

Begründung zum Bebauungsplan S-623 An der Schmiede

Inhaltsverzeichnis

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

Hat vorgelegen

9.12.81

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

mitlb

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Bereich südwestlich der Bremer Heerstraße zwischen Scheibenweg und der BAB A 29 ist die bauliche Nutzung der Grundstücke durch Gewerbebetriebe im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg vorbereitet worden. Für den größten Teil dieser Flächen liegen auch schon verbindliche Bebauungspläne vor, die hier Industrie- und Gewerbegebiete festsetzen. Leitmotiv der Ansiedlungspolitik von Gewerbebetrieben der Stadt Oldenburg ist es, durch differenzierte Gewerbebestandorte Betrieben unterschiedlicher Art Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Der Standort Tweelbäke zeichnet sich aus durch regional und überregional günstige Verkehrsanbindung und wird von der Stadt Oldenburg entsprechend der Bedarfslage kontinuierlich erschlossen. Die Erschließung und Einführung zur baureifen Fläche vollzieht sich im Rahmen der Grundstücksverfügbarkeit und der Wirtschaftsförderung. Derzeit besteht ein Bedarf an großflächigen und emissionsrechtlich frei verfügbaren Industriegebieten für Betriebe mit einem Flächenbedarf von mehreren Hektar. Eine zusammenhängende, ausreichend große Fläche, die auch von den Eigentumsverhältnissen her verfügbar ist, befindet sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Der südliche Teil des Planbereiches ist durch den Bebauungsplan S-590 erfaßt, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Ziel der Planung ist es jedoch, sowohl diesen Teil als auch den nördlichen bisher unbeplanten Teil des Planbereiches dem Bedarf entsprechend als uneingeschränktes Industriegebiet festzusetzen.

1.1 Standortanalyse

Die Stadt Oldenburg beabsichtigt, in diesem Bereich einem großflächigen Gewerbebetrieb aus der fleischverarbeitenden Branche die Ansiedlung zu ermöglichen. Der betriebstechnische Ablauf verlangt eine bestimmte räumliche Form des Betriebsgrundstückes. Ebenso sind die Gebietsbezogenheit, Er-

schließung, Erweiterungsmöglichkeit sowie Grundwasserverhältnisse u. ä. von wesentlicher Bedeutung. Von seiten der Stadt Oldenburg mußte ebenso versucht werden, mehrere Faktoren zusammenzuführen, wie:

Verfügbarkeit von Grundstücken, auch unter ökonomischen Aspekten,
Bereitstellung der Infrastruktur,
planungsrechtliche Sicherung des Standortes (FNP und BPL) unter Beachtung einer städtebaulichen Ordnung.

Bei der Auswahl eines geeigneten Standortes gab es für die Stadt Oldenburg nur zwei Bereiche, die durch den bestehenden Flächennutzungsplan abgesichert waren: Tweelbäke und Osthafenflächen..

Gebiete des Außenbereiches sollten nach Möglichkeit nicht als Standort in Frage kommen..

Die Stadt Oldenburg verfolgt im übrigen nach wie vor die Absicht, wasserbezogene Betriebe im Osthafenbereich anzusiedeln. Die im Bebauungsplan 623 mögliche Ansiedlung eines fleischverarbeitenden Betriebes wäre, in sinnvoller Zuordnung zum jetzt bestehenden Schlachthof, auf dieser Fläche besser angesiedelt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg ist der Bereich des Bebauungsplanes S-623 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der südwestliche Bereich des Bebauungsplanes S-623 überdeckt einen Teil des Bebauungsplanes S-590.

Bei der geplanten Festsetzung eines Industriegebietes sind neben anderen Belangen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall geht es dabei vor allem um Lärmeinwirkungen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes S-623 werden bislang überwiegend als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Der Boden ist ein durch Tiefkultur verbessertes Hochmoor.

Bäume stehen im Bereich der ehemaligen Hofstelle Rohdenweg 65. Ansonsten befinden sich im Planbereich keine markanten Landschaftselemente oder wertvollen Biotope.

Im östlichen Planbereich befindet sich die Bundesautobahn A 29, deren Lärmemissionen sich auf das gesamte Gebiet auswirken. Die Trasse befindet sich auf einem ca. 4 - 6 m hohen

Damm. Es gibt keine Schallschutzwände zur Pegelminderung. Das Gebiet wird deshalb als lärmvorbelastet betrachtet.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Stadt Oldenburg ist bemüht, eine ausgeglichene Wirtschaftsstruktur zu erreichen, in dem sie Flächen bereit hält sowohl für Betriebe, die sich neu im Stadtgebiet ansiedeln wollen als auch für Betriebe, die aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit, zur Optimierung von Betriebsabläufen und zur Verbesserung des betrieblichen Umfeldes einen Standort außerhalb der innerstädtischen Bebauung suchen. Die verbindliche Sicherung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten ist daher für die Gesamtstadt von besonderer Bedeutung. Eine hohe Standortgunst haben dabei Flächen mit unmittelbarer Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Diese sind hier in Tweelbäke vorhanden, sie sollen daher entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Durchführung dieser Planung berührt Belange bzw. führt zu einem Konflikt mit den Belangen, u. a.

- der Immissionen,

- der Natur und Landschaft,

die in die Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft einzubringen sind.

Dementsprechend werden diese Belange erfaßt, bewertet und abgewogen.

3.2.1 Belange der Immissionen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines uneingeschränkten Industriegebietes. Eines der nächst gelegenen Wohngebiete ist die Wohnsiedlung Krusenbusch, die in einem Abstand von 650 m vom südlichen Rand des Planbereiches beginnt.

Schallimmissionsberechnungen im Rahmen des Gutachtens 8423 von Prof. Brunken haben jedoch ergeben, daß auch unter Berücksichtigung dieser Wohnbebauung die Festsetzung eines "uneingeschränkten" Industriegebietes möglich ist. Die Bauflächen innerhalb des Planbereiches werden somit als Industriegebiet festgesetzt. Bei einem "uneingeschränkten" Industriegebiet wird von einer Schallemission ausgegangen, die je m² Grundfläche einem Schalleistungspegel von 65 dB (A) entspricht.

Die Gemeinde hat zwar die Entscheidungsfreiheit, festzusetzende Gebiete hinsichtlich einer zulässigen Lärmemission zu beschränken, um insbesondere die Beeinträchtigungen der Umgebung darzulegen. Eine Pflicht, die Lärmemissionen zu begrenzen, besteht lt. Verwaltungsvorschrift (VVBauG) jedoch

nicht. Grundlage der Festsetzung im Bebauungsplan 623 ist vielmehr die Annahme, daß in dem Plangebiet nicht mehr als 65/65 dB (A) Tag-/Nachtwert an Schalleistung/m² entsteht. Bei diesem Planungsmodell stehen nach Ansicht der Stadt Oldenburg die Summe der Lärmemissionsflächen (Schalleistungspegel) mit den Immissionspunkten in einem ausgeglichenen Verhältnis (Wohngebiet Krusenbusch und Tweelbäke, Gutachten Prof. Brunken).

Die Belange der Lärmemissionen im Sinne des BBauG sind erkannt, gewertet und durch die Stadt Oldenburg entschieden worden.

Bei den Auswirkungen der Schallemissionen aus dem Industriegebiet des Bebauungsplanes 623 und der bereits festgesetzten Flächen der übrigen Bebauungspläne, sind neben den vorhandenen Wohngebieten Krusenbusch und am Scheibenweg auch die im Außenbereich liegenden Gebäude an der Tweelbäker Tredde in die Abwägung mit einzubeziehen. Es handelt sich um die Hausnummern 110, 116, 122, 138, 140, 169, 211, 215, 217. Einige dieser Gebäude werden für Wohnnutzung, andere für wohn- und landwirtschaftliche Nutzung verwandt.

3.2.2 Immissionsbezogene Abwägung

Neben der generellen Aufgabe des Bebauungsplanes, durch flächenhafte Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten gegenseitige unzumutbare Störungen auszuschließen, sind innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die auftretenden Immissionsprobleme abwägungsrelevant mit zu erfassen. Im Rahmen des Bebauungsplanes hat sich die Lärmimmission als die wichtigste Abwägungsgröße herausgestellt. Andere Immissionen, wie Stäube, Gase, Gerüche, Erschütterungen etc., lassen sich wirkungsvoller im Rahmen der gewerberechtiglichen oder baurechtlichen Genehmigungen erfassen und auf das zulässige bzw. zumutbare Maß reduzieren. Im übrigen sind derartige Immissionen nicht ersichtlich.

Um nachprüfbar Aussagen zu erhalten, welche Art der gewerblichen Nutzung in dem Bereich Tweelbäke aus der Sicht der Lärmimmission und Emission möglich ist, wurde das Gutachten 8423 von Prof. Brunken herangezogen. Das Gutachten geht dabei von zwei schutzwürdigen Wohngebieten (Immissionsorte A und B) aus. Die zulässigen Lärmemissionswerte im gesamten Tweelbäker Gewerbegebiet wurden dabei berücksichtigt.

Der Bebauungsplan 623 ist in dieses in sich abgestimmte Konzept eingepaßt. Nach Überprüfung der bisher vollzogenen gewerblichen Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß die im Gutachten zugrunde gelegten Lärmemissionswerte in der Regel nicht erreicht werden.

Die neben den schutzwürdigen Wohngebieten (Immissionsorte A und B) sonstigen im Außenbereich gelegenen Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. den Gebäuden mit landwirtschaftlicher Nut-

zung und Wohnnutzung haben aus planerischer Sicht nicht den Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes, sondern stehen von den Lärmbelastungen in immissionsschutzbezogener Hinsicht einem Dorfgebiet nahe.

In einer ergänzenden Berechnung von Prof. Brunken vom 30.07.85 (Immissionsorte C, D und E) wurden auch hierfür die rechnerisch möglichen Lärmimmissionen ermittelt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Emissionsmodell mit und ohne Bebauungsplan 623. Im Ergebnis ist festzustellen, daß die zulässige Nutzung im Bebauungsplan 623 mit deren Emissionen keine hörbare Steigerung des Lärms verursachen wird. Nach den ergänzenden Berechnungen von Prof. Brunken ist durch den Bebauungsplan 623 nur mit einer Steigerung bis max. 2 dB (A) nachts zu rechnen (Unterschiede von 3 dB (A) werden erst wahrgenommen).

Aufgrund des Gutachtens ergibt sich daher, daß die Lärmimmissionen für den Außenbereich an der Tweelbäker Treppe nicht als derart schwer und unerträglich anzusehen ist, daß sie planungsrechtlich reduziert werden müßten. Prof. Brunken ermittelt im Bereich der Immissionsorte D und E Werte von 58/52 dB (A) Tag-/Nachtwert. Obige Werte gelten für die jeweils den Gewerbeflächen zugewandten Seiten. Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude wurden nicht berücksichtigt. Stuft man hilfsweise die Gebäude immissionsbezogen als Dorfgebiet ein, so wäre nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 60/45 dB (A) Tag-/Nachtwert zulässig, d. h. die Nachtwerte werden mit 7 dB (A) überschritten. Begünstigend ist der Umstand mit einzubringen, daß das Gewerbegebiet in nördlicher Richtung liegt, kippgestellte Fenster ca. 15 dB (A) schallmindernd sind und auf jeden Fall für die Gewerbeflächen abgewandten Wohngebäudeteile 5 dB (A) Verminderung angesetzt werden können. Die vorhandenen Gebäude genießen entweder Bestandsschutz oder stehen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich. Die Situation läßt nach Betrachtung der zusammenhängenden Dinge die rechnerische Überschreitung der dB (A)-Nachtwerte als zumutbar erscheinen. Die Aufstellung eines Sozialplanes mit entsprechender bauleitplanerischer Beordnung wird nicht für erforderlich gehalten.

Im übrigen kann passiver Lärmschutz erst dann gefordert werden, wenn die tatsächlich gemessenen Lärmwerte unzumutbar überschritten werden, nicht jedoch nach einem rechnerischen Verteilungsmodell für flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Außer Betracht darf auch nicht die Tatsache bleiben, daß durch die Nähe zur Autobahn das gesamte Gebiet eine tatsächliche Lärmvorbelastung aufweist. Nach Ermittlungen des Straßenbauamtes liegen die Immissionswerte am Punkt D bei 54/49 dB (A) Tag-/Nachtwert, d. h. der Unterschied zum theoretischen Gewerbelärm ist nachts 3 dB (A). Durch den oben ausgeführten Umstand, insbesondere des Gewerbelärms, ist die Lärmimmission auch weiterhin aus der Sicht der Bauleitplanung zumutbar.

3.3.1 Belange der Natur und Landschaft

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die zu ihrer Verwirklichung aufgestellten Grundsätze ergeben sich aus den §§ 1 und 2 Niedersächsisches Naturschutzgesetz.

Im vorliegenden Fall geht es um

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen,
- Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen. Sie sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten,
- bauliche Anlagen aller Art haben sich in die Natur und Landschaft schonend einzufügen,
- Natur und Landschaft dürfen nicht verunstaltet werden.

Ggf. ist auch noch anzuführen, daß Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas zu vermeiden sind.

3.3.2 Abwägung der Belange der Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind unter Abwägung aller Anforderungen, soweit möglich, entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Industriegebiet beinhaltet eine erhebliche Beeinträchtigung, u. a. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Diese bei der Durchführung des Bebauungsplanes sich ergebenden Eingriffe in die Natur und Landschaft, insbesondere in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, können jedoch ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan bietet Möglichkeiten hierfür auf den Flächen, die als Grünflächen festgesetzt sind. Hier können u. a. Neuanpflanzungen erfolgen. Diese Festsetzung Grünfläche wird als ausreichend angesehen, da nach der Bestandsaufnahme im Bereich des Bebauungsplanes 623 keine wertvollen Bereiche der Natur und Landschaft gegeben sind; die Flächen werden überwiegend als Ackerflächen genutzt. Auch sind wertvolle oder markante Landschaftselemente nicht vorhanden mit Ausnahme von zwei Bäumen, die bei einer ehemaligen Hofstelle am Rohdenweg stehen. Die Aufgabe dieser zwei Bäume, die bisher im Bebauungsplan 590 als zu erhalten festgesetzt sind, ist vertretbar, da ein weitgehender Ausgleich durch Neuanpflanzung auf der im Bebauungsplan 623 festgesetzten Grünfläche in der Größe von ca. 5 000 m² im Südwesten des Planbereiches erfolgen kann. Die ungünstigen Standorte dieser zwei vorhandenen Bäume innerhalb der Baufläche würde im

Hinblick auf Qualität der Bäume zu unangemessenen Beeinträchtigungen bei der Bebauung der Fläche führen.

Im übrigen schließen die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht aus, z. B. die Pflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit Stellplätzen (5 Stellplätze = 1 Baum) und die Bepflanzung der verbleibenden nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern (je 200 m² Freifläche = 1 Baum). Es wird jedoch nicht für richtig gehalten, schon hierfür im Bebauungsplan weitere Festsetzungen zu treffen, da nicht bekannt ist, wie sich die Baumassen im einzelnen am besten auf die Bauflächen verteilen lassen und im Hinblick auf die die Belange der Wirtschaft hier auch keine Einengung erfolgen soll. Die Belange der Wirtschaft und der Arbeitsplatzsicherung gehen hier im Sinne von § 11 NNatG den anderen Belangen vor. Die nach der NNatG (§ 10) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im übrigen unabhängig vom Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen liegt ein Gutachten vor. Hierauf wurde bereits zu Punkt 2.2.1 und 2.2.2 eingegangen. Luftverunreinigungen sind, soweit z. Z. voraussehbar, nicht von Belang.

Bezüglich der schonenden Einführung der baulichen Anlagen in die Natur und Landschaft sind mögliche Eingriffe in das Landschaftsbild ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln, da bisher nicht bekannt ist, wie die baulichen Anlagen im einzelnen gebaut werden sollen und auch hier im Hinblick auf die Wirtschaftsförderung keine vorher festgesetzte Einengung erfolgen soll. Im übrigen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung Höchstwerte, d. h. nicht, daß sie tatsächlich erreicht werden. Erfahrungen zeigen, daß diese Höchstwerte häufig nicht ausgenutzt werden. Auch hier soll im Sinne der Wirtschaftsförderung keine Einengung erfolgen.

Das gleiche trifft auch zu, falls Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas zu erwarten sind; Festsetzungen im Bebauungsplan hierfür können nicht getroffen werden, da die Baumaßnahme im einzelnen nicht bekannt ist.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bauleitplanung wird nicht für erforderlich gehalten, da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier keine wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft berühren, die Belange ausreichend in die Bauleitplanung eingebracht werden konnten und Festlegungen eines Grünordnungsplanes bereits in der Phase der Bauleitplanung zu unangemessenen Einschränkungen für die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten oder zu unpräzisen Maßnahmen führen würden.

3.4 Die übrigen Festsetzungen

Der Planbereich ist für großflächige Betriebe vorgesehen. Erforderlich ist somit ein hohes Maß der baulichen Nutzung. Da alle angrenzenden Flächen gewerblich genutzt werden bzw. dafür vorgesehen sind, schutzbedürftige Flächen also nicht in unmittelbarer Nachbarschaft liegen, wird das für Industriegebiete höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

3.5 Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Bremer Heerstraße, die unmittelbaren Anschluß an das Autobahnnetz hat. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße An der Schmiede sowie über die neu festgesetzte Verkehrsfläche, die eine Verbindung zum Rohdenweg/August-Wilhelm-Kühnholz-Straße herstellt. Diese neue Straße soll von einer Pekollinie befahren werden, so daß der Planbereich auch durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht im Süden über die verlängerte August-Wilhelm-Kühnholz-Straße, die innerhalb des Planbereiches mit einem Wendeplatz endet.

Die Ver- und Entsorgung der Flächen ist sichergestellt.

3.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Planungsfläche = Bruttobauland	114 900 m ²	100,0 %
Industriegebiet	103 800 m ²	90,3 %
Verkehrsfläche	5 700 m ²	5,0 %
Grünfläche	5 400 m ²	4,7 %

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

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

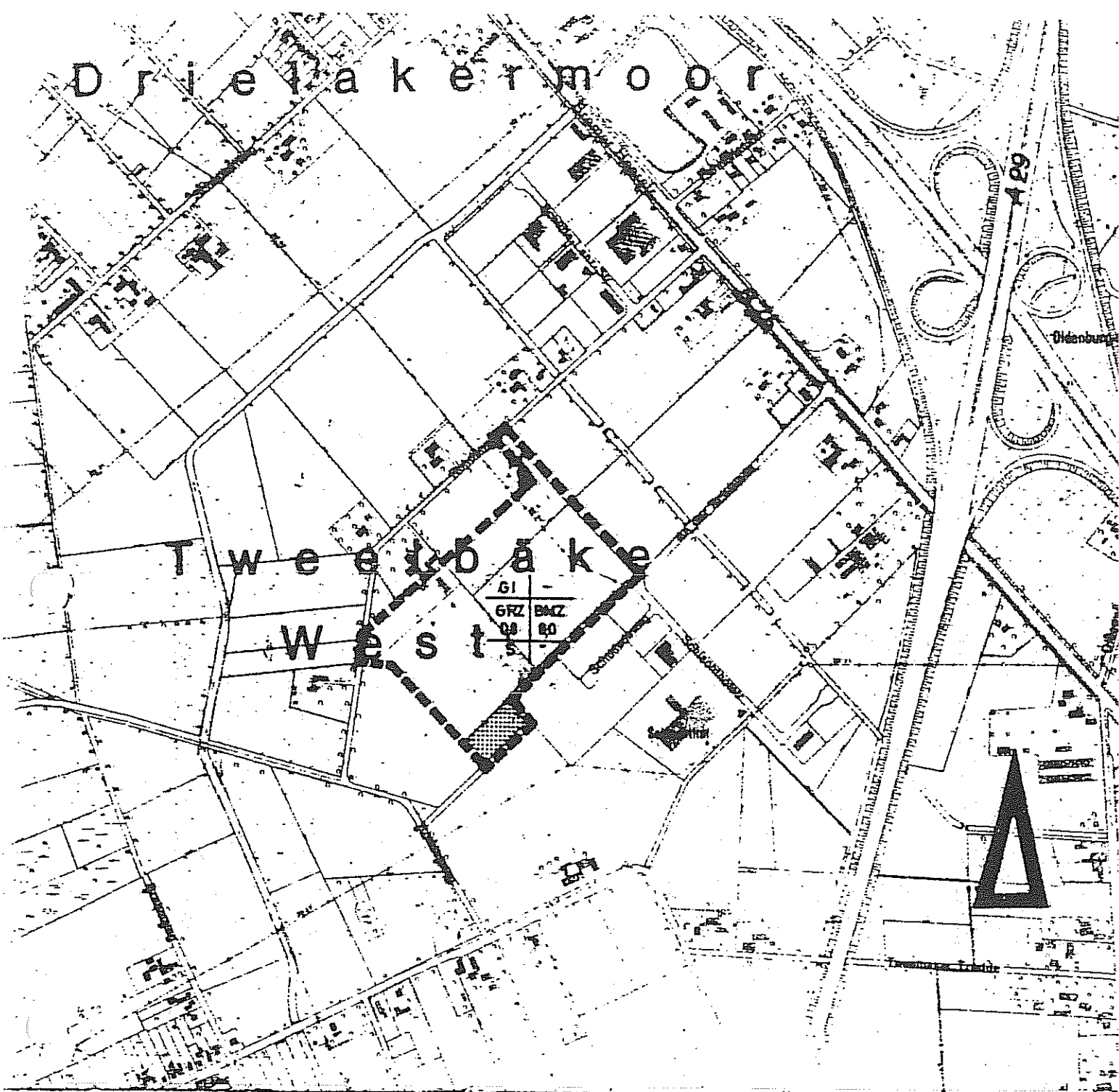
5. Kosten der Durchführung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich:

1. Erschließungsstraße 980 000,-- DM
2. Wendeplatz der verlängerten August-Wilhelm-Kühnholz-Straße 45 000,-- DM

Die Stadt Oldenburg hat einen Antrag auf Investitionszuschuß nach dem Gemeinschaftsausgabenprogramm (GA-Antrag) des Landes Niedersachsen gestellt. Es wird mit 50 % Zuschuß auf die zuwendungsfähige Summe gerechnet. Die restliche Summe wird nach den beitragsrechtlichen Bestimmungen für Erschließungsanlagen der Stadt Oldenburg abgerechnet.

Der städtische Kostenanteil ist entsprechend dem Baufortschritt aus dem städtischen Haushalt zu erwarten.



STADT OLDENBURG (OLDB)			
DER OBERSTADTDIREKTOR			
STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE			
AZ: 6122.20 S-623	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN S-623		
BLATT			
MASSTAB 1:10 000			
BEARBEITET:	DATUM	GENEHMIGT	
GEZEICHNET Ochm.	DATUM	AMTSLEITER	DATUM
GEPRÜFT	DATUM	DEZERNENT	DATUM
			DATUM