der Grenze zum Mischgebiet ein Beurteilungspegel von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschritten wird.

Mit der Produktion sind auch Luftverunreinigungen (Stäube und Gerüche) verbunden. Sie sind allerdings so gering, daß sich daraus im Hinblick auf die angrenzenden Planbereiche keine Probleme ergeben. Dies ergibt sich daraus, daß die Immissionsgrenzwerte der TA-Luft eingehalten werden. Eine Verschlechterung ist auch bei den hier bekannten Erweiterungsabsichten im Produktionsbereich unwahrscheinlich. Sollte entgegen den Erwartungen ein Immissionsschutz gegen Luftverunreinigungen erforderlich werden, so kann dies ausreichend nach dem Immissionsschutzgesetz geregelt werden. Eine Erforderlichkeit von speziellen Festsetzungen im Bebauungsplan ist daher nicht gegeben. Diese sind im übrigen nach dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung nur soweit zulässig, als sie nicht bereits aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorschriften getroffen werden können. Mögliche Luftverunreinigungen sind im übrigen jedoch ein zusätzliches Argument, das Mischgebiet zu gliedern.

Das Industriegebiet wird im wesentlichen auf den eigentlichen Produktionsbereich festgeschrieben. Flächenmäßige Erweiterungen sind nur unwesentlich möglich. Aufgrund dieser Einschränkung wird für diesen im inneren gelegenen Bereich das nach Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. In dem Randbereich zum Industriegebiet, das im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird die Zahl der Vollgeschosse auf sechs begrenzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß die vorgegebene Situation der Umgebung, die durch ein-, vereinzelt zweigeschossige Wohngebäude im Osten des Gewerbegebietes bzw. drei-, vereinzelt sechsgeschossige Gebäude im Westen geprägt ist, nicht nachhaltig und unzumutbar verändert wird. Eine höhere Zahl der Vollgeschosse bis zu acht wird ausnahmsweise für Verwaltungsgebäude zugelassen. Ein bis zu 8 Geschossen hohes Gebäude kann sich mit entsprechendem Grenzabstand - im westlichen Bereich ist zudem eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt - zumutbar in die hier vorhandene Umgebung und das Ortsbild einfügen, da der Gebietscharakter des Bebauungsplanes ohnehin von voluminösen Gebäuden im Gewerbe- bzw. Industriegebiet geprägt ist. Es soll an unterschiedlichen Stellen plaziert werden

...

können. Dementsprechend wurde die Geschößzahl auf das gesamte Gewerbegebiet bezogen.

Umfangreichere bauliche Erweiterungen sind nur im Gewerbegebiet möglich. Aufgrund der Insellage der Produktionsanlagen sind jedoch auch hier die Möglichkeiten begrenzt. Um dem vorhandenen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, wird das nach der Baunutzungsverordnung größtzulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses trotz der Gemengelage vertretbar, weil eine Verdichtung, z. B. aufgrund einer Ausweitung der Lagerhaltung, sich nicht belastend auf die Nachbarschaft auswirken muß, oder z. B. die Erzeugung von Mehrverkehr von den Straßen aufgenommen werden kann. Sie wird auch nicht im Hinblick auf die Immissionen als unzumutbar angesehen; diese sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Süden des Betriebsgeländes ist ein Parkplatz für Betriebsangehörige bereits vorhanden. Die Lage ist in Hinsicht auf die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten problemlos und wirkt sich nicht hindernd für den Verkehr auf den öffentlichen Hauptverkehrsstraßen aus. Da der Standort insofern als Stellplatz gut geeignet ist und eine andere Nutzung (z. B. Gewerbegebiet) ausgeschlossen werden soll, wird der gesamte derzeitige Parkplatz als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Entsprechend der jeweiligen baurechtlichen Lage war die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke in den Misch-/Wohngebieten nicht zu verhindern. Nahezu die Hälfte aller Grundstücke ist bereits rückwärtig bebaut, teilweise sogar im dritten Glied. Die Erschließung der Hintergrundstücke erfolgte über private Zuwegungen. In dem Mischgebiet westlich Giesenweg/Suhrkamp bleibt die rückwärtige Bebauung zulässig, wird jedoch in der Tiefe beschränkt. Eine öffentliche Erschließung dieser relativ kleinen zusätzlichen Bauflächen wird nicht für angemessen und auch für nicht erforderlich gehalten. Erhöhter Zu- und Abgangsverkehr in Verbindung mit einer Mischnutzung im rückwärtigen Bereich ist als zumutbar anzusehen, da aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht mit einer großflächigen Gewerbenutzung zu rechnen ist, die entsprechende Festsetzungen erfordert. Die Belastung der Vorderanlieger wird als zumutbar angesehen. Eine öffentliche Erschließungsstraße, z. B. an der Grenze zum Gewerbegebiet, würde, um die Erschließungskosten durch den Verkauf von Grundstücken decken zu können, zu einer höchstzulässigen Intensivierung der Ausnutzung führen und damit die Umweltqualität eher verschlechtern als verbessern.

Die nunmehr außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gebäude mit ihren derzeitigen Nutzungen genießen in dem bestehenden Umfang Bestandsschutz und sind von der Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche nicht berührt.

Auch in den übrigen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen schließt der Bebauungsplan die Bebauung der Hinter-

...

grundstücke nicht aus. Allerdings wird, um eine ausreichende Wohnqualität zu sichern, die Lage der Gebäude durch überbaubare und nicht überbaubare Flächen geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne geringgehalten. Aufgrund der ausreichenden Grundstücksbreiten und der vorgenannten Festsetzungen (rückwärtige Baugrenzen, niedriges Maß der baulichen Nutzung) ergeben sich bei privater Erschließung der rückwärtigen Grundstücke keine unzumutbaren Störungen für die Vorderlieger, so daß auf die Festsetzung der Erschließung verzichtet werden kann.

3.3 Städtebauliche Übersichtsdaten

Planungsfläche = Bruttobauland	195 800 m ²	100 %
Industriegebiet	41 900 m ²	21,4 %
Gewerbegebiet	65 200 m ²	33,3 %
Mischgebiet	53 600 m ²	27,4 %
Allgemeines Wohngebiet	27 500 m ²	14,0 %
Verkehrsfläche	7 600 m ²	3,9 %

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

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

Im Planbereich ist die Infrastruktur vollständig vorhanden, so daß bei der Durchführung des Bebauungsplanes der Stadt Oldenburg keine Kosten entstehen.

5. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß	07.05.73
Öffentliche Auslegung	08.03. - 09.04.76
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03.09.73/05.03.86
Öffentliche Auslegung	09.06. - 08.07.86
Eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a (7) BBauG	25.07.86

