

Begründung zum Bebauungsplan N-445 III (südlich Langenweg)

Inhaltsverzeichnis:

- | | | |
|----|-----------------------------|---------------------|
| 1. | Anlaß und Ziel der Planung | Hat vorgelesen |
| 2. | Rahmenbedingungen | 23.2.95 |
| 3. | Inhalt des Planes | Bez.-Reg. Wies.-Bac |
| 4. | Hinweise | im Auftrag |
| 5. | Bisheriger Verfahrensablauf | Juncker |

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Bereich südlich des Langenweges westlich der BAB A 293 setzt der Bebauungsplan N-445 ein Gewerbegebiet fest. Zur Erschließung der Flächen ist eine den Langenweg mit der Weißenmoorstraße verbindende Planstraße festgesetzt, die die vorhandenen wertvollen naturräumlichen Gegebenheiten, aber auch die Verfügbarkeit der Grundstücke nicht berücksichtigt. Im südlichen Abschnitt wurde die Planstraße bereits durch den Bebauungsplan N-445 I aufgehoben. Um nunmehr im Bereich unmittelbar südlich des Langenweges Gewerbebetriebe ansiedeln zu können, soll auch hier die nicht mehr zeitgemäße Straßenplanung aufgehoben werden und durch eine Erschließung ersetzt werden, die unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse insbesondere die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im Planbereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Entlang der westlichen Plangrenze ist eine Grünfläche dargestellt.

Im Bebauungsplan N-445 aus dem Jahr 1974 sind die Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Dabei ist das Gewerbegebiet im westlichen Teil des Planbereiches hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt. Entsprechend dem Flächennutzungsplan ist entlang der westlichen Plangrenze eine Grünanlage festgesetzt.

Der Planbereich wird von zwei Richtfunktrassen überquert. Der dazugehörige Schutzbereich beträgt 100 m beidseitig der Sichtlinien (s. Planzeichnung). Innerhalb des Schutzbereiches besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 74 m über NN.

Der Planbereich wird durchquert von zwei 110 kV-Leitungen. Der dazugehörige Schutzbereich (siehe Planzeichnung) unterliegt gemäß der VDE-Vorschrift 0210/12.85 einer Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkung. Entlang der östlichen Plangrenze

verläuft die BAB A 293, hier gelten die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes. Innerhalb des Planbereiches sind Wallhecken vorhanden, die gemäß § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützt sind.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Planbereich werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Süden vorwiegend als Acker, im Norden auch als Grünland. Gegliedert werden die Flächen durch Wallhecken. Der Bereich ist weitgehend unbebaut. Lediglich am Langenweg befindet sich ein Betriebsgebäude der EWE, zwischen Muttenpottsweg und Reekenweg ist eine Tennisanlage mit Halle und Freiplätzen vorhanden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung ist die Neuordnung der Erschließung des Gewerbegebietes zwischen Langenweg und Muttenpottsweg. Die übrigen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sollen in diesem Bereich unverändert bestehen bleiben. Dabei ist nach wie vor zu beachten, daß innerhalb des Planbereiches sowie unmittelbar angrenzend Wohngebäude vorhanden sind, durch einschränkende Festsetzungen entsprechend dem Bebauungsplan N-445 für die gewerbliche Nutzung kann jedoch sichergestellt werden, daß die Wohnbevölkerung nicht gestört wird. Da sonstige entgegenstehende Belange nicht erkennbar sind, werden die überwiegenden Flächen im Planbereich - wie bereits im Bebauungsplan N-445 - als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in das Planverfahren einbezogen unter Anwendung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz: "Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden." Aufgrund der Ä n d e r u n g des Bebauungsplanes - geändert wird die Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Bereich zwischen Langenweg und Muttenpottsweg unverändert - sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Vielmehr bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes N-445 durch den Bebauungsplan N-445 III eine wesentlich weitere Berücksichtigung von Natur und Landschaft als die bislang geltenden Festsetzungen. So sind Eingriffe in die Wallheckenlandschaft geringer als bisher geplant.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Gewerbeflächen bereitgestellt, auch ist nicht damit zu rechnen, daß durch die Ansiedlung von Betrieben innerhalb des Planbereiches Arbeitskräfte von außerhalb angezogen werden. Der Bebauungsplan ruft damit keinen zusätzlichen Wohnbedarf hervor, dem im Zusammenhang mit diesem Planverfahren Rechnung zu tragen wäre.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Bei der Festsetzung des Gewerbegebietes ist insbesondere die am Muttenpottsweg vorhandene Wohnbebauung zu berücksichtigen, die im Bebauungsplan N-467 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und deren Bewohner einen Anspruch auf ein möglichst ungestörtes Wohnen haben. Die angrenzenden gewerblichen Flächen werden daher hinsichtlich der zulässigen Emissionen insofern eingeschränkt, als daß nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sind. Diese Festsetzung in Verbindung mit einer Höhenbeschränkung der gewerblichen Gebäude und einer zu bepflanzenden Grünfläche zwischen den unterschiedlichen Baugebieten schützt das Wohngebiet gegen Belästigungen und Störungen. Im übrigen Gewerbegebiet gelten diese Bestimmungen nicht. Hier können sich Einschränkungen lediglich im Genehmigungsverfahren ergeben für Betriebe in unmittelbarer Nähe von vorhandenen Wohngebäuden innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen. Diese haben allerdings nicht den Schutzanspruch eines Wohngebietes, sondern den eines Dorf-/Mischgebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Für diese betriebsbezogenen Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind.

Das bereits im Bebauungsplan N-445 festgesetzte Dichtemaß der baulichen Nutzung wird weitgehend unverändert übernommen, um eine intensive Nutzung der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen zu ermöglichen, wobei zu berücksichtigen ist, daß aufgrund der Schutzabstände zu den vorhandenen Wallhecken bereits umfangreiche Flächen nicht bebaubar sind. Nicht übernommen wird lediglich die bisher für den gesamten Planbereich geltende Ausnahme hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse. Die Ausnahmeregelung wird mit Rücksicht auf das Landschaftsbild auf geeignete Bereiche unmittelbar südlich des Langenweges begrenzt. Unter Berücksichtigung der knappen gewerblichen Bauflächen wird hier zusätzlich eine Mindestgeschoszahl festgesetzt.

Um die Wallhecken in ihrem Bestand zu sichern, sind abhängig vom vorhandenen Bewuchs unterschiedlich breite nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung ist insbesondere, daß das Wachstum der Bäume und Sträucher nicht beeinträchtigt wird.

Im Bereich Muttenpottsweg/Reekenweg ist eine Tennisanlage vorhanden. Mit Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes soll die Anlage gesichert werden. Durch Zuordnung einer Fläche östlich der Halle, die eine sinnvolle Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche schafft, ist eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit gegeben. Durch den Betrieb der Tennisanlage werden die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht überschritten.

3.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes N-445 durch den Bebauungsplan N-445 III ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da Festsetzungen, aufgrund derer Eingriffe zu erwarten sind, unverändert übernommen werden. Neben den bereits im Bebauungsplan N-445 getroffenen Festsetzungen, mit denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden, sind daher keine weitergehenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich. Dennoch werden durch die Planänderungen, wie z. B. Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Wallhecken und Neuordnung der Erschließung, Eingriffe, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes N-445 waren, zu einem großen Teil vermieden oder gemindert. Außerdem werden entlang der BAB A 293 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Realisierung der im Bebauungsplan N-445 festgesetzten Straßenführung hätte eine mehrfache Durchbrechung der vorhandenen Wallhecken zur Folge gehabt. Zwar geht auch die Erschließung im Bebauungsplan N-445 III davon aus, daß Wallhecken durchbrochen werden, jedoch in geringerer Breite und in solchen Bereichen, in denen die Wallhecken nicht mehr völlig intakt sind bzw. wo aufgrund des geringen Bewuchses ein Durchbruch den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigen wird. Ein vollständiger Erhalt der Wallhecken widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes, da die gewollte gewerbliche Nutzung aufgrund der dann nicht mehr ausreichend gesicherten Erschließung nur noch in einzelnen Teilbereichen möglich wäre. Da die Durchführung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse geboten ist, muß die Schutzwirkung des § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz für die Bereiche der erforderlichen Wallheckendurchbrüche zurücktreten.

3.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Langenweg, der unmittelbaren Anschluß an die BAB A 293 hat. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes soll hauptsächlich über die vom Langenweg abzweigende Stichstraße erfolgen. Der Anschluß an den Langenweg berücksichtigt dabei eine vorhandene Grundstückszufahrt sowie die naturräumlichen und eigentumsrechtlichen Gegebenheiten. Aus rein verkehrlicher Sicht erscheint es sinnvoller, die Einmündung in westliche Richtung zu verschieben, um eine Entflechtung des Verkehrs im Bereich des Autobahnanschlusses Etzhorn zu erreichen. Aufgrund der tatsächlichen Verkehrsströme und der vorhandenen Ausbaubreite der Langenweges ist jedoch auch bei der im Plan gewählten Lösung jederzeit ein geordneter und ungehinderter Verkehrsfluß möglich. Unabhängig davon werden beim Ausbau der Planstraße vorbeugend Leerrohre für eine Signalanlage vorgesehen.

Die weitere innere Erschließung kann über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anzuschließenden Grundstücke ausreichend gesichert werden, da die zu belaste-

stenden Grundstücke im Eigentum der Stadt Oldenburg stehen und so eine flexible Erschließung nach Bedarf und in Abhängigkeit von künftigen Grundstücksaufteilungen ermöglicht wird.

Der Muttenpottsweg und der Reekenweg ist im derzeitigen Ausbauzustand in der Lage, die Erschließung der vorhandenen Bebauung sowie der Tennisanlage sicherzustellen. Bei Bedarf kann die bestehende Verbindung zum Gewerbegebiet an der Mellumstraße und auch die Verbindung zum Reekenweg durch verkehrslenkende Maßnahmen aufgehoben oder eingeschränkt werden.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt. Ebenso kann durch Anschluß an vorhandene Kanäle im Langenweg und Muttenpottsweg die Ableitung des Schmutzwassers sichergestellt werden.

Das im Gewerbegebiet infolge der Geländeversiegelung verstärkt abzuleitende Oberflächenwasser kann nur gedrosselt in die nicht ausreichend leistungsfähige Südbäke abgeleitet werden. Es sind daher Rückhalteanlagen für Oberflächenwasser herzustellen. Die Rückhaltung kann ausreichend auf einer als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche erfolgen, wenn durch bauliche Maßnahmen auf den Baugrundstücken die Versickerung von Regenwasser ermöglicht wird. Sollte dagegen eine weitgehend versiegelte Oberfläche entstehen, sind zusätzliche Rückhalteanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken erforderlich. Soweit erforderliche Rohrleitungen außerhalb öffentlicher Flächen zu verlegen sind, werden die Trassen durch Festsetzung von Leitungsrechten gesichert. Für die Herstellung der Rückhalteanlage und die Einleitung in die Südbäke ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

4. Hinweise

Vom Straßenbauamt Oldenburg-Ost wird auf folgendes hingewiesen:

- Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen entlang der BAB A 293 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nicht errichtet werden. Ausgenommen davon ist die Errichtung einer Wertstoffannahmestelle auf dem Flurstück 1499/164 sowie einer Grünabfallannahmestelle auf dem Flurstück 159/1.
- Der Bereich entlang der BAB A 293 ist dauerhaft - ohne Tür und Tor - einzufriedigen.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 293 einschließlich der Auf- und Abfahrten der Anschlußstelle Langenweg dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Autobahn nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz).
- Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz, die sich aus dem Betrieb und Unterhaltung der A 293 ergeben, können nicht gegen den Baulastträger Bund hergeleitet werden.

5. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	17.05.93
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	20.09.93
Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange:	08.10.93
Öffentliche Auslegung:	07.01.- 07.02.94

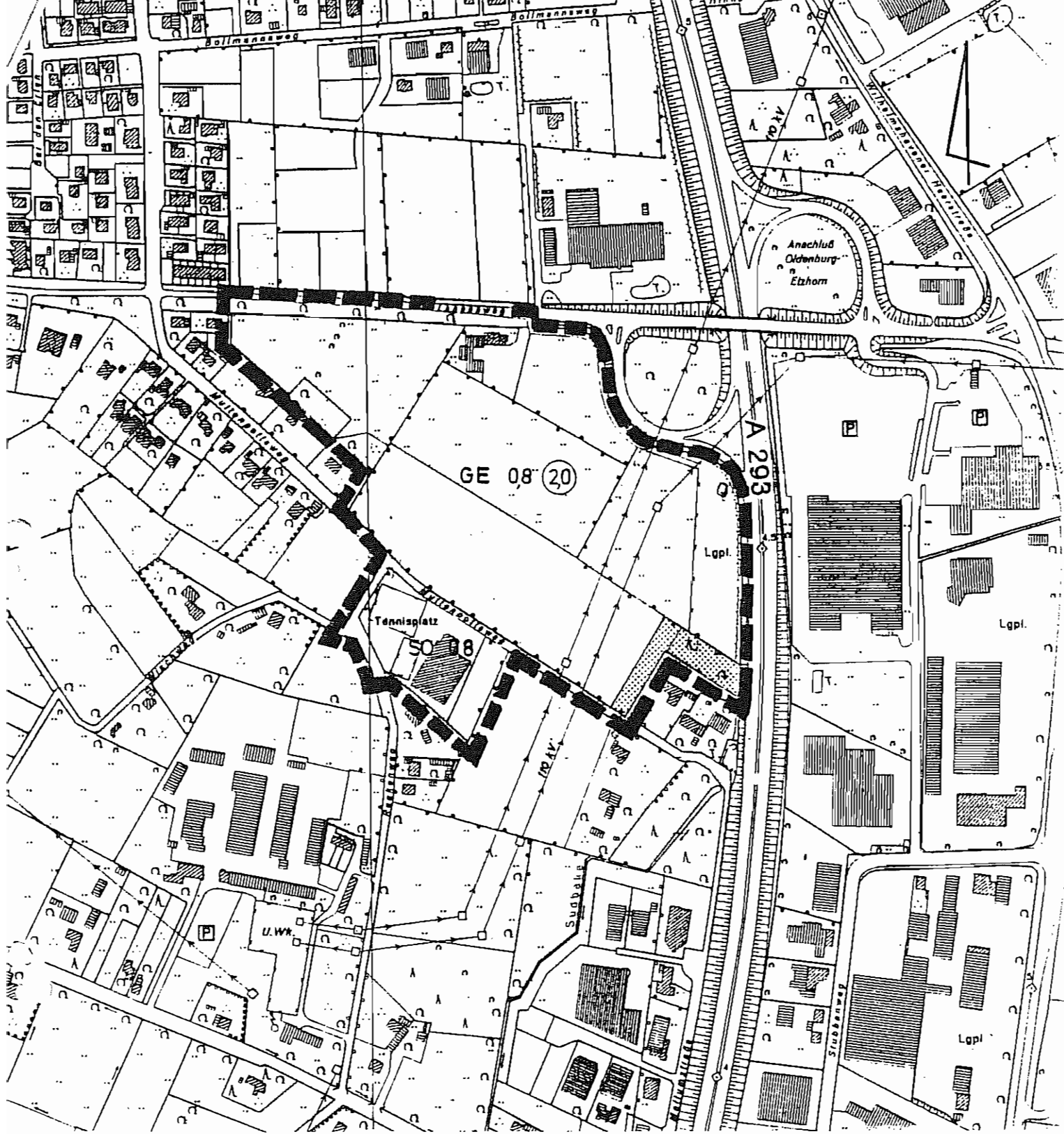
Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 05.12.94 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 05.12.94


Holzapfel
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstadtdirektor



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

AZ.: 6122.20/ BLATT:	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES N-445 III		
MASSTAB: 1: 5000			
BEARBEITET: Gr	DATUM:	GENEHMIGT	
GEZEICHNET: Schü	DATUM 16.11.93	AMISLEITER	DATUM