

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Gewerbegebiet Tweelbäke können durch umfassende Grundstücksverkäufe mit einem Flächenvolumen von durchschnittlich 4 ha pro Jahr in den vergangenen Jahren sowie aufgrund konkret vorliegender Nachfragen geeignete Gewerbeflächen künftig nicht mehr ausreichend zur Verfügung gestellt werden. In der Konsequenz bedeutet dies, daß die Stadt Oldenburg damit bei Nachfragen nach Gewerbegrundstücken in der Größenordnung von 2 000 bis 5 000 m², die branchenabhängig seit einiger Zeit verstärkt registriert werden, kein ausreichendes Angebot mehr vorlegen kann. Es muß somit befürchtet werden, daß diese Betriebe einen Standort in den angrenzenden Umlandgemeinden suchen.

Für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Oldenburg ist es daher aus Gründen der Wirtschaftsförderung dringend erforderlich, das Gewerbegebiet Tweelbäke zu erweitern.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Weiterhin sind gliedernde Grünzüge entlang des Rohdenweges, der Tweelbäker Tredde und des Drielaker Kanals dargestellt. Dies entspricht auch dem Inhalt des vom Rat beschlossenen Stadtteilentwicklungsplanes Krusenbusch/Tweelbäke.

Nördlich des Plangebietes grenzen die Bebauungspläne 499, 499 I, 499 III, 590 und 619 an, die ebenfalls Gewerbe- und Industriegebiete festsetzen.

Innerhalb des Planbereiches ist ein besonders geschützter Biotop nach § 28 a Nds. Naturschutzgesetz zu berücksichtigen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Planbereich werden fast ausschließlich landwirtschaftlich intensiv sowohl als Acker- als auch als Weideland genutzt. Insbesondere entlang der Tweelbäker Tredde, des Rohdenweges, des Drielaker Kanals sowie im Bereich der Hofstelle Tweelbäker Tredde 169 ist ein umfangreicher Bestand an Bäumen und Sträuchern vorhanden.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Flora

Die ackerbaulich genutzten Flächen östlich des Rohdenweges sind der 1. Wertstufe innerhalb einer sechsstufigen Werteskala von Bereichen mit allgemeiner bis zu Bereichen mit höchster Bedeutung für den Naturschutz zuzuordnen. Das Grünland ist mit der zweitniedrigsten Stufe zu bewerten. Höherwertig sind zum Teil die Grünlandbereiche und die Gehölzbestände westlich bzw. südlich des Rohdenweges. Die Weidelgrasweiden sind der dritthöchsten Wertstufe zuzurechnen. Dies gilt auch für den Birkenkiefernwald Rohdenweg/Ecke Tweelbäker Tredde. Der Birkenbruchwald inmitten der Grünlandflächen ist schließlich der zweithöchsten Wertstufe zugehörig, da er in dieser Ausprägung selten im Stadtgebiet ist. Westlich des Birkenbruchwaldes befindet sich ein besonders geschütztes Biotop gem. § 28 a Nds. Naturschutzgesetz. Es handelt sich um binsenreiches Naßgrünland. Dieses Biotop ist der höchsten Wertstufe zuzuordnen.

Fauna

Der westlich bzw. südlich des Rohdenweges gelegene Teil des Bebauungsplanes hat eine mittlere Bedeutung für Brutvögel (Gehölzbrüter). Im Rahmen der faunistischen Erfassung zum Landschaftsplan wurden u. a. Amsel, Dorngrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Fietes und Kiebitz (als Wiesenbrüter) kartiert. Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Strauchreihen sowie Gehölze stellen nicht nur als Brutbiotop wertvolle Lebensräume für die Tierwelt dar. Sie sind darüber hinaus u. a. Nahrungsbiotop und Schutzraum vor Feinden. Das Plangebiet hat gemäß den Bestandserhebungen zum Landschaftsplan für Heuschrecken und Laufkäfer eine mittlere, für Kriechtiere eine eingeschränkte Bedeutung. Für Lurche wird eine wahrscheinlich mittlere, für Kriechtiere und Libellen eine wahrscheinlich eingeschränkte Bedeutung angenommen. Insgesamt hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Fauna.

Boden/Wasser

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen befindet sich westlich des Rohdenweges tiefes Hochmoor, östlich des Rohdenweges tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoortorfen. Auf den kultivierten Böden ist eine mittlere Grundwasserneubildung von 100 bis 200 mm pro Jahr zu verzeichnen. Auf den Hochmoorböden ist die Grundwasserneubildung gering eingeschränkt, sie liegt unter 100 mm pro Jahr. Die ackerbaulich genutzte Fläche, die direkt östlich an den Rohdenweg angrenzt, ist zur Klärschlamm Entsorgung herangezogen worden.

Klima/Luft

Nach Angabe des Landschaftsplanes ist der Planbereich Teil eines großräumigen Frischluftentstehungsgebietes, der insgesamt

von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft ist. Wertgebend hierfür sind nicht nur die weitgehend unbebauten Flächen, sondern auch die Gehölze sowie die Strauch- und Gehölzreihen, die eine wichtige Filterfunktion übernehmen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet gehört zu einem Bereich von eingeschränkter Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit und Naturerleben. Der straßen- und wegebegleitende Baum- und Strauchbestand besitzt jedoch eine mittlere Bedeutung. Diese Bedeutung gilt jedoch auch für die Parzellengrenzen begleitenden Gehölze.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Durch den Bau von Straßen, Zuwegungen, Stellplätzen und Gebäuden mit ihren Nebenanlagen wird Boden in erheblichem Umfang versiegelt. Dabei werden die ökologischen Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Die Grundwasserneubildung wird in den versiegelten Bereichen unterbunden. Das Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus geht das Plangebiet als Frischluftentstehungsgebiet verloren.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Oldenburg macht es dringend erforderlich, wie unter Punkt 1 dargelegt, das Gewerbegebiet Tweelbäke zu erweitern. Damit einher geht die Absicht, Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und zu schaffen. Dem Planungsziel steht jedoch entgegen, daß aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus bestehen nach Angaben des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg die grundlegenden flächenbezogenen Ziele für das Plangebiet einerseits in der Sicherung und Entwicklung naturgeprägter Elemente und stadtklimatisch bedeutsamer Strukturen, andererseits in der Sicherung und Entwicklung der charakteristischen Kleinteiligkeit und der prägenden Strukturen in strukturreichen Grünlandbereichen. Der Landschaftsplan beschreibt das Plangebiet aber auch als Bebauungsflächen mit eingeschränkten Konflikten zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan. Die Belange des Naturschutzes wurden jedoch bereits in der Abwägung auf der Flächennutzungsplanebene zugunsten einer Bebauung zurückgestellt.

Da der Bebauungsplan nunmehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll, ergibt sich, daß eine völlige Vermeidung von Eingriffen nicht möglich ist. Eingriffe lassen sich jedoch teilweise vermeiden, wenn das besonders geschützte Biotop sowie der vorhandene Baumbestand durch entsprechende Festsetzungen

weitgehend erhalten bleiben. Darüber hinaus sind die Eingriffe ausgleichbar. Hierzu stehen im Planbereich die Grünflächen zur Verfügung, die bereits durch den Flächennutzungsplan und den Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch/Tweelbäke vorgegeben sind. Für weitere Ausgleichsmaßnahmen können städtische Flächen in Anspruch genommen werden. Die Belange von Natur und Landschaft stehen somit der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht entgegen.

Bei der Zulassung von gewerblichen Nutzungen ist zu beachten, daß in der näheren Umgebung des Planbereiches Wohngebiete vorhanden sind bzw. neue Wohngebiete geplant werden und daß in diesen Gebieten durch Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung eingehalten werden. Durch die Anordnung von abschirmenden Grünflächen sowie insbesondere durch die Gliederung der Gewerbegebiete mit Festlegung von höchstzulässigen Lärmwerten kann jedoch sichergestellt werden, daß Störungen für die Wohnbevölkerung ausgeschlossen sind. Da auch sonstige Belange dem Planungsziel nicht entgegenstehen, wird das Bauland im Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

3.2 Art der Nutzung/Gliederung der Baugebiete

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Tweelbäke-West ist das größte Gewerbe- bzw. Industriegebiet der Stadt Oldenburg. Aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch/Tweelbäke wird deutlich, daß umfangreiche Erweiterungen der gewerblich genutzten Flächen vorgesehen sind. Das Bebauungsplangebiet S-658 grenzt nordöstlich an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 590, 623, 499, 499 I und 499 III. Aufgrund der Festsetzungen ergeben sich theoretisch mögliche Immissionsbelastungen für das Plangebiet. Die höchsten Immissionsbelastungen mit tags 70 dB und nachts 65 dB ergeben sich im nordöstlichen Planbereich. In südwestlicher Richtung verringern sich die Immissionsbelastungen kontinuierlich auf bis zu 49 dB tags und 43 dB nachts. Die nach DIN 18005 in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte von tags 65 dB und nachts 50 dB werden im nordöstlichen Teil des Plangebiets tags in einem ca. 60 m und nachts in einem ca. 300 m breiten Streifen überschritten. Die Lärmvorbelastung sollte bei der Auswahl der anzusiedelnden Betriebe berücksichtigt werden. Insbesondere bei den in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohngebäuden muß für einen ausreichenden passiven Lärmschutz gesorgt werden.

Das Bebauungsplangebiet S-658 wird aus östlicher Richtung durch die Autobahn A 29 lärmbelastet. In Autobahnnähe ergeben sich die höchsten Belastungen für tags 61 dB und nachts 55 dB, die Verkehrsimmissionen führen somit nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Die auf die Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes S-658 einwirkenden Immissionsbelastungen sind im Gesamtzusammenhang aller emittierenden Gewerbe- und Industrieflächen zu beurteilen. Die bestehenden Emissionsquellen verursachen bereits eine erhebliche Immissionsbelastung der südlich befindlichen Immissionsorte. Die Schutzwürdigkeit der Immissionsorte ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan und für die westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung aus dem Bebauungsplan 440. Die im Außenbereich befindlichen Gebäude Tweelbäker Tredde 169, 211, 215 und 217 sollen als gewerbliche Flächen überplant werden.

Für den Tagzeitraum ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte. Die Immissionsbelastungen während des Nachtzeitraums liegen an einigen Immissionsorten dagegen über den entsprechenden Orientierungswerten. Für das Bebauungsplangebiet S-658 ergeben sich aufgrund der existierenden Gewerbe- und Industrieflächen Einschränkungen bezüglich der zu vergebenen Lärmkontingente. Da die Vorbelastung besonders während des Nachtzeitraums so erheblich ist, müssen für diesen Zeitraum starke Einschränkungen vorgeschrieben werden.

Die Kontingentierung der Gewerbeflächen erfolgt anhand von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP). Diese IFSP werden als Eigenschaften im Sinne von § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit ist eine eindeutige Zuordnung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Lärmkontingenten getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum möglich. Gebiete in der Nähe lärmempfindsamer Nutzungen erhalten ein geringes und Gebiete in größerer Entfernung ein hohes Lärmkontingent. Unter Einbeziehung aller relevanten Immissionsorte und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung kann somit eine günstige Aufteilung der Flächen vorgenommen werden. So sind in der Nähe der Immissionsorte entsprechend kleine und in größerem Abstand große Flächen mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt worden. Damit wird gewährleistet, daß die Standortwahl der späteren realen Emissionsquellen innerhalb der entsprechenden Fläche beliebig erfolgen kann.

Die gewählte Kontingentierung kann sich aufgrund der ansiedelnden Betriebe als ungeeignet herausstellen. Daher wird gem. § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen eine Umverteilung der IFSP ermöglicht, die jedoch im Einverständnis aller beteiligten Grundstückseigentümer durch eine Grundlasteintragung oder einem gleichwertigen Vertrag zu erfolgen hat. Eine rechtliche Absicherung von Umverteilungen kann sowohl für mehrere Eigentümer von einer oder mehreren Teilflächen wie auch für lediglich einen Eigentümer mehrerer Teilflächen notwendig sein. Das Berechnungsschema zur Umverteilung von IFSP wurde vom Nds. Landesamt für Ökologie erarbeitet und kann von der Stadt Oldenburg bereitgestellt werden.

Des weiteren besteht bei der Festsetzung von Flächen mit IFSP die Möglichkeit, höhere Emissionsanteile durch Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren. Hier kommt insbesondere der Gebäudestellung eine besondere Bedeutung zu. Die Festsetzung von IFSP birgt die Gefahr, daß ein ausreichender Schallschutz der Nachbarschaft nicht auf Dauer gewährleistet wird. Um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, ist der Baugenehmigung eine Nebenbestimmung zur Sicherung der fortdauernden Erfüllung der Planfestsetzungen beizufügen.

Die Aufteilung des Planbereiches mit IFSP orientiert sich an den benachbarten Nutzungen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ergeben sich daher nur sehr geringe Lärmkontingente. Mit wachsendem Abstand zu den benachbarten Wohnnutzungen werden die zulässigen Lärmkontingente größer und erreichen im östlichen Teil des Plangebietes die höchsten Werte. Auch die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen in Tweelbäke schränken die Möglichkeiten für die Erweiterungsflächen im Bebauungsplan S-658 ein. Besonders für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ergeben sich hohe Vorbelastungen, so daß für den Bebauungsplan S-658 nur noch begrenzte Lärmkontingente zur Verfügung stehen. Während des Tagzeitraumes ergeben sich durch die Vorbelastungen noch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, so daß hier höhere Immissionskontingente für das Bebauungsplangebiet S-658 festgesetzt werden können. Zu beachten ist dabei, daß für viele Flächen das Nachtkontingent über 15 dB unter dem Tagkontingent liegt, so daß tags die Immissionskontingente einem Gewerbegebiet und nachts einem eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen. Für die Flächen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 58 dB und nachts 35 dB sind tags nur eingeschränkte und nachts praktisch keine Nutzungen mehr möglich. Auf diesen Grundstücken sollte somit eine angepaßte Grundrißgestaltung dafür sorgen, daß die auftretenden Immissionen ausreichend abgeschirmt werden.

3.3 Die übrigen Festsetzungen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht dem des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes Tweelbäke.

Um den zu erwartenden unterschiedlichen baulichen Anlagen gerecht werden zu können, wird auf die Festsetzung einer möglicherweise einschränkenden Festsetzung der Bauweise verzichtet, so daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Rahmen der Nds. Bauordnung den betrieblichen Erfordernissen entsprechend gebaut werden kann.

3.4 Erschließung

Wie im Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch/Tweelbäke vorgegeben, erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes durch eine Verkehrsringverbindung zwischen Verlängerung August-Wilhelm-Kühnholz-Straße und Am Schulgraben/Schlachthofstraße. Damit wird eine schnelle und übersichtliche Anbindung an die Bremer

Heerstraße und somit an die Autobahn A 28 hergestellt. Gleichzeitig wird mit dieser Straße bereits die Erschließung umfangreicher Baugrundstücke sichergestellt, die für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe vorgehalten werden sollen. Einzelne Gebiete werden zusätzlich durch Stichstraßen erschlossen, um auch kleinere Grundstücke anbieten zu können.

Aufgrund der neuen zukünftigen Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet Tweelbäke kann das ÖPNV-Netz so erweitert werden, daß alle Siedlungsbereiche optimal angeschlossen sind. Die genaue Linienführung wird in Abhängigkeit mit der Baugebietsentwicklung erfolgen.

Für den gesamten Planbereich sind im Bereich August-Wilhelm-Kühnholz-Straße/Gerhard-Stalling-Straße/Scheibenweg technische Maßnahmen erforderlich (Kanalauswechslung, Verlegung neuer Druckrohrleitungen, Errichtung eines provisorischen Pumpwerkes), um die Ableitung sicherstellen zu können.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften, wo dies schadlos möglich und sinnvoll ist. Aufgrund durchgeführter Bodenuntersuchungen und festgestellter Grundwasserflurabstände ergibt sich, daß auf den Grundstücken lediglich eine teilweise Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser erfolgen kann. Das übrige Wasser ist über Regenwasserkanäle und Regenrückhaltegräben abzuleiten. Vorfluter ist der Drielaker Kanal, Wasserzug Nr. 4.00 II. Ordnung, sowie der Schlachthofgraben, Wasserzug Nr. 4.03 II. Ordnung. Um ein funktionsfähiges Oberflächenentwässerungssystem aufbauen zu können, ist das Gelände in Teilbereichen aufzuhöhen oder das Oberflächenwasser durch technische Einrichtungen in das Entwässerungssystem einzuleiten.

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas, Wasser und Strom kann sichergestellt werden.

3.5 Festsetzungen zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Vermeidung von Eingriffen

Auf dem Flurstück 62/14 befindet sich ein besonders geschützter Biotop nach § 28 a Nds. Naturschutzgesetz. Durch Einbeziehung in eine öffentliche Grünfläche bleibt er vollständig erhalten. Der hier vorhandene Birkenwald wird ebenfalls weitgehend durch die Grünfläche geschützt. Das zu schützende Biotop liegt innerhalb einer alten Moorfläche an seiner tiefsten Stelle auf + 3,66 NN. Die Wasserversorgung erfolgt zum Teil durch Staunässe. Die Grundwasserstände schwanken jahreszeitlich bedingt von + 3,21 NN bis + 1,83 NN. In Trockenjahren wird der Grundwasserkontakt zur Moorandeckung unterbrochen. Die für die Erschließung geplante Entwässerungsanlage hat einen Ablauf in Höhe von + 2,80 NN, der 0,42 m höher als der mittlere Grundwasserstand liegt. Bei Niederschlag nach Trockenzeiten wird das abgeleitete Wasser zur Grundwasseranreicherung zurückgehalten. Eine Gelän-

deaufhöhung bewirkt in der Regel eine stärkere Durchfeuchtung von tiefer liegenden Seitenflächen. Das zu schützende Biotop wird in seinem Bestand nicht gefährdet. Bisherige Einflüsse von Trockenzeiten lassen sich nicht vermeiden. Um diesen Zustand zu entschärfen ist die Sohle des Rückhaltebeckens jeweils in Teilbereichen auf + 1,30 NN zu vertiefen. Neben dem Biotop werden die vorhandenen Straßenseitengräben sowie der Schlachthofgraben erhalten. Auch der vorhandene Baumbestand wird soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Soweit die Eingriffe nicht vermeidbar sind, werden sie ausgeglichen. Von den 25 ha, die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt, werden 18,6 ha für Gewerbe- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Es verbleiben 6,2 ha öffentliche Grünflächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Art und Umfang ergeben sich im einzelnen aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Zusätzlich sind auch Maßnahmen außerhalb des Planbereiches erforderlich. Dazu stehen Flächen der Stadt Oldenburg zur Verfügung. Die hier durchzuführenden Maßnahmen sind ebenfalls im Grünordnungsplan festgelegt.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 25 ha
Gewerbegebiet:	ca. 16,4 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 6,2 ha
Verkehrsflächen:	ca. 2,5 ha
Wasserfläche:	ca. 0,1 ha

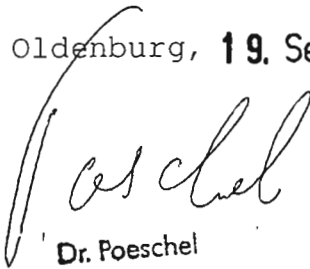
5. Kosten der Planverwirklichung

Erschließung:	ca. 7 187 000 DM
davon Eigenmittel:	ca. 2 922 000 DM
Öffentliches Grün:	ca. 82 000 DM
Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft:	ca. 767 000 DM

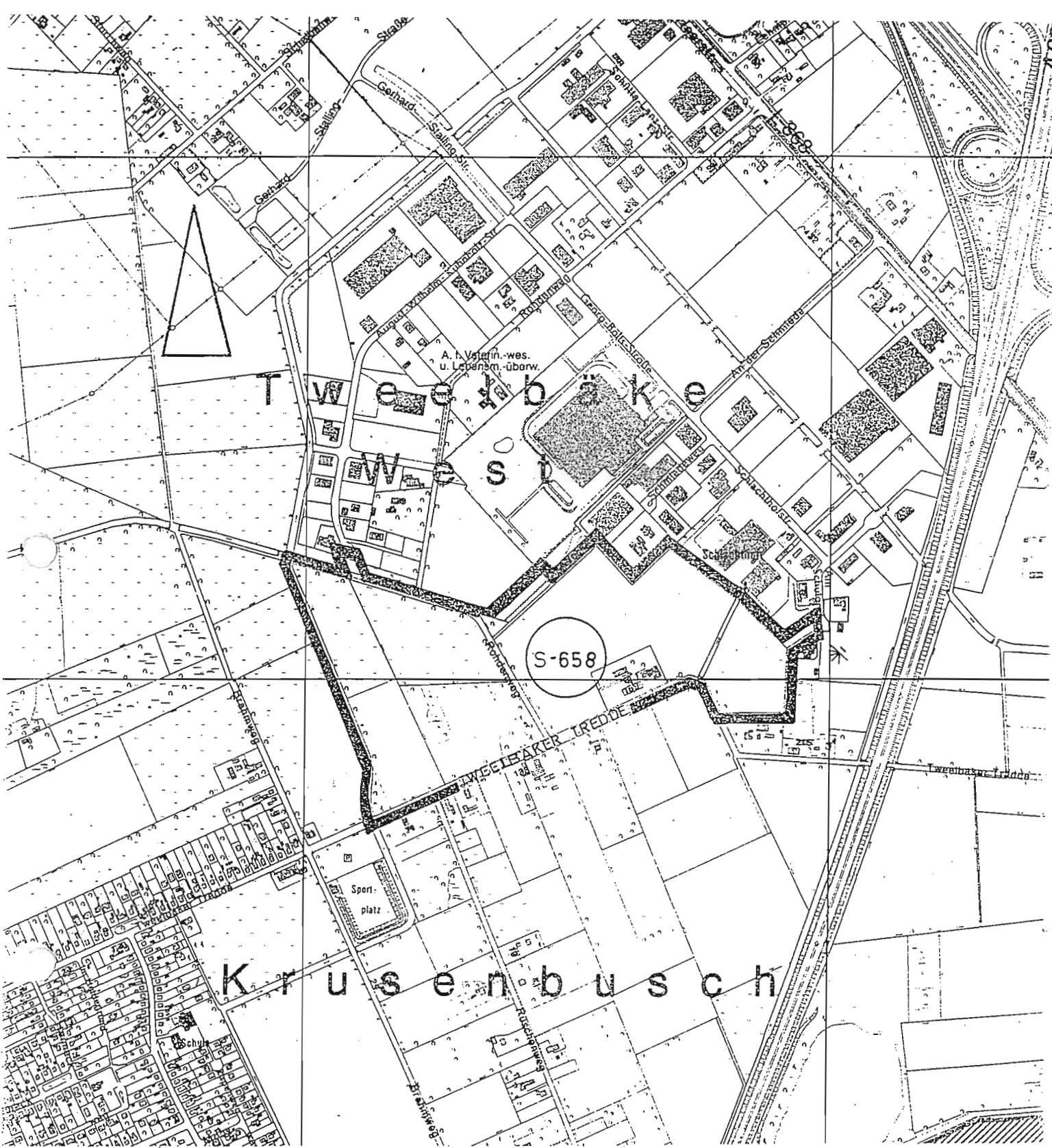
Die Kosten für die Erschließung und die Kosten für den Ausgleich des Eingriffs können gemäß den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg abgerechnet werden.


Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am **19. Sep. 2000** zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, **19. Sep. 2000**


Dr. Poeschel





STADT OLDENBURG (OLDB)			
DER OBERBÜRGERMEISTER			
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung—Abteilung 611			
AZ.:	 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES S-658		
BLATT:			
MASSTAB: 1:10000			
BEARBEITET: Gr	DATUM:	GENEHMIGT:	
Gezeichnet: Schü	Geändert:	AMTSLEITER:	DATUM:
DATUM:	DATUM:		