

Begründung zum Bebauungsplan O-691 (Holler Landstraße/Tweelbäker Weg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 21.08.95 beschlossen, für die Flächen südlich der Holler Landstraße und westlich des Tweelbäker Weges den Bebauungsplan O-691 aufzustellen.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan (FNP '96) im wesentlichen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Westlich des Plangebietes sind weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt, östlich Grünflächen sowie gemischte Bauflächen und südlich Flächen für die Landwirtschaft. Die nördlich verlaufende Holler Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ziel der Planung ist es, hier ein neues Industriegebiet für die Verlagerung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Aufgrund der Nähe zur Autobahnanschlusßstelle "Oldenburg-Hafen" sind diese Flächen besonders für Transportunternehmen oder Firmen aus dem Distributions- und Logistikbereich geeignet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind im wirksamen FNP der Stadt Oldenburg (Oldb) als gewerbliche Baufläche sowie am südlichen und östlichen Rand als Grünfläche dargestellt. Der Geltungsbereich grenzt im Bereich der Holler Landstraße und im Einmündungsbereich des Tweelbäker Weges direkt an den seit dem 22.01.82 rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-410 an. Dieser setzt neben den Straßenverkehrsflächen Gewerbe- und Industriegebiete fest.

Der FNP hat die Lage einer Gashochdruckleitung als nachrichtliche Übernahme vermerkt. Die Leitung verläuft an der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,9 ha. Die Grenzen des Plangebietes bilden die Holler Landstraße im Norden, der Tweelbäker Weg im Osten, der Krumme Graben im Süden sowie westlich eine Wallhecke.

Die überwiegende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, zuletzt als Maisfeld.

Östlich des Tweelbäker Weges sind insgesamt sieben Wohngebäude vorhanden. Dieser Bereich ist im FNP '96 als gemischte Baufläche dargestellt.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Etwa 2/3 der Fläche werden ackerbaulich zum Maisanbau benutzt. Auf dem übrigen Drittel befindet sich ein artenarmer Grasacker.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich Parzellen und wegebegleitende Gehölzbestände, die landschaftsbildprägend sind. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der sich durch einen häufigen Wechsel von Acker, Grünland und gehölzbestandenen Flurstücken befindet. An der Südseite des Plangebietes befindet sich der Krumme Graben, ein Verbandsgewässer II. Ordnung des Unterhaltungsverbandes Wüsting.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes in diesem Bereich soll eine Siedlungsentwicklung, wie im FNP dargestellt, ermöglicht werden. Die städtebauliche Zielsetzung geht dahin, den gesamten Planungsbereich als Industriegebiet festzusetzen. In Industriegebieten finden im allgemeinen diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgerades durch Immissionen in anderen Gebieten unzulässig sind. Für das hier geplante Industriegebiet kann dies nicht gelten, da östlich angrenzend Wohnhäuser vorhanden sind. Die Festsetzung eines Industriegebietes ist daher nur möglich, wenn es in der Nutzung eingeschränkt wird. Es wird daher festgesetzt, daß in dem Industriegebiet nur Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

Da sich die Flächen vollständig im Eigentum der Stadt Oldenburg befinden, ist eine unmittelbare Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Damit kann kurzfristig der aktuellen Gewerbeflächenknappheit in der Stadt Oldenburg abgeholfen werden. Die Entwicklung eines eingeschränkten Industriegebietes in diesem Bereich soll auch die unmittelbaren Standortvorteile der sehr guten verkehrlichen Erschließungsvoraussetzungen durch die Lage zur Autobahnauffahrt "Oldenburg-Hafen" nutzen.

Es wird eine hohe Grundstücksausnutzung angestrebt, um dadurch den Flächenbedarf relativ gering zu halten und somit weitere Freiflächen vor der Inanspruchnahme durch Siedlungszwecke zu schützen. Die ökologisch wertvollen Randbereiche mit ihren Altbaumbeständen werden weitestgehend, d. h. bis auf zwei Durchwegungsbereiche, erhalten und aufgewertet. Die Bebauung hält ausreichende Schutzabstände zu den Baum- und Strauchbeständen. Die vorhandenen Entwäs-

serungsgräben werden erhalten und in Verbindung mit den aus wasserwirtschaftlichen Gründen neu anzulegenden Regenrückhaltebecken und -gräben zur Oberflächenentwässerung herangezogen.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden gegenüber anderen städtebaulichen Belangen, insbesondere der Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Behebung des Mangels an Arbeitsplätzen vor dem Hintergrund anhaltender Massenarbeitslosigkeit, abgewogen. Im Stadtgebiet sind zur Zeit keine vergleichbaren verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen frei verfügbar. Die Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich wird, aufgrund der Möglichkeit für die Volkswirtschaft hier Synergieeffekte durch die kostensparende Lage des Plangebietes zu den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten des Osthafens und der Lage zur Bundesautobahn zu erzielen, für erforderlich gehalten. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, daß Oldenburg zunehmend stark mit verkehrs- und kostengünstig gelegenen Standorten im Umland konkurrieren muß. In Anbetracht der zentralörtlichen Stufe Oldenburgs hat das Oberzentrum diese offensichtlichen Bedarfe auch im Stadtgebiet zu befriedigen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum einen durch eine intensive Eingrünung der Baufläche und zum anderen durch entsprechende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan O-691 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Diese Eingriffe sind unvermeidbar, um dem Ziel, gewerbliche Bauflächen zu schaffen, zu entsprechen.

Insgesamt werden ca. 4,7 ha Ackerland in Anspruch genommen. Für die Erschließungsanlagen und die Bauflächen wurde von einer völligen Zerstörung der Bodenfunktion ausgegangen. Lediglich in den an die Bauflächen und die Planstraße angrenzenden Grünflächen und dem Regenrückhaltebecken werden die Boden- und Lebensraumfunktionen der Gehölz- und Strauchbestände erhalten und durch gezielte Maßnahmen verbessert (siehe folgende Tabellen).

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in der Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft sowie die Eingriffe in die Schutzgüter wurden bewertet. Die Bestandsaufnahme und -bewertung sind in Form einer Bilanzierung, die nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben ist, gegenübergestellt. Es ergibt sich folgende Bilanzierung:

Größe in m ²	Biotop vorher	WF 1	Biotop nachher	WF 2	Differenz	Biotop- flächenwert
40 400	Acker	1,0	Gewergegebiet	0,0	1,0	- 40 400
2 600	Acker	1,0	Straße	0,0	1,0	2 600
					Summe	- 43 000

Größe in m ²	Biotop vorher	WF 1	Biotop nachher	WF 2	Differenz	Biotop- flächenwert
2 700	Acker	1,0	Pflanzstreifen	2,5	1,5	+ 4 050
1 100	Acker	1,0	Pflanzstreifen	2,5	1,5	+ 1 650
					Summe	5 700

Die Bewertung der Eingriffsflächen ergibt ein Biotopflächenwert von 43 000, der durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden soll.

Gesamtkompensation:	43 000
abzügl. Eingriffswert:	5 700
Bilanz:	<u>37 300</u>

Die Bilanzierung stellt den Eingriff und die Kompensation, d. h. den Ausgleich in Werteinheiten dar. Aus der Bilanzierung ergibt sich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Im Plangebiet steht nur ein kleiner Teilbereich für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Um diese am westlichen Plangebietsrand gelegene Fläche aufzuwerten, sollte folgende Maßnahme durchgeführt werden:

- Sicherung und Entwicklung von Bodenfunktionen durch die Herausnahme landwirtschaftlicher Nutzung, Aufforstung sowie Eingrünung des Plangebietes durch:
 - a) waldrandähnliche Pflanzung unter Beibehaltung einer krautartigen Zone mit Vormantelsträuchern, Sträuchern und Bäumen erster Ordnung im nordwestlichen Bereich,
 - b) entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze Bepflanzung eines 10 m breiten Streifens in Anlehnung an natürliche Waldrandbiotope.

Neben den obengenannten Ausgleichsmaßnahmen sind auch Ersatzmaßnahmen erforderlich, um das Kompensationsdefizit von 37 300 Werteinheiten zu kompensieren.

Als geeignete Maßnahme, den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Lücken innerhalb der Gehölzreihen entlang der Holler Landstraße und des Tweelbäker Weges festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung kann eine landschaftsgerechte Einbindung der großvolumigen Bauvorhaben erfolgen.

Aufgrund der Nähe zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Verfügbarkeit dieser Flächen für die Stadt bietet sich hier ein 100 %iger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft an. Als Fläche für die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen stehen die städtischen Flurstücke 342/36 (18 000 m²), 626/105 (Teilfläche,

10 500 m²) und 135/51 (Teilfläche, 800 m²) südlich der Holler Landstraße, westlich des Tweelbäker Weges (ehemalige Würdemann-Fläche) zur Verfügung.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Maßnahmen beziehen sich auf die obengenannten Flurstücke:

Flurstück	Größe in m ²	Biotop vorher	WF 1	Biotop nachher	WF 2	Differenz	BFW
342/36	15 600	feuchte Weidelgrasweide	2,0	Sumpfdotterblumenwiese	3,0	1,0	15 600
342/36	2 400	Ruderalfläche	1,0	Sumpfdotterblumenwiese	3,0	2,0	4 800
626/105	10 500	typische Weidelgrasweide	1,5	Buchen-Eichen-Mischwald	3,0	1,5	15 750
135/51	800 (Teilfläche)	Weidelgrasweide	1,5	krautreicher Buchen-Eichen-Wald	3,0	1,5	1 200
						Summe	37 350

Das Flurstück 324/36 ist ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 28 a NNatG.

Mit der Realisierung der vorgenannten externen Kompensationsmaßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich möglich.

Die Kompensation der Eingriffe in die Gehölzbestände beim Ausbau der Holler Landstraße ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln.

3.3 Weitere Festsetzungen

Für das eingeschränkte Industriegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes anzustreben, andererseits ist aus Gründen des Naturschutzes eine völlige Versiegelung des Bodens zu verhindern.

Wegen der angrenzenden Wohnbebauung ist eine uneingeschränkte Nutzung nicht möglich. Hier sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB und nachts 45 dB einzuhalten. Das heißt, daß nur Störungen verursacht werden dürfen, deren Störgrad in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens haben die ansiedelnden Betriebe die Einhaltung der obengenannten Orientierungswerte sicherzustellen. Dies kann z. B. durch eine geeignete Gebäudestellung erreicht werden.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird dem Rechnung getragen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt zunächst über eine Stichstraße, die parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft und nach ca. 140 m in einem Wendehammer endet. Im Falle der Erschließung weiterer Bauflächen westlich des Plangebietes wird hier der vorhandene Gehölzstreifen gequert und die Planstraße als Sackgasse weitergeführt. Die Anbindung der Erschließungsstraße kann, bedingt durch die Lage zur Holler Landstraße (L 866) im Bereich der "Freien Strecke", aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur über einen Knotenpunkt erfolgen. Deshalb ist der Bereich entlang der Holler Landstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet.

Zur reibungslosen Abwicklung des Ziel- und Querverkehrs im Baugebiet sowie aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 866 ist die Anlage einer Linksabbiegerspur für den aus Richtung Autobahn einfließenden Verkehr erforderlich. Im Einvernehmen mit dem Landesstraßenbauamt wird durch die Stadt Oldenburg die Linksabbiegerspur geplant und gebaut.

Nach § 24 Nds. Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Maßgabe wird durch eine entsprechende Festsetzung der Baugrenze Rechnung getragen. Der Abstand zur L 866 ergibt sich auch aufgrund der das Plangebiet kreuzenden Gashochdruckleitung.

Der Ausbau der Erschließungsstraße soll auf einer Breite von 14,00 m (Fahrbahn 6,50 m, 2 x Fuß-/Radweg von 2,50 m und Park-/Grünstreifen in einer Breite von 2,50 m) erfolgen.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes wird durch die Haltestelle "Blankenburger Weg" sichergestellt, die durch die Linie 16 der V.W.G und die Linie 273 der WEB bedient wird.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Rückhaltemaßnahmen sicherzustellen. Gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu bewirtschaften, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. Es wurde daher Bodenuntersuchungen durchgeführt und die Grundwasserflurabstände festgestellt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß der Grundwasserflurabstand bei 0,5 bis 1,10 m unter Gelände liegt (Stand: 24.11.94). Die landwirtschaftlichen Flächen sind tiefgepflügt (ca. 0,80 m). Darunter sind noch Resttorfschichten verblieben. Darunter ist Feinsand vorhanden. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der hohen Grundwasserabstände nur sehr eingeschränkt möglich ist, sind Retentionsmaßnahmen erforderlich. In den Bebauungsplan ist an der Ostseite des Planbereiches innerhalb der öffentlichen Grünflächen

ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Der Ausbau der Regenrückhalteanlage soll auf ganzer Länge in einer mittleren Breite von ca. 29,00 m erfolgen und naturnah in die Gesamtgestaltung der Grünanlage eingebunden werden. Für die Überdeckung der Regenwasserkanalisation sind Geländeaufhebungen von 0,30 m bis 0,60 m erforderlich.

In der Planstraße ist ein Schmutzwasserkanal herzustellen. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über ein Schmutzwasserpumpwerk in die vorhandene Schmutzwasserdruckleitung mit dem Innendurchmesser von 147,2 mm im Rad-/Fußweg Holler Landstraße. Die Lage des Pumpwerkes, die Größe des Einzugsgebietes und damit verbunden die Notwendigkeit des vorhandenen Pumpwerkes am Tweelbäker Weg ist zu untersuchen.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung der Bebauung sind auch Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

5. Städtebauliche Daten

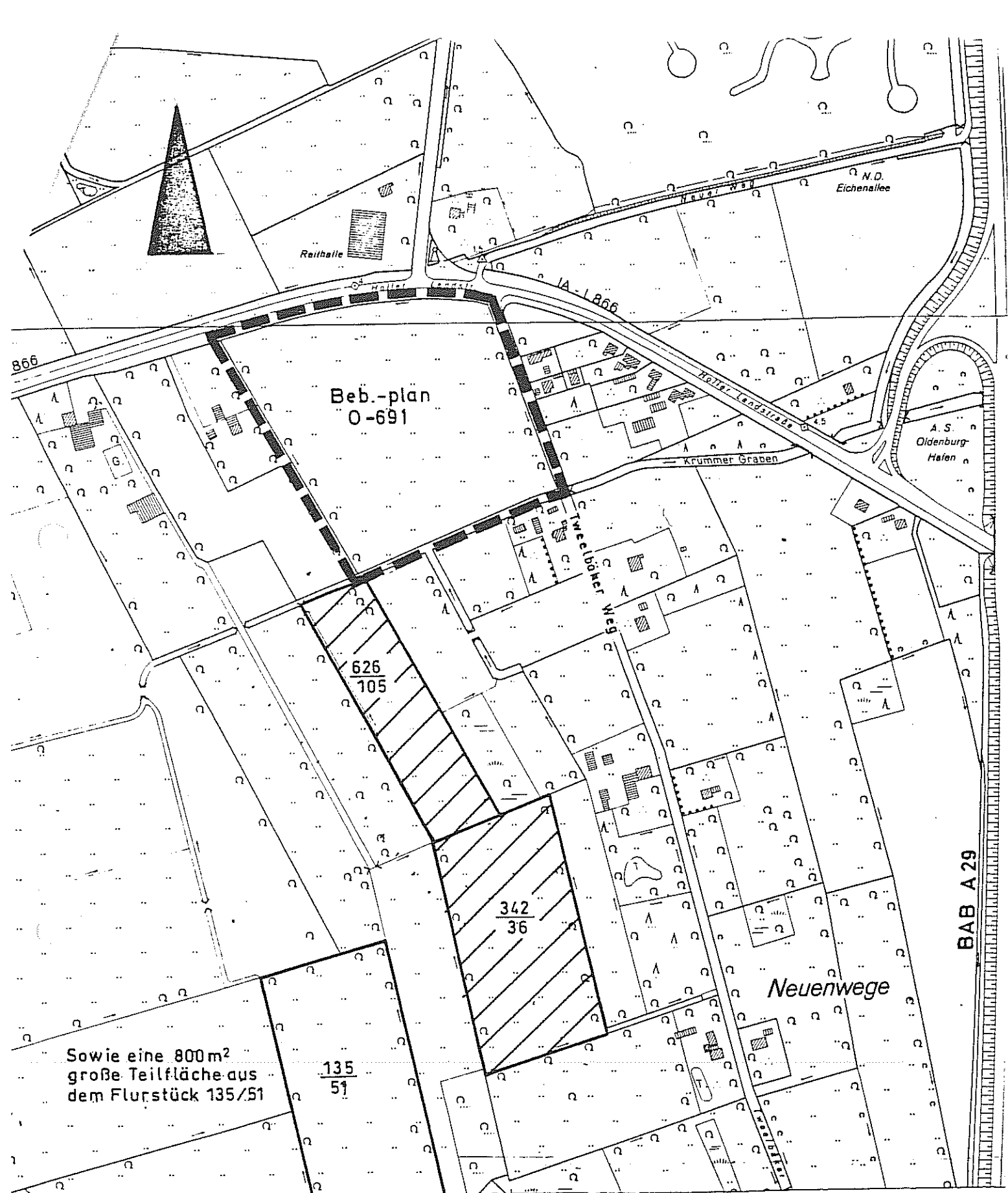
Plangebietsgröße:	ca. 59 983 m ²	100 %
Eingeschränktes Industriegebiet:	ca. 50 573 m ²	84,3 %
Verkehrsfläche:	ca. 2 680 m ²	4,5 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 6 730 m ²	11,2 %
davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca. 6 390 m ²	
Externer Kompensationsfläche	ca. 28 800 m ²	

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18. Mai 1999 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 18. Mai 1999




Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



Sowie eine 800m²
große Teilfläche aus
dem Flurstück 135/51

STADT OLDENBURG (OLDB)	
DER OBERBÜRGERMEISTER	
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung-Abteilung 611	
AZ:	Lageplan für Ersatzmaßnahmen Bebauungsplan O-691 (Holler Landstr./Tweelbäcker Weg) M. 1:5 000
BLATT:	
MASSTAB:	
Gezeichnet: DATUM: Schulz Geändert: 04.99 DATUM:	
BEARBEITET:	

Anlage zum Punkt 3.2 der Begründung

PFLANZSCHEMA zum B-Plan O-591

Anlage Nr.1

Heimische Gehölze für flächige Anpflanzungen !

Baum- und Strauchsaum:

Gehölzqualität: Heister, 2xv., mB., 200-250 ●

Stieleiche	Quercus robur	60%
Birke	Betula pendula	20%
Buche	Fagus sylvatica	10%
Esche	Fraxinus excelsior	10%

Gehölzqualität: Str., verpflanzt, o.B., 100-150 ○

Hundsrose	Rosa canina
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Wald-Johannisbeere	Ribes rubrum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Haselnuß	Corylus avellana

Strauchsaum:

Gehölzqualität: Str., verpflanzt, o.B., 100-150 ○

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuß	Corylus avellana
Korbweide	Salix viminalis
Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Pflanzanweisungen:

Pflanzung gemäß Pflanzschema; Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu 8-12 Stück, geordnet nach Gehölzarten; Pflanzabstand 1,5 x 1,5.

