

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S-604 - Bremer Heerstraße/südl.
Lehmplacken

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziel der Planung Hat vorgelegen
2. Rahmenbedingungen 23. AUG. 1983
- 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse Bez.-Reg. Weser-Ems
- 2.2 Örtliche Gegebenheiten Im/Auftrage
Müller
3. Inhalt des Planes
4. Kosten der Durchführung
5. Bisheriger Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

1. Anlaß und Ziel der Planung

Mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 318, 499, 499 I, 499 III, 529 wurde eine Entwicklung eingeleitet, die die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen südöstlich der Bremer Heerstraße zwischen Scheibenweg und Bundesautobahn A 29 in gewerblich genutzte Flächen zum Inhalt hat.

Grund für die Aufstellung der Bebauungspläne war der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauflächen für Gewerbebetriebe unterschiedlichster Art wird es für erforderlich gehalten, auch die Flächen nordöstlich der Bremer Heerstraße, südöstlich des Müllersweges entsprechend dem Flächennutzungsplan 1981 bauleitplanmäßig zu beordnen und damit einer baulichen Nutzung zuzuführen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. S-604 liegende Gebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Teilflächen liegen innerhalb der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz an der Bundesautobahn A 28 - Autobahnzubringer Osnabrück -. Anbauverbote und Anbaubeschränkungen an der Bremer Heerstraße - der Landesstraße L 68 - sind in dem Niedersächsischen Straßengesetz geregelt. Im östlichen Teil des Planbereichs verläuft eine 20 kV-Hochspannungsleitung.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich liegt ca. 100 m südöstlich der Straße Lehmplacken zwischen der Bremer Heerstraße und dem Autobahnzubringer Osnabrück der BAB A 28. Bisher wird das Gebiet zum größten Teil als landwirtschaftliche Ertragsfläche genutzt. Das Gelände liegt ca. 2 bis 2,5 m unter dem Niveau der Bremer Heerstraße, von der die Erschließung des Plangebietes erfolgen wird.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Landwirtschaftsbetrieb Bremer Heerstraße 395, an dem sich Wohnbebauung, belegen an der Straße Lehmplacken, anschließt. Diese Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan 1981 als gemischte Bauflächen dargestellt. Die südöstlich am Plangebiet anschließenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und gehören zu der Landwirtschaftsstelle Bremer Heerstraße 441.

Nordöstlich wird der Planbereich von dem Abzweiger Richtung Osnabrück, der Autobahn A 28, unmittelbar tangiert. Südwestlich schließt das Gebiet direkt an die Bremer Heerstraße an.

Für den öffentlichen Personennahverkehr erschließt die Pekolinie 5 mit einer Haltestelle am Lehmplacken den Planbereich.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Bauflächen des Planbereiches werden entsprechend den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes 1981 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Schon bei einer Änderung zum Flächennutzungsplan 1960 bestanden von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems in agrarstruktureller Hinsicht keine Bedenken, die landwirtschaftlichen Flächen als gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Da inzwischen die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt ist, bieten sich diese Flächen an, um z. B. aus dem Stadtgebiet auszulagernde Betriebe im Stadtgebiet zu halten und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen sowie durch Ansiedlung neuer Betriebe Arbeitsplätze zu schaffen.

Eine besondere Standortgunst haben dabei Flächen in unmittelbarer Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die im Planbereich liegenden Flächen weisen diese Eigenschaft aus. Zur Bremer Heerstraße können die Flächen direkt erschlossen werden. Der Anschluß zur Autobahn A 28 über den Müllersweg ist ca. 1 km entfernt.

Von besonderer Bedeutung ist, daß sich die im Planbereich liegenden Flächen im Besitz der Stadt befinden. Auch bestehen keine Bedingungen durch Pachtverträge, so daß die Flächen sofort für die angestrebte gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

An der südöstlichen und nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes werden Pflanzstreifen festgesetzt, um als deutliche Grünumrahmung der gewerblichen Bauflächen einen Übergang zu den anschließenden Flächen zu erreichen. Außerdem soll insbesondere der Grünzug an der nordwestlichen Grenze zur Wohnbebauung am Lehmplacken neben der optischen Abgrenzung auch mit zur Abschirmung von Lärmimmissionen, die von den zukünftigen Gewerbebetrieben ausgehen könnten, beitragen. Eine weitere Abpflanzung wird an der Nordostgrenze des Plangebietes zur Autobahn A 28 festgesetzt. Das Plangebiet wird in diesem Bereich unmittelbar von dem Autobahnabzweiger der BAB A 28 Richtung Osnabrück tangiert. Die Pflanzbereiche sind mit standortgemäßen Gehölzen zu bepflanzen und ständig zu unterhalten.

Weitere Grünanpflanzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes, u. a. als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild, aber auch als Auflockerung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Zusammenhang mit der Bebauung, u. a. in Bereichen von Kfz-Stellplatzanlagen, anzulegen.

An der Straße Lehmplacken ist gemischte Bebauung entstanden mit einem höheren Anteil an Wohnbebauung an der südlichen Straßenseite. Die Entfernung des Gewerbegebietes zu den Wohngebäuden beträgt 70 m. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen, die in den nachfolgenden Absätzen näher erläutert sind, soll gewährleistet werden, daß zu dem Mischgebiet keine unzumutbaren Immissionen auftreten und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Eine Einbeziehung dieser Flächen bis zum Lehmplacken in das Bebauungsplanverfahren wird nicht für sinnvoll gehalten, da der Eigentümer der größeren Zwischenparzelle auch langfristig hier einen landwirtschaftlichen Nebenerwerb betreiben will und eine erschließungsmäßige Kopplung zu dem Gewerbegebiet unzweckmäßig ist. Die reine gewerbliche Nutzung soll an der Westseite mit diesem Plan abgeschlossen werden. Eine Gefahr der Entwicklung der Fläche Lehmplacken ostseits in Richtung reine Wohnnutzung wird nicht gesehen. Die Erschließung dieser Fläche wird immer über den Lehmplacken erfolgen. Auch durch die Festsetzung des Bebauungsplanes 604 werden evtl. Baugenehmigungen in dem benachbarten Bereich die planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes berücksichtigen müssen.

...

Die Verkehrsanbindung (Zu- und Ausfahrt) des Plangebietes an die Bremer Heerstraße wird neben verkehrlichen Gründen, die die Anlegung einer Linksabbiegerspur in der Bremer Heerstraße zu dem Gewerbegebiet erfordern, auch aus dem oben erwähnten Grunde im südwestlichen Bereich des Gewerbegrundstücks vorgeschrieben. Dadurch wird gesteuert, daß sich der innerbetriebliche Kraftfahrzeugverkehr hauptsächlich im südlichen Bereich des Gewerbegrundstückes abspielt und Verkehrslärm weitgehend (u. a. Abschirmung durch Betriebsgebäude) vom Mischgebiet abgehalten wird.

Eine weitere Lärminderung (Schallpegelabnahme) wird, wenn auch geringfügig, von dem Bewuchs, der auf dem 10 m breiten festgesetzten Pflanzstreifen entsteht und vorgeschrieben ist, durch Absorption und Streuung sowie von freier Schallpegelabnahme aufgrund der Entfernung zu erwarten sein. Die Distanz des Gewerbegebietes zu der vorhandenen Wohnbebauung am Lehmplacken beträgt ca. 70 m.

Darüber hinaus wird im konkreten Genehmigungsverfahren neben der städtebaulichen Einfügung die Eingliederung der Betriebe im Hinblick auf die Wohnqualität durch die Genehmigungsbehörde überprüft. So könnten z. B. bei höheren Lärmemissionen, die durch Arbeitsvorgänge innerhalb der Betriebsgebäude auftreten und nach draußen dringen, besondere bauliche Maßnahmen an den dem Mischgebiet zugekehrten Betriebsgebäudeseiten erforderlich werden. Aus diesem Grunde wird auch eine Fläche gem. § 9 (1) 24 BBauG festgesetzt, in der insbesondere Vorkehrungen zu treffen sind, z. B. Lärmschutzwall, nicht belüftbare Fenster, keine Tore, keine Be- und Entlüftungsanlagen etc.

Weitere mögliche Emissionen, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben, sind nicht zulässig und im Bebauungsplan noch nicht quantifizierbar.

In Anlehnung an die, insbesondere in den letzten Jahren, an der Bremer Heerstraße entstandenen Betriebsgebäude für Gewerbebetriebe wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe einschließlich Dach von maximal 12,0 m, gemessen über Straßenkrone der Bremer Heerstraße, in dem Plangebiet vorgeschrieben. Durch die Festsetzung soll den Architekten die Möglichkeit eröffnet werden, Bauanlagen, z. B. durch Gliederungen oder Höhenabstufungen, derart zu gestalten, daß ein städtebauliches Einfügen gewährleistet wird.

Eine Aufschüttung des Geländes darf maximal bis zur Höhe der Straßenkrone der Bremer Heerstraße vorgenommen werden. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist in den Bereichen, wo eine Aufschüttung vorgenommen wird, eine Abböschung im Verhältnis von mindestens 1 : 1,5 in den Pflanzstreifenbereichen mit den erforderlichen Entwässerungsgräben (Oberflächenwasserbeseitigung) herzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine 3,5 ha große Fläche, die als Ackerland genutzt wird und keine nennenswerten

Grünzonen aufweist. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entsteht durch die Bebauung und Oberflächenversiegelung dieser bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem Gebiet. Ein Eingriff im Sinne des § 7 Abs. 1 NNatG liegt hier allerdings aufgrund der Veränderung des Landschaftsbildes vor.

Als Ausgleich im Sinne des § 10 Abs. 1 NNatG werden daher die bereits genannten Pflanzbereiche festgesetzt, um einen vertretbaren Übergang zu den angrenzenden Flächen herzustellen.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes an die zur Landesstraße abgestufte Bremer Heerstraße erfolgt im Südbereich des Plangebietes.

Weitere verkehrliche Anbindungen an die Bremer Heerstraße zur Erschließung von Grundstücksflächen können in diesem Bereich aus verkehrlichen Gründen nicht mehr erfolgen. Um daher die Möglichkeit, auch die südöstlich an das Baugebiet anschließenden Flächen (dies ist auch langfristig gesehen) einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können, nicht auszuschließen, wird zur Sicherung der Erschließung dieser Flächen im Anbindungsbereich des Bebauungsplanes S-604 eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Erschließung dieser Flächen festgesetzt.

Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird in diesem Gebiet zusätzlicher und vermutlich nicht unerheblicher Kraftfahrzeugverkehr entstehen, so daß, um den fließenden Verkehr auf der Bremer Heerstraße durch zum Gewerbegebiet abbiegende Fahrzeuge nicht wesentlich zu behindern, eine Linksabbiegerspur erforderlich wird. Diese Linksabbiegerspur würde nach der jetzt vorhandenen Örtlichkeit im Anschluß an die Linksabbiegerspur zum Rohdenweg ansetzen können und eine Aufstelllänge von ca. 35 m erreichen.

Da die Stadt Oldenburg beabsichtigt, hier großflächige Betriebe anzusiedeln, wird auf die Festsetzung von öffentlichen Erschließungsstraßen im Planbereich verzichtet. Ein öffentliches Erfordernis wird nicht gesehen. Müßten aus unvorhersehbaren Gründen trotzdem kleinparzelliert werden, wäre ein Widmungsverfahren oder Planänderung anzuwenden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt. Die entsprechenden Leitungen sind in der Bremer Heerstraße vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; die Anschlüsse an den auf der Südseite im Rad- und Fußweg liegenden Schmutzwasserkanal (Abwasser) und den Wasserlauf "Alter Drielaker Kanal" (Oberflächenwasser) müssen mittels einer Preßleitung unter die Fahrbahn Bremer Heerstraße hindurch erfolgen.

...

Kosten der Durchführung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an die Bremer Heerstraße erfordert die Anlegung einer Linksabbiegerspur in diesem Straßenkörper. Die Kosten, die durch die straßenbautechnischen Maßnahmen entstehen, sind von der Stadt Oldenburg zu tragen.

Der Anschluß des Gewerbegebietes an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz bewirkt entwässerungstechnische Maßnahmen. Dadurch werden Kosten entstehen.

Die überschläglich erwarteten Kosten für die straßenbautechnischen Maßnahmen betragen ca. 150 000,-- DM.

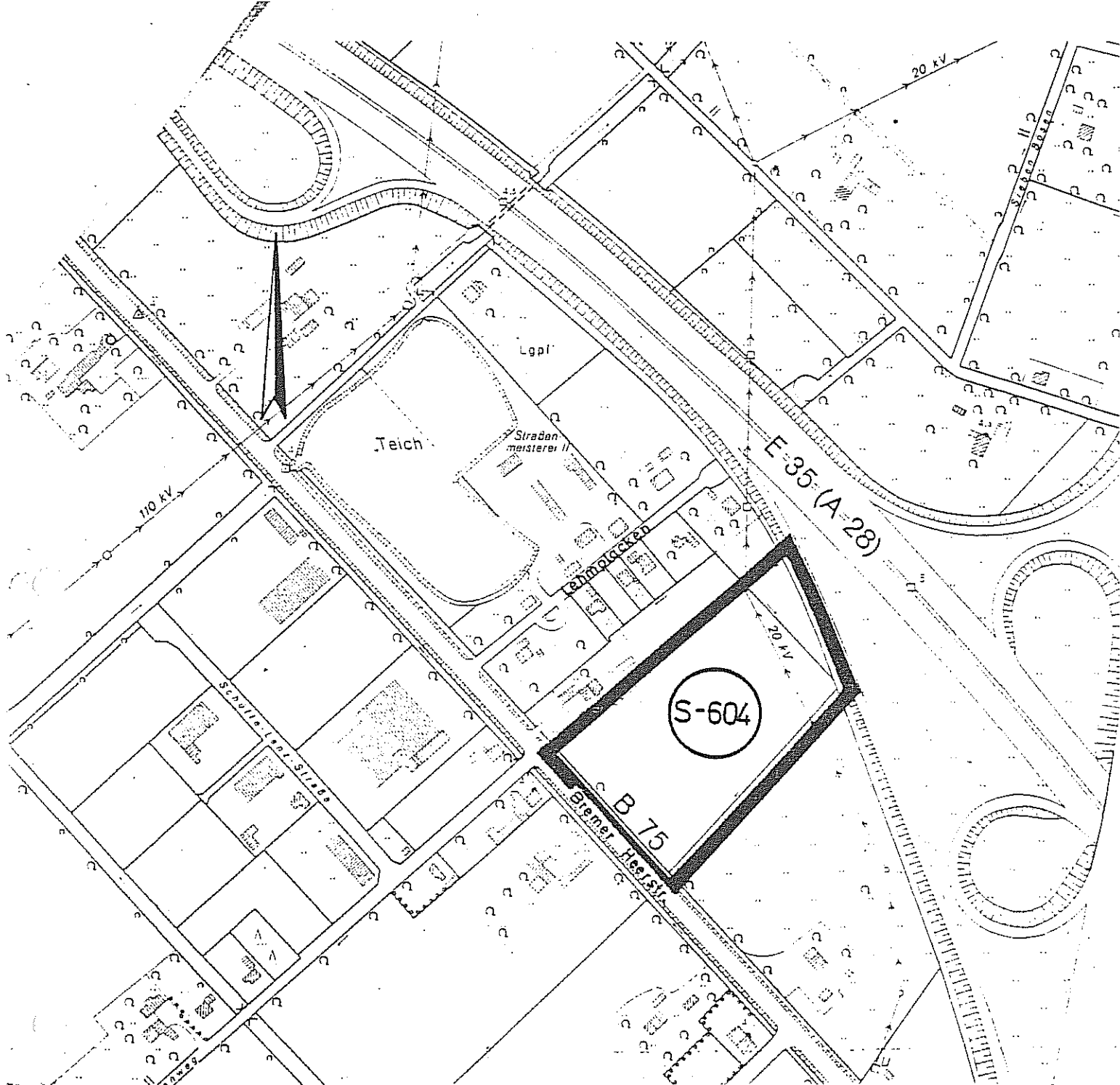
Die überschläglich ermittelten Kosten für den Anschluß an den Schmutzwasserkanal betragen ca. 20 000,-- DM.

5. Bisheriger Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

16.08.1982: Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan S-604 für Flächen im Bereich Bremer Heerstraße, südöstlich vom Lehmplacken, BAB A 28 (Zubringer Osnabrück) und nordwestlicher Grenze des Flurstücks 474/25.

15.10.1982: Frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes S-604 (Bremer Heerstraße) durch Aushängung des Bebauungsplanvorentwurfs in der Zeit vom 18.10.1982 bis 29.10.1982 im Verwaltungsgebäude Kanalstraße 15, Stadtplanungsamt.

Öffentliche Auslegung vom 28.04.1983 bis 27.05.1983.



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT ABTLG. 612 BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20/S-604		UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN S-604	
BLATT:			
MASSTAB: 1 : 5 000			
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SCHÜ/KA.	DATUM: 22.3.1983	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT:		DATUM:
- AUSSCHUSS - BESCHLUSS:			DATUM: