

Begründung zum Bebauungsplan W-675 (Ammerländer Heerstraße/  
BAB A 28/Pophankenweg)

---

1. Anlaß und Ziel der Planung

Für den Nordwesten der Stadt besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an Gewerbegebietsflächen, daher hat der Rat der Stadt Oldenburg am 21.02.94 beschlossen, den Bebauungsplan W-675 für Flächen im Bereich nordöstlich der Ammerländer Heerstraße, südwestlich der BAB A 28 und nordwestlich des Pophankenweges aufzustellen.

Nachdem der ansässige Gartenbaubetrieb aufgegeben wurde, liegen diese anteiligen Flächen des Geltungsbereiches brach. Da auf den südlichen Teilflächen bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist und sich auf den nördlichen Teilflächen neben dem Wohnhaus des ehemaligen Gartenbaubetriebes eine weitere gewerbliche Nutzung angesiedelt hat, ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-675 die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant.

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, insbesondere auch wegen des hohen Lärmeintrages der umliegenden Verkehrsflächen sowie der bestehenden gewerblichen Nutzungen der näheren Umgebung.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 sind die südlichen Flächen des Planbereiches entlang des Pophankenweges als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der nördliche Bereich mit den Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Planbereich grenzt im nordöstlichen Bereich an die BAB A 28. Hier sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (Bauverbotszone von 40,00 m) zu beachten.

Südöstlich grenzt an den Planbereich der Bebauungsplan W-349, der Gewerbegebiete festsetzt. Auf der westlichen gegenüberliegenden Seite der Ammerländer Heerstraße befinden sich weitere gemischte Bauflächen.

Bisher ist das Plangebiet nach § 34 BauGB bei möglichen Vorhaben beurteilt worden.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird im Nordosten durch die BAB A 28, im Südosten durch den Pophankenweg und im Westen durch die Ammerländer Heerstraße begrenzt. Südlich des Pophankenweges schließen sich weitere Gewerbegebietsflächen an, auf der westlichen Seite der Ammerländer Heerstraße befindet sich ein Textilmarkt neben weiteren gemischten Bauflächen. Nördlich hinter der BAB-Anschlußstelle Oldenburg-Wechloy sind ebenfalls Gewerbebestände bzw. großflächige Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt.

Das Plangebiet selbst umfaßt eine Fläche von ca. 32 000 m<sup>2</sup>. Neben dem als Bürogebäude ungenutzten Wohnhaus des ehemaligen Gartenbaubetriebes im Norden befindet sich das Betriebsgelände der Firma Carl-Wilhelm Meyer, im südlichen Teilbereich mit Verwaltungsgebäude, Lagerhallen und Betriebswohnhaus als Gebäudebestand. Ferner hat sich ein Kfz-Handel auf einer Teilfläche der ehemaligen Gartenbaunutzung angesiedelt. Die mittig im Planbereich liegenden frei gewordenen Flächenanteile von ca. 13 500 m<sup>2</sup> stellen sich z. Z. als Brachflächen dar, die gegenüber der Straßenfläche der Ammerländer Heerstraße mit ca. 1,00 m tief liegen. Im östlichen Bereich ist ein Parzellenabschnitt als Anbindung für eine Erschließung der Freiflächen zum Pophankenweg freigehalten. Hieran schließt sich der Entwässerungsgraben mit entsprechender Böschung der BAB A 28 in Hochlage an. Innerhalb des Planbereiches sind entlang des Pophankenweges einzelne Großbäume vorhanden, und auf dem Grundstück des ehemaligen Betriebswohnhauses an der Ammerländer Heerstraße befindet sich ein Gehölzbestand zur Abgrenzung des Hausgartens gegenüber der Straßenverkehrsfläche.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, der sich abzeichnenden Erweiterung der gewerblichen Nutzung entlang der Ammerländer Heerstraße nach Westen Rechnung zu tragen. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, wird der Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies insbesondere auch, weil die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Gewerbebetriebe im südlichen Bereich nicht eingeschränkt werden sollen und sich im nördlichen Planbereich weiteres Gewerbe angesiedelt hat. Die noch freien mittigen Flächenanteile werden somit von Norden und Süden durch gewerbliche Nutzflächen eingefaßt. Im Osten wird der Bereich von der BAB A 28 begrenzt, so daß das Gebiet, insbesondere auch wegen der hohen Verkehrsimmissionen der Ammerländer Heerstraße, der BAB und der Gewerbegebiete südlich des Pophankenweges, als weiteres Potential für Gewerbegebietsflächen geeignet ist.

Da außer den Betriebswohnhäusern keine weitere Wohnnutzung im Planbereich vorhanden ist und mit der Ammerländer Heerstraße eine eindeutige Abgrenzung des Gebietes nach Westen zur vorhandenen Mischgebietsnutzung gegeben ist, sind sonstige den geplanten Festsetzungen entgegenstehende Belange nicht erkennbar.

Die Festsetzung eines GE weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, der im nördlichen Bereich eine gemischte Baufläche darstellt. Im Hinblick auf die Grobmaschigkeit des Flächennutzungsplanes auch bei der räumlichen Abgrenzung der Nutzungen ist diese Abweichung als geringfügig anzusehen. Der Flächenanteil, der als gemischte Baufläche dargestellt ist, wird durch die parallel durchzuführende Änderung Nr. 83 des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in das Planverfahren einbezogen. Sind aufgrund der Aufstellung des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über solche Belange im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Da sich bereits gewerbliche Nutzungen im Planbereich entwickelt haben und die Flächen isoliert durch Hauptverkehrswege liegen, sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Außerdem sind bisherige Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt worden, so daß die Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Gewerbeflächen bereitgestellt, da bisher der gesamte Planbereich als Gewerbefläche genutzt wurde.

### 3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Das bereits im südlichen Bebauungsplan W-349 festgesetzte Maß der Nutzung soll mit der geplanten Festsetzung von 0,6 für die Grundflächenzahl (GRZ) nach Norden fortgeführt werden. Weiterhin soll eine von der Ammerländer Heerstraße ausgehend gestaffelte Höhenfestsetzung das Maß der Nutzung auf ein annehmbares Verhältnis der Bebauung zu Nachbarbereichen beschränken. Auf eine Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. Angabe der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, um eine intensive Nutzung der hier nur beschränkt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen, z. B. für Erweiterungen, zu ermöglichen. Ferner sind entlang der bestehenden Straßenverkehrsflächen die Abstandsflächen als nicht überbaubare Flächen festgesetzt worden.

Da der gesamte Planbereich bisher intensiv durch Gewerbe genutzt wurde, sollen zur Begrünung des Gebietes auf den Stellplatzanlagen Bäume gepflanzt werden; damit wird der Versiegelungsgrad begrenzt und andererseits aus städtebaulicher Sicht eine Gliederung der Freiflächen erreicht.

Die Festsetzung bezüglich der Nebenanlagen und Garagen richtet sich nach dem Bundesfernstraßengesetz, wonach bauliche Anlagen innerhalb der 40,0 m-Bauverbotszone im allgemeinen nicht zulässig sind. Aus städtebaulicher Sicht ist die Zulässigkeit von Stellplätzen, wegen der Hochlage der BAB A 28 (ca. 7,0 m) mit entsprechendem Böschungswall, in diesem Bereich des Bebauungsplanes vertretbar.

Die Bezugspunktebene für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen soll sich an der natürlichen Geländehöhe von ca. 5,50 m in bezug auf Normalnull (NN) orientieren.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zugelassen werden, da bereits bestehende Betriebswohnhäuser im Plangebiet vorhanden sind. Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zum "Maß der Nutzung" sind entbehrlich, da sich der Bebauungsplan auf die umliegenden Nachbargebiete (gegenüber den heutigen Nutzungsansprüchen) nur unwesentlich auswirkt.

### 3.3 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes W-675 ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da gegenüber dem "Ist-Zustand" des Planbereiches durch die Festsetzungen keine wesentlichen Auswirkungen oder Veränderungen zu erwarten sind. Unter anderem liegt der Planbereich durch die Umfassung von Hauptverkehrsstraßen und die Zäsur der Autobahn A 28 völlig isoliert von anderen naturräumlichen Gegebenheiten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes gliedern lediglich die bereits bestehenden Nutzungsansprüche. Da die noch freien Flächenanteile intensiv durch den ehemaligen Gartenbaubetrieb genutzt wurden, ist dieser Bereich aus der Sicht von Natur und Landschaft nicht als besonders wertvoll einzustufen. Die restlichen anteiligen Flächen sind bereits als bestehende Gewerbeflächen genutzt.

Dennoch sollen die Einzelbäume am Pophankenweg als zu erhalten festgesetzt werden. Zusätzlich ist für Stellplatzanlagen durch das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen pro fünf Stellplätze eine Begrünung vorgesehen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 trägt ebenfalls dazu bei, die Flächenversiegelung in Grenzen zu halten, da hier nicht die maximal mögliche Ausnutzungsziffer des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt wurde.

### 3.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Ammerländer Heerstraße bzw. den Pophankenweg. Ein wesentlicher Standortvorteil des künftigen Gewerbegebietes ist die günstige übergeordnete Anbindung mit dem unmittelbaren Anschluß an die BAB A 28 durch die Anschlußstelle "Oldenburg-Wechloy".

Die innere Erschließung kann unmittelbar von der Ammerländer Heerstraße erfolgen. Hier sind bereits zwei Zufahrten zu den bestehenden Gewerbegrundstücken vorhanden. Für die noch freien Flächenanteile entlang der Ammerländer Heerstraße wird wegen der Gefälledlage ein Bereich als Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Hierdurch kann die Anbindung an die vorhandene Erschließung gewährleistet werden und ein geplanter Rad- und Fußweg, für den Teilflächen innerhalb des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, weiterhin realisierbar bleiben.

Da die innere Erschließung von zwei Seiten gewährleistet ist, wird auf weitere Festsetzungen zur Erschließung innerhalb des Planbereiches verzichtet.

Das im Gewerbegebiet infolge der noch möglichen Geländeversiegelung verstärkt anfallende Oberflächenwasser ist, wenn möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und ordnungsgemäß (unter Umständen nur gedrosselt) in die nächstgelegene Vorflut abzuleiten. Für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sind die jeweiligen Grundstückseigentümer nach Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) verantwortlich. Für die Herstellung von Rückhalteanlagen und die unter Umständen nötige Einleitung in Verbandsgewässer ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

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

Der Anschluß an die vorhandenen Kanäle der Ammerländer Heerstraße bzw. des Pophankenweges zur Ableitung des Schmutzwassers ist sichergestellt.

Durch den zuständigen Träger wird auf folgendes hingewiesen:

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr.

Die maximal zulässige Bauhöhe von 52 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

#### 4. Hinweise

Vom Straßenbauamt Oldenburg-Ost wird auf folgendes hingewiesen:

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 28 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 6 FStrG). Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
- Der Bereich entlang der A 28 ist dauerhaft - ohne Tür und Tor - einzufriedigen und zu unterhalten.
- Oberflächenwasser darf nicht dem vorhandenen Autobahnseitengraben zugeführt werden.

#### 5. Städtebauliche Daten

Die Größe des Planbereiches umfaßt 32 086 m<sup>2</sup>.

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 20.03.95 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 20.03.95



Holzapfel  
Oberbürgermeister



Wandscher  
Oberstadtdirektor

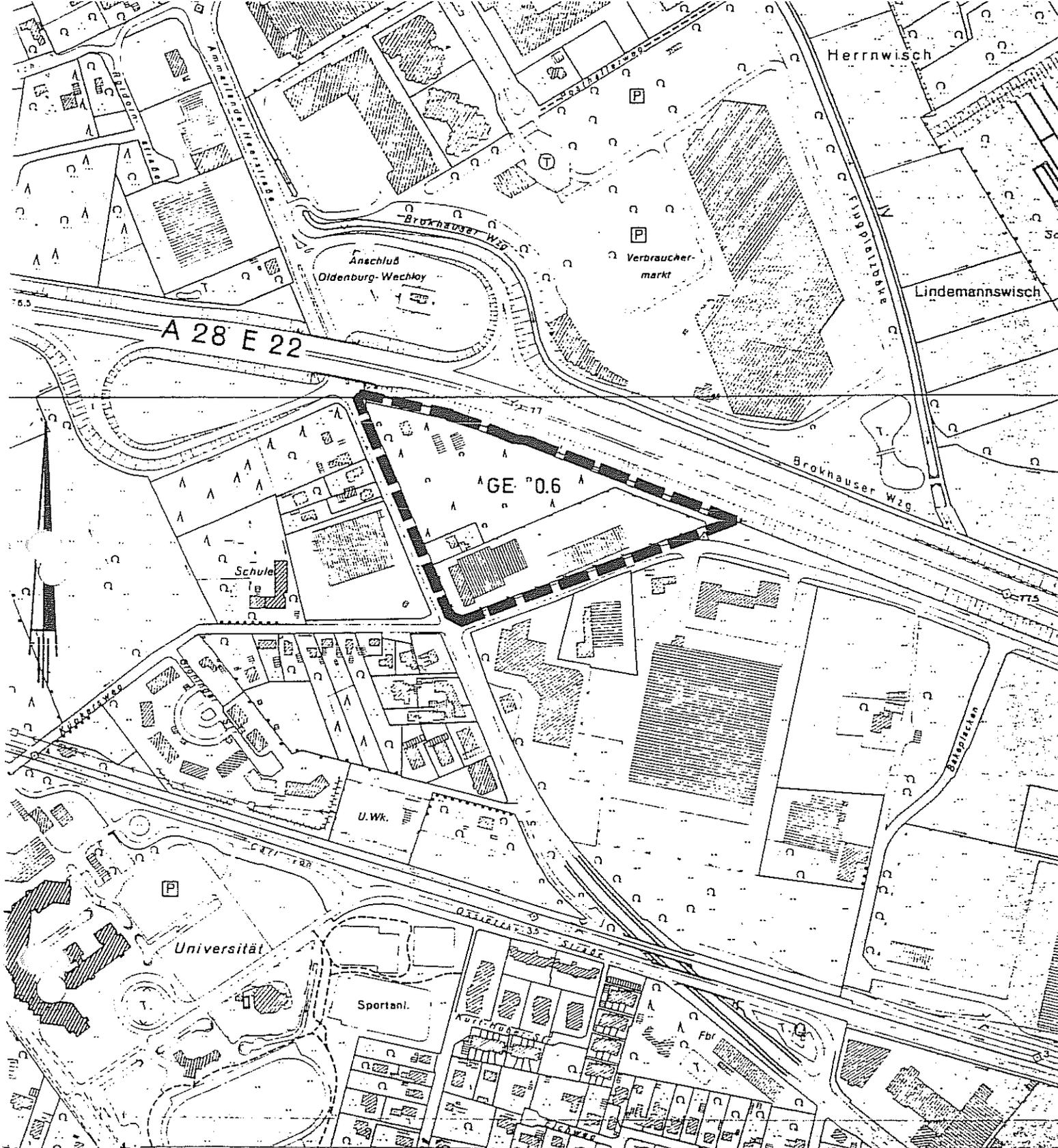
Hat vorgelegen

9.8.95

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage





**STADT OLDENBURG (OLDB)**  
 DER OBERSTADTDIREKTOR  
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ.: 6122.20/ BLATT:	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES W-675		
MASSTAB: 1: 5000	BEARBEITET: Prö.	DATUM:	GENEHMIGT:
GEZEICHNET: Tp.	DATUM: 17 12 94	AMTSLEITER:	DATUM: