

## Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. S-576 A für Flächen südlich des Buschhagenweges

### Inhaltsverzeichnis

- I. Anlaß und Ziel der Planung
- II. Rahmenbedingungen
- III. Inhalt des Planes
- IV. Geplante Maßnahmen
- V. Grunderwerb, Kosten der Durchführung
- VI. Bisheriger Verfahrensablauf

Not vorgelegen

2-0-MRL-1984

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

*Müller*

### I. Anlaß und Ziel der Planung

Die Bezirksregierung Weser-Ems hat den vom Rat der Stadt Oldenburg am 14.12.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan 576 genehmigt, der den Bereich zwischen Osternburger Kanal und Cloppenburger Straße südlich des Buschhagenweges umfaßt. Die Genehmigung wurde für einen 20-m-Streifen südlich des Buschhagenweges und die privaten Wohngrundstücke im Westteil des Buschhagenweges versagt, und zwar aus folgenden Gründen:

1. Die Verplanung von Privatgrundstücken stellt einen Eingriff in das Privateigentum der Bürger (Anlieger) gemäß Artikel 14 GG dar.

Ein akuter Eingriff der Firma Hüppe, der diesen Eingriff rechtfertigen würde, ist nach einem Teil-"Auszug" dieser Firma nicht erkennbar.

2. Das Ausklammern des Verkehrsproblems hat zu einem fehlerhaften Abwägungsergebnis geführt. Denn die Forderung nach einer gerechten Interessenabwägung läßt es nicht zu, einen durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Interessenkonflikt einfach unbewältigt zu lassen.

Für den nicht genehmigten Teil aus dem Bebauungsplan 576 soll nun der Bebauungsplan 576 A aufgestellt werden.

Ein an der Cloppenburger Straße bestehender Gewerbebetrieb hat die Absicht, auf den rückwärtigen Teilen des Betriebsgrundstücks zum Osternburger Kanal hin den Betrieb unter Ausnutzung des vorhandenen Bestandes weiter zu entwickeln. Diese privaten wirtschaftlichen Belange sind gleichzeitig für die Öffentlichkeit von Bedeutung, da mit diesen Maßnahmen sowohl Arbeitsplätze erhalten als auch in größerem Umfang neue geschaffen werden können.

Diesen Belangen ist durch Festsetzungen des Bebauungsplanes 576 Rechnung getragen und wird durch den BP. S-576 A zum Abschluß gebracht, indem für weitere Grundstücke, die überwiegend bereits der zur Rede stehenden Firma gehören, Gewerbegebiete festgesetzt werden.

...

Für die Erweiterung des Betriebes werden jedoch auch Teile der benachbarten Grundstücke betroffen. Dieser Eingriff ist auch nach einem Teil-"Auszug" der Firma erforderlich, da aufgrund des Betriebsablaufes der Firma bestimmte Außenmaße des Erweiterungsbaues vorgegeben werden und damit die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen einschließlich der Anpflanzungsfläche für Bäume teilweise noch auf die benachbarten Grundstücke fallen.

Die Ausweitung der Gewerbegebiete ist mit den Belangen des Umweltschutzes bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung am Buschhagenweg und den Belangen des Landschaftsbildes abzuwägen. Durch besondere gestalterische und gegen Schallimmissionen schützende Maßnahmen (Nutzungsbeschränkungen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) wird ermöglicht, daß die Wohnqualität der Wohnbebauung am Buschhagenweg entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet erhalten bleibt. Die Inanspruchnahme von Teilen der Grundstücke wird für zumutbar gehalten, da die Möglichkeit zur baulichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücke erhalten bleibt und durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht wird.

Als geringwertig sind die Belange der Wasserwirtschaft anzusehen, da durch die Verbreiterung des Deiches und die Verrohrung des Wasserzuges keine Verschlechterung der Situation eintritt.

Aus der Abwägung der verschiedenen Belange ergibt sich, daß die privaten Belange der Anlieger des Buschhagenweges teilweise gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt werden.

Durch die Festsetzung der Zu- und Abfahrten zum Gewerbebetrieb werden sowohl am Buschhagenweg als auch am Verkehrsknoten Cloppenburg-er Straße/Buschhagenweg/Sandkamp Verkehrsverhältnisse ermöglicht, durch die Störungen in der Umgebung, insbesondere im Wohnbereich am Buschhagenweg, weitgehend vermieden werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und des Immissions-schutzes einerseits und die Abgrenzung und Sicherung der Wohnbebauung unter Erhaltung des Wohnwertes am Buschhagenweg.

## II. Rahmenbedingungen

### a) Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 ist die Nutzung durch Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen, wie auch im Bebauungsplan 576 A vorgesehen, dargestellt.

Entlang des Osternburger Kanals unterliegen Flächen den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG).

Nach § 16 (1) NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Nach § 16 (2) NDG können zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen geneh-

migt werden, wenn das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Aus der Sicht der Wasserwirtschaftsbehörde erscheint eine Ausnahmegenehmigung mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar, wie bereits im Bebauungsplan 576 in Aussicht gestellt, da hier nur Bautiefen von maximal 20 m parallel zum Deichkörper festgesetzt werden und am Buschhagenweg bereits mehrere Wohnhäuser im 50-m-Raum erstellt worden sind.

b) Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan umfaßt den Buschhagenweg mit Mündungsbereich Cloppenburg Straße, die südlich angrenzenden Flächen eines Gewerbebetriebes und die Flächen der vorhandenen Wohnbebauung.

Der zum Gewerbebetrieb gehörende Teil am Buschhagenweg wird zur Zeit weitgehend als Abstellfläche für Pkw genutzt. Die Privatflächen der Anlieger am Buschhagenweg sind Wohngrundstücke, die zum Teil auch gärtnerisch genutzt werden.

III. Inhalt des Planes

a) Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Zielen des Bebauungsplanes wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches am Buschhagenweg als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung steht im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Im rückwärtigen Teil des WA-Gebietes ist eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Bezüglich des angrenzenden Gewerbebetriebes ist eine größere Ausweitung des Gewerbegebietes, wie noch im BP. 576 geplant, nunmehr - mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche, die zur Abrundung der gewerblichen Baufläche erforderlich ist und überwiegend zur Abpflanzung dienen soll - auf die Privatgrundstücke der Anlieger am Buschhagenweg nicht mehr beabsichtigt. Die noch verbleibende Inanspruchnahme von Teilen der Privatgrundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet ist überwiegend für eine Bepflanzung vorgesehen. Die Bepflanzung muß durch den Verursacher der Emissionen (Gewerbebetrieb) erfolgen. Die Festsetzung wird für erforderlich gehalten, um die Erweiterung für das Gewerbegebiet ermöglichen zu können. Andererseits wird für das Allg. Wohngebiet die bauliche Ausnutzbarkeit durch eine "rückwärtige Bauzone" verbessert.

Die Festsetzung von Zuwegungen zu den rückwärtigen Bauflächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte o. ä. ist nicht erforderlich, da durch die vorhandene Straßenrandbebauung die Lage der Zuwegung zu den rückwärtigen Bauflächen bereits bei den Grundeigentümern weitgehend geklärt ist und deshalb die private Entscheidungsfreiheit und freie Verfügbarkeit des ein-

zelenen nicht weiter eingeschränkt werden soll. Ein vordringliches öffentliches Interesse an einer Festlegung besteht deshalb nicht. Es ist zu erwarten, daß aus Platz- und Kostengründen Zuwegungen mit dem Nachbarn zusammengelegt werden.

Die an das allgem. Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiete werden sowohl im Maß (Höhenbeschränkung) als auch in der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Zusätzlich sind die in diesem Bereich entstehenden baulichen Anlagen so auszubilden, daß eine Beeinträchtigung des allgemeinen Wohngebietes durch schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen ist. Die besonderen Anforderungen an die baulichen Anlagen sind im konkreten Genehmigungsverfahren nach dem Immissionsschutzrecht oder dem Bauordnungsrecht zu stellen (eingeschränktes Gewerbegebiet mit Schutzzone). Als Abschirmung ist entlang der Grenze Gewerbegebiet/Wohngebiet eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Anpflanzung muß vom Gewerbebetrieb durchgeführt werden.

Aufgrund der Einschränkungen auf dem benachbarten Gewerbegebiet hinsichtlich der Immissionen und der Ausbildung baulicher Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der Anlage eines Grüngürtels kann eine ausreichende Wohnqualität für die Anlieger am Buschhagenweg gewährleistet werden, so daß hier die Forderungen an die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erfüllt sind. Um den Belangen der Eigentumbildung gerecht zu werden, soll eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan sieht diese Möglichkeit bereits vor.

Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet orientiert sich an den in diesem Bereich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten.

Die Stadt Oldenburg wird laut niedersächsischem Gesetz über Spielplätze Antrag auf Verzicht eines Kinderspielplatzes stellen, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder entsprochen werden kann, und zwar durch Grün- und Sportplatzflächen nördlich und westlich des Bebauungsplanbereiches.

Die im Hinblick auf die freie Landschaft problematisch erscheinende Eingliederung des geplanten gewerblichen Bauvorhabens kann bei Durchführung der entsprechenden Festsetzungen, wie bereits im Bebauungsplan 576 festgesetzt, städtebaulich befriedigend gelöst werden. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich des WA-Gebietes und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem verbreiterten Deich kann der Baukörper teilweise verdeckt werden. Außerdem ist die Fassade farblich zurückhaltend und ohne Reklame auszubilden, so daß die Belange des Landschaftsbildes gewahrt bleiben können.

Im weiteren sind von der freien Landschaft aus einsehbare Werbeanlagen unzulässig, weil sie erheblich in einen besonders schützenswerten Außenbereich (hier: Landschaftsschutzgebiet Mittlere Hunte, im Westen) hineinwirken.

Die notwendigen Parkplätze für Arbeitnehmer in dem Gewerbegebiet sollen im nördlichen Bereich untergebracht werden, da die Zu- und Abfahrt über den Buschhagenweg ohne Verkehrsbeschränkung erfolgen kann. Die Zu- und Abfahrt liegt, um die Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet nicht zu stören und um die vorhandenen erhaltenswerten Bäume schützen zu können, gegenüber dem Grundstück Buschhagenweg Nr. 10.

Im Planbereich ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden soll.

Der Planbereich wird über den Buschhagenweg/Niedersachsendamm erschlossen. Zu- und Abfahrten aus dem Gewerbegebiet für die Betriebs- und Kundenfahrzeuge liegen an der Cloppenburger Straße. Betriebsfahrzeuge und Kraftfahrzeuge der Betriebsangehörigen sollen die Stellplätze oder Ab- und Auslieferungsräume über den Buschhagenweg erreichen, wofür ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung Buschhagenweg/Niedersachsendamm geplant ist. Die Grundstückszufahrt liegt gegenüber dem Grundstück Buschhagenweg 10. Die Verkehrsbeziehungen in Verbindung mit den Parkräumen am Buschhagenweg sind durch einen Beiplan für den Kreuzungsbereich Niedersachsendamm/Buschhagenweg/Cloppenburger Straße erläutert, der nach Möglichkeit noch vor der Betriebserweiterung zur Durchführung kommen sollte.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Öffentlichen Personennahverkehr, durch die auf der Cloppenburger Straße verkehrenden Pekollinien 2 und 3 sichergestellt.

## b) Übrige Festsetzungen

### 1. Gestaltung

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Es sind dies Festsetzungen im Gewerbegebiet über

- die farbige Gestaltung für die von der freien Landschaft aus einsehbaren Außenflächen und die Unzulässigkeit von Glasuren
- die Unzulässigkeit für von der freien Landschaft aus einsehbare Werbeanlagen
- die Begrünung von Stellplätzen
- Höhenbeschränkungen der Gebäude im Gewerbegebiet auf 10,70 m bzw. 12,70 m über NN. Das Gelände liegt hier auf ca. 2,50 m über NN.

Die gestalterischen Festsetzungen sind deshalb erforderlich, weil durch Größe und Umfang gewerblicher Bauvorhaben neue Maßstäbe im Freiraum zwischen Cloppenburger Straße und Osternburger Kanal gesetzt werden, die den Charakter der Landschaft erheblich verändern können.

c) Städtebauliche Daten

-	Bruttobauland:	27 800	m <sup>2</sup>
-	Nettobauland:	24 000	m <sup>2</sup>
-	Verkehrsflächen:	3 800	m <sup>2</sup>
-	Wohnbauflächen:	9 550	m <sup>2</sup>
-	Gewerbliche Bauflächen:	13 390	m <sup>2</sup>
-	Geschoßflächen (BGF): Wohnbau	2 865	m <sup>2</sup>
	Gewerbe	14 910	m <sup>2</sup>
-	Versorgungsflächen:	110	m <sup>2</sup>
-	Grünflächen (Deicherweiterung)	950	m <sup>2</sup>
-	Anzahl der Wohneinheiten (Mittelwert)	10	

IV. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

a) Bodenordnung

Im rückwärtigen Teil der Wohnbaugrundstücke ist ein Grundstücksverkauf an den Gewerbebetrieb erforderlich, um für beide Seiten durch einen günstigen Grundstückszuschnitt eine höherwertige Nutzung der Grundstücke zu erreichen.

b) Erschließung

Für eine ordnungsgemäße Erschließung, insbesondere jedoch für einen reibungslosen Verkehrsablauf vom und zum Gewerbegrundstück über den Buschhagenweg ist der Ausbau der Einmündung Buschhagenweg/Niedersachsendamm/Cloppenburger Straße neu zu beordnen.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal hat Anschluß an das Zentralklärwerk. Das Oberflächenwasser wird sowohl über Regenwasserkanäle als auch über offene Wasserzüge abgeleitet.

Der öffentliche Wasserzug Nr. 35 wird im Bereich der Deichverbreiterung verrohrt.

d) Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Sollten sich entgegen dieser Annahme dennoch negative Auswirkungen einstellen, wird die Stadt Oldenburg im einzelnen prüfen, ob und inwieweit sie diese Benachteiligungen durch soziale Maßnahmen, wie

- Hilfe bei der Neuordnung der Besitz- und Eigentumsverhältnisse
- Übernahme der betroffenen Flächen und Gebäude und Entschädigung in Land und Geld

- Anbieten von geeigneten Ersatzflächen oder -objekten
- rechtliche und technische Beratung bei der Durchführung von Baumaßnahmen, insbesondere schallschutztechnische Maßnahmen

im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen mindern oder beseitigen kann. Dieses wird nach eingehender Beratung und Erörterung mit den Betroffenen erforderlichenfalls auch durch Maßnahmen nach § 13 a (2) Bundesbaugesetz geschehen.

#### V. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, betragen überschläglich:

Ausbau des Buschhagenweges:	325 000 DM
Verrohrung des Wasserzuges:	70 000 DM

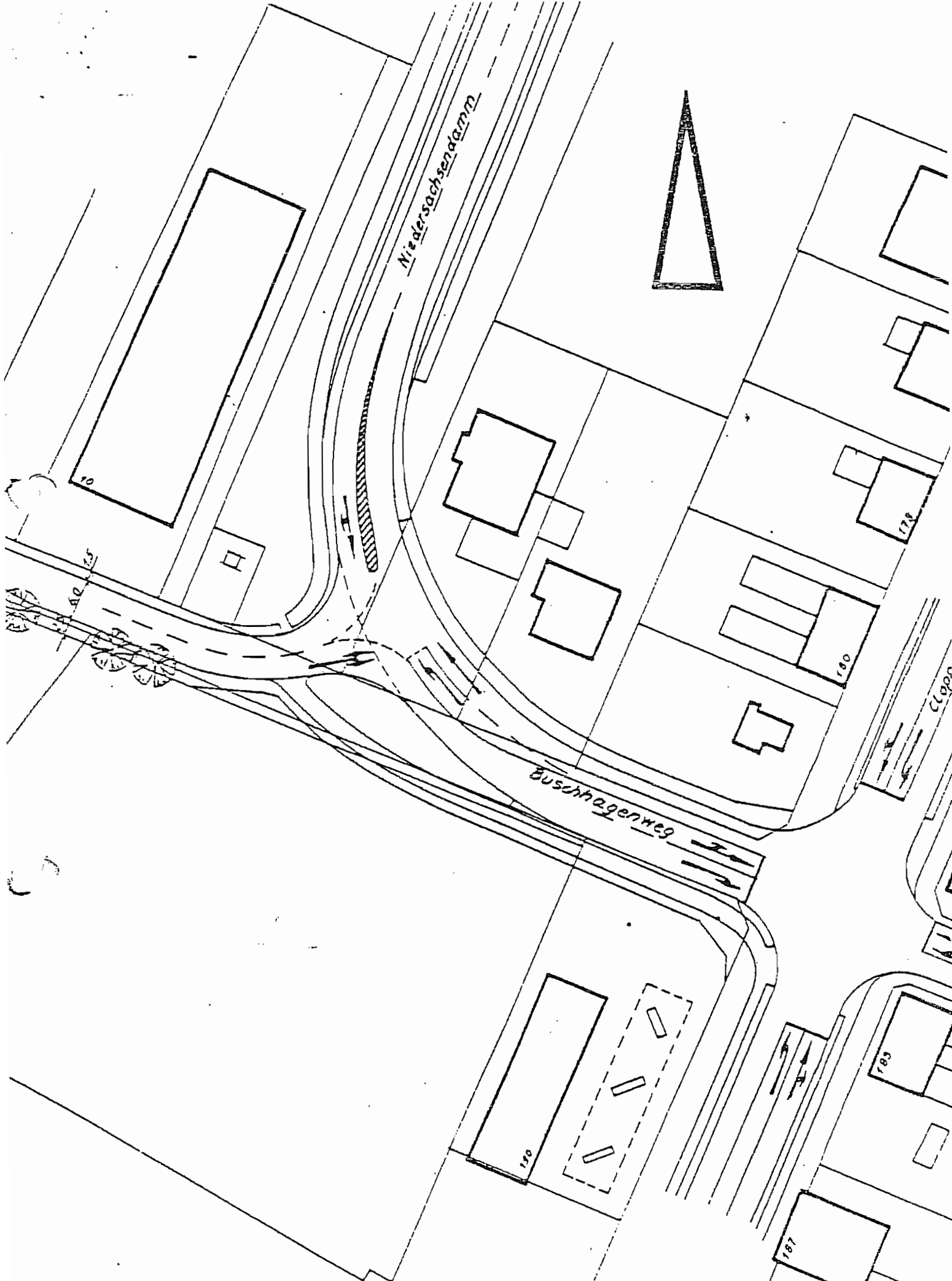
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt Oldenburg (Oldb) zu tragende Anteil beträgt ca. 108 000 DM. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Der Ausbau des Buschhagenweges kann zunächst auf eine Länge von ca. 60 m bis zur Ein- und Ausfahrt des Gewerbebetriebes erfolgen. Er ist dann fällig, wenn der Betrieb eine volle gewerbliche Nutzung herbeiführt. Für die Privatanlieger am Buschhagenweg entstehen dann noch keine Erschließungskosten.

Die Verrohrung des Wasserzuges fällt zum überwiegenden Teil in den südlich angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 576.

#### VI. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

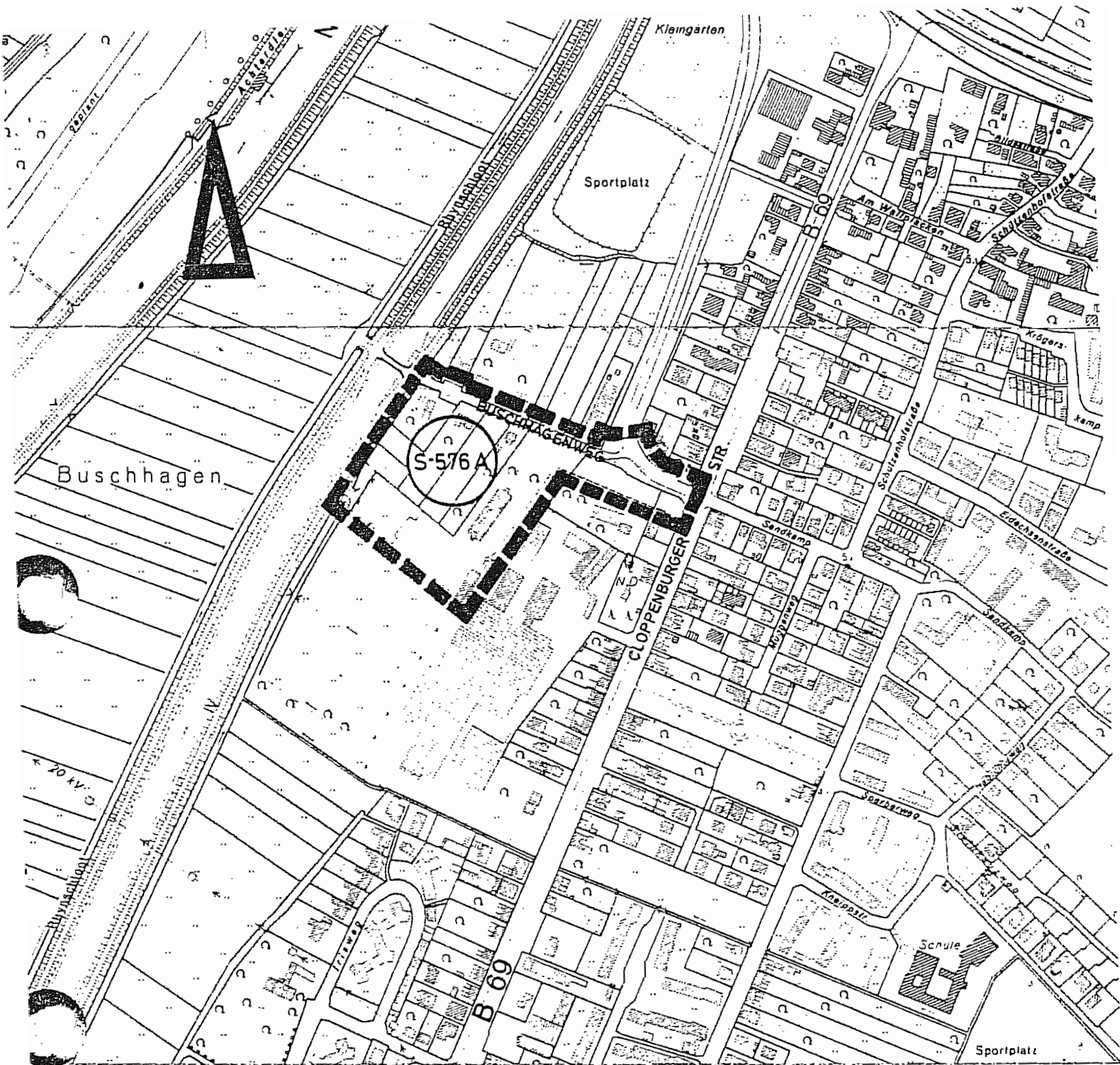
- Aufstellungsbeschuß und Information vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch den Rat der Stadt am 17.01.1983
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vom 17.01.1983 bis 28.01.1983 durch Aushang im Stadtplanungsamt




BEIPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. S-576 A

— VERKEHRSKONZEPT —





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

AZ: 6122.20 / S-576 A		 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. S-576 A	
BLATT:			
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: OCHM.	DATUM: 27. 12. 1982	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT:		DATUM:
-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:			DATUM: