Stand: 06.12.2001

Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-587 (nördlich Küpkersweg)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan W-587 ist seit 1998 rechtsverbindlich und setzt ein Sondergebiet "Universität/Technologie- und Gründerzentrum" fest. Damit soll ein Angebot an günstigen Mietflächen für junge Unternehmen bereit gehalten werden. Erkenntnisse und Erfahrungen aus anderen Technologie- und Gründerzentren haben gezeigt, dass daneben auch ein Angebot an Grundstücksflächen für bereits etablierte universitätsnahe Institute und Unternehmen vorhanden sein sollte, um ein Abwandern in andere Gemeinden zu vermeiden. Ziel der Änderungen ist es daher, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen zwischen Küpkersweg und BAB A 28 westlich der Grundschule Wechloy als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Universität/Fachhochschule" dar. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit der obengenannten städtebaulichen Zielsetzung durchgeführt.

Der Bebauungsplan W-587 setzt ein Sondergebiet "Universität/Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg" fest. Zulässig sind hier universitäre Einrichtungen und Betriebe aus den Bereichen Forschung und Technik. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan auf öffentlichen Grünflächen entlang der Autobahn Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Entlang des Autobahnanschlusses Oldenburg-Wechloy gelten die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetzes. An der westlichen Plangrenze verläuft eine Wallhecke, die gem. § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützt ist. Der Planbereich wird im Norden begrenzt vom Wechloyer Wasserzug, einem Verbandgewässer III. Ordnung Nr. 1.09/01 der Haarenwasseracht.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird zurzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Landschaftseinheit Ofenerdieker Geest am Rande des Stadtteils Wechloy im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Es

handelt es sich um landwirtschaftliches Grünland, auf dem Weide, Grasweiden, vorherrschen. An der Nordseite des Planbereichs verläuft der Wechloyer Wasserzug. Weitere Gräben sind an der Ostseite am Fuß der Autobahnböschung seitlich des Küpkersweges und inmitten des Geländes vorhanden. An der westlichen Planbereichsgrenze verläuft eine vorwiegend mit Eichen bestandene Wallhecke. Entlang eines parallel zur Wallhecke verlaufenden unbefestigten Wirtschaftsweges stehen zwei ältere prägende Eichen. Weitere landschaftsprägende Einzelbäume befinden sich am Küpkersweg.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan W-587, die unverändert bestehen bleiben.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan W-587 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Technologie- und Gründerzentrums. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr auch Flächen für universitätsnahe Institute und Unternehmen in einem Technologie- und Innovationspark vorgehalten werden. Der seinerzeit aus dem Realisierungswettbewerb für das Technologie- und Gründerzentrum hervorgegangene Gebäudeentwurf bleibt dabei in seiner Grundform bestehen. An der westlichen Plangrenze ursprünglich geplante Hallen sollen, da nicht mehr gefragt, nunmehr entfallen. Dadurch können die Erschließungsstraße und die seinerzeit im östlichen Bereich geplanten Stellplätze verlegt werden, so dass hier Raum für die Baukörper des Technologie- und Innovationsparks entsteht. Ein Heranrücken von Gebäuden an das Schulgrundstück ist mit dem Schulbetrieb vereinbar, da zum einen durch die private Grünfläche ein ausreichend großer Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen verbleibt und zum anderen die Betriebe und Anlagen im Baugebiet nur zulässig sind, wenn sie nicht wesentlich stören. Darüber hinaus unterliegt die Bebauung auch weiterhin einer Höhenbeschränkung. Da auch sonstige Belange nicht entgegenstehen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet erweitert.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Das im Bebauungsplan W-587 festgesetzte Sondergebiet ist entsprechend der Zweckbestimmung geplant für das Technologie- und Gründerzentrum, in dem insbesondere junge Unternehmen (Gründer) zeitlich begrenzt untergebracht werden können. Die zulässigen Nutzungen werden nunmehr erweitert, um auch bereits etablierten Unternehmen, die im erweiterten Sinne universitätsnah sind, Grundstücke anbieten zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Bebauungsplan W-587 unverändert übernommen. Verzichtet wird auf die Festsetzung einer möglicherweise einschränkenden Bauweise, um den zu erwartenden unterschiedlichen baulichen Anlagen gerecht werden zu können. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann

somit im Rahmen der Niedersächsischen Bauordnung den betrieblichen Erfordernissen entsprechend gebaut werden. Aufgrund des geänderten städtebaulichen Konzeptes wird die im Bebauungsplan W-587 entlang des Küpkersweges festgesetzte Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt.

3.3 Erschließung

Der Planbereich wird von außen über den Küpkersweg und im weiteren Verlauf über die Ammerländer Heerstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt zum Teil über den Küpkersweg, überwiegend jedoch über eine vom Küpkersweg abzweigende Stichstraße, die mit einem Wendeplatz endet. Die Verkehrsfläche des Küpkersweges ist im Bebauungsplan W-587 sowie in einem Teilabschnitt im Bebauungsplan W-649 festgesetzt. Aufgrund einer neue Verkehrsplanung kann die Breite der Verkehrsfläche im Bereich der Änderungsplanung reduziert werden.

3.4 Grünflächen

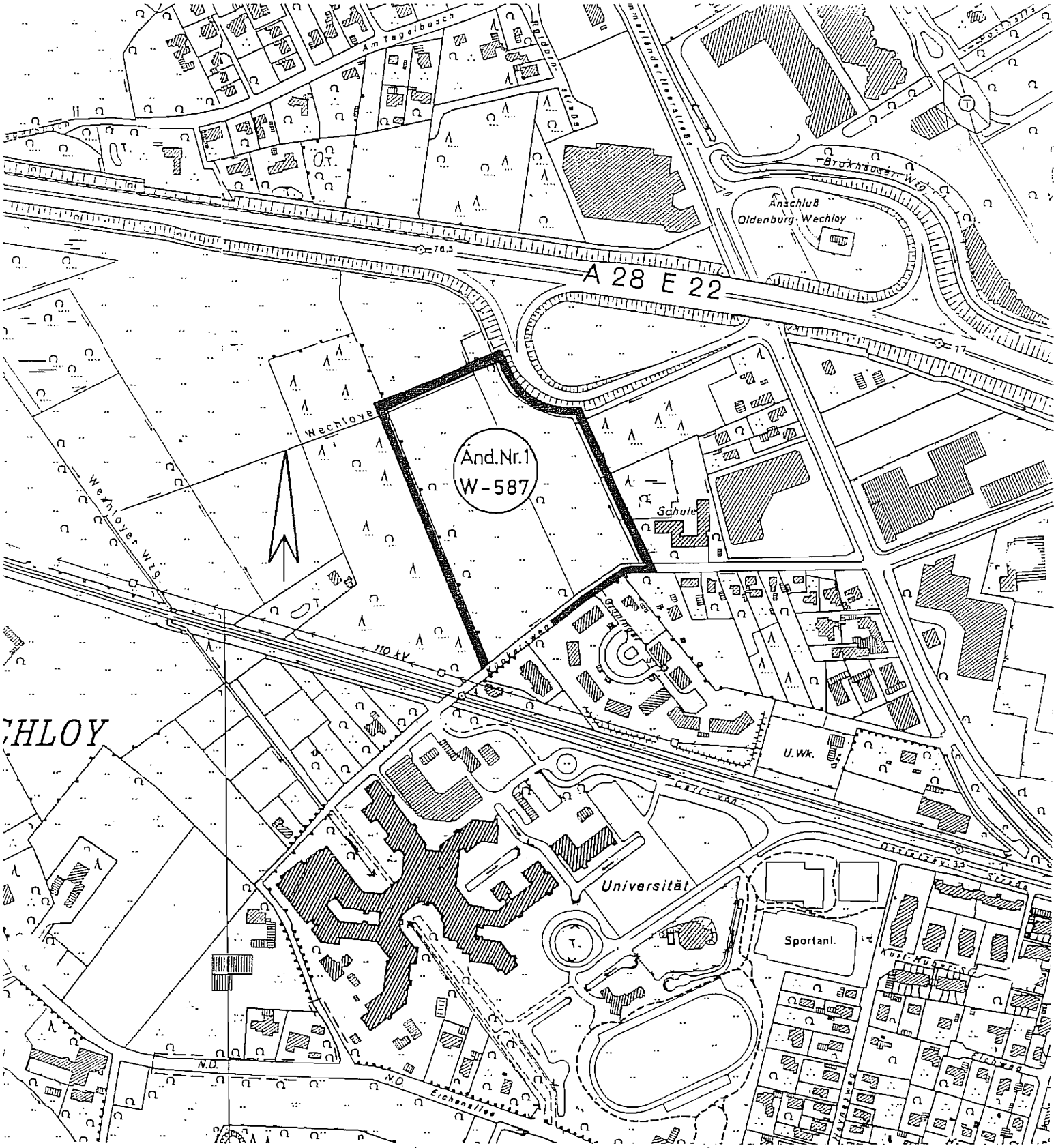
Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Wallhecke entlang der westlichen Planbereichsgrenze bleibt unverändert bestehen. Im Grundsatz unverändert bleibt auch die private Grünfläche. Aufgrund des geänderten Erschließungssystems ergeben sich jedoch teilweise geringe Verschiebungen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 17. Dez. zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 17. Dez. 2001

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Olde) 219



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Fachbereich 32 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

AZ.:		UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER ÄND. Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES W - 587
BLATT:		
MASSTAB: 1:5.000		

BEARBEITET: Gr	DATUM:	GENEHMIGT:
Gezeichnet: Schü	Geändert:	AMTSLEITER: DATUM: