# Begründung zum Bebauungsplan S-732 (Bremer Heerstraße/Lehmplacken)

## 1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Bereich nordöstlich der Bremer Heerstraße südöstlich der vorhandenen Bebauung am Lehmplacken setzt der Bebauungsplan S-604 ein Gewerbegebiet fest. Für einen sich hier ansiedelnden Gewerbebetrieb ist es aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich, das Firmengrundstück zu erweitern. Dazu sollen nordwestlich angrenzende Bereiche, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind, planungsrechtlich in das Gewerbegebiet einbezogen werden. Dadurch rückt die gewerbliche Nutzung unmittelbar an die am Lehmplacken gelegenen Wohngrundstücke heran. Um die Verträglichkeit dieser unterschiedlichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, sollen diese Grundstücke mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich im wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Dabei sind die bebauten Grundstücke entlang Bremer Heerstraße und Lehmplacken dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Eine verbleibende rückwärtige Fläche gehört zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

Entlang der südöstlichen Plangrenze ist ein 15 m breiter Streifen im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der seit 1983 gültige Bebauungsplan S-604 setzt hier ein Gewerbegebiet fest. Darüber hinaus gelten folgende Festsetzungen:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zur Minderung von Lärmimmissionen im Bereich der Wohnhäuser Lehmplacken.

Im Bereich der Autobahn A 28 gelten die Abstandsbestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke entlang des Lehmplacken und im nordwestlichen Abschnitt der Bremer Heerstraße sind mit 1 ½-geschossigen Gebäuden bebaut, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die übrigen Flächen werden bereits vorbereitet für eine gewerbliche Nutzung.

## 2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Die bisher unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-604 unterlagen einer landwirtschaftlichen Nutzung, bevor im Herbst 1999 auf ihnen mit den bodenvorbereitenden Maßnahmen für eine gewerbliche Nutzung begonnen wurde. Mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche, die einer ackerbaulichen Nutzung unterliegt, sind die übrigen Flächen innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes S-732 bebaut. Auf ihnen befinden sich in der Regel Einfamilienhäuser, die eingebettet sind in gärtnerisch genutzte Außenanlagen. Die Hausgärten zeichnen sich durch typische Scherrasenflächen mit Strauch- und z. T. Baumpflanzungen aus. Ortsbildprägend sind die Altbaumbestände der ehemaligen Hofanlage Bremer Heerstraße 395 sowie die der Vorgärten von Hausgrundstücken an der Straße Lehmplacken. Bei den Bäumen handelt es sich vorwiegend um Eichen, darunter befinden sich auch Erlen und Birken. Viele Exemplare sind über 100 Jahre alt.

## 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf den bislang vom Bebauungsplan S-604 beordneten Flächen waren bereits Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, so daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes S-732 die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz hier nicht anzuwenden ist. Gleiches gilt für die bebauten Grundstücke an der Bremer Heerstraße und am Lehmplacken, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen sind.

Auf den verbleibenden rückwärtigen Flächen, die bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet waren, werden dagegen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Aufgrund der Bedeutung der unter 1.1 genannten wirtschaftlichen Belange ist eine Vermeidung der Eingriffe nicht möglich. Sie sind daher auszugleichen. Der Ausgleich kann auf außerhalb des Planbereiches zur Verfügung stehenden städtischen Flächen durchgeführt werden. Im Ergebnis wird damit sichergestellt, daß die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung ist die Erweiterung eines planungsrechtlich bereits bestehenden Gewerbegebietes, um einem sich hier ansiedelnden Betrieb die Standortbedingungen zu verbessern. Dabei ist zu beachten, daß die Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Das Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwikkeln, gewährt jedoch in der räumlichen Abgrenzung durchaus einen Spielraum, der es bei den gegebenen Größenverhältnissen ermöglicht, vom Flächennutzungsplan abzuweichen und die Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet festzusetzen.

Damit rückt allerdings die gewerbliche Nutzung unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung am Lehmplacken heran. Das Gebiet war isoliert betrachtet bislang nach § 34 BauGB als Wohngebiet einzustufen. Im Falle der Neubeplanung ist jedoch der städtebauliche Zusammenhang zu betrachten, d. h. die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie die vorhandene Lärmvorbelastung seitens des Verkehrs. Darüber hinaus stellt hier der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Bauflächen - sie sind Bestandteil des großflächigen Gewerbegebiets Tweelbäke - ist dies eine bewußte und sinnvolle Zuordnung, denn die Darstellung störempfindlicher Bauflächen entsprechend dem Bestand würde die plangemäße Nutzung der gewerblichen Bauflächen weiträumig erheblich einschränken. Im übrigen ist der Bereich erheblich durch den Verkehrslärm der Bremer Heerstraße und der Autobahn vorbelastet. So werden tags Werte von 60 - 70 dB (A) erreicht. Nachts liegen die Werte über 55 - 60 dB (A). Selbst bei Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen entlang der Autobahn läßt sich der Lärm nicht soweit mindern, daß ein störungsfreies Wohnen möglich ist. Die bebauten Grundstücke an der Bremer Heerstraße und am Lehmplacken sollen damit entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt werden. Aufgrund der Grundstücksgrößen kann sich diese Nutzung in der Örtlichkeit auch entwickeln.

Die Verträglichkeit des Mischgebietes mit dem neu hinzukommenden Gewerbegebiet in bezug auf Störungen wird sichergestellt, in dem das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet in der Form festgesetzt wird, daß nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad entspricht damit dem eines Mischgebietes. Darüber hinaus wird zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall festgesetzt, der zusätzlich schallpegelmindernd wirkt. Im übrigen ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, daß die vorgegebenen Immissionsrichtwerte im Mischgebiet eingehalten werden.

## 3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Der Bebauungsplan S-604 gibt für das bislang schon festgesetzte Gewerbegebiet das Maß der baulichen Nutzung vor. Gründe für eine Änderung sind nicht erkennbar. Die Festsetzungen sollen daher für das verbleibende Gewerbegebiet unverändert übernommen werden.

Für den Bebauungsplan S-604 galt die Baunutzungsverordnung von 1977. Damit die Bestimmungen der nunmehr anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1990 sich nicht einschränkend auf die Nutzung des Gewerbegebietes auswirken, soll die Anrechnungspflicht für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Für das hinzukommende Gewerbegebiet ist die Nachbarschaft zum angrenzenden Mischgebiet zu berücksichtigen. Die zulässige Höhenentwicklung soll daher auf 2 Geschosse bzw. 8 m Höhe der baulichen Anlagen begrenzt werden.

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

Im Mischgebiet soll ein gegenüber dem Bestand erhöhtes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, um den hier zulässigen vielfältigen Nutzungen zu entsprechen. Dabei wird allerdings berücksichtigt, daß der Lehmplacken nur begrenzt mit Verkehr belastet werden kann.

## 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-732 bereitet für eine kleinere Teilfläche, die bisher nach § 35 BauGB zu beurteilen war, einen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz vor. Es wird Boden versiegelt, die ökologischen Bodenfunktionen zerstört und die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden. Die Teilfläche wird z. Z. landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie unterliegt der niedrigsten Wertstufe innerhalb einer sechsstufigen Werteskala von Bereichen mit allgemeiner bis zu Bereichen mit höchster Bedeutung für den Naturschutz. Sie hat eine Größe von ca. 7 400 m², das entspricht einem Biotopflächenwertverlust von 7 400 Werteinheiten.

Ein Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Es ist daher ein Ausgleich außerhalb erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen sollen im Bereich südlich der Holler Landstraße durchgeführt werden. Geeignet ist das Flur-

stück 516/36, Flur 23, Gemarkung Osternburg. Dort sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Aufforstung einer 2 250 m² großen Teilfläche (Grünland) zu einem krautreichen Eichen-Buchen-Mischwald (Aufwertungsfaktor 1,5),

- Extensivierung einer 4 300 m² großen Teilfläche. Die Extensivierung umfaßt die Reduzierung der Weideviehdichte auf max. 3 Weidetiere/ha, eine Erhaltungsdüngung von max. 80 kg/N/ha/a und ein Festlegen des ersten Schnittzeitpunktes auf den 01.06. eines Jahres (Aufwertungsfaktor 1,0).

Mit den o. g. Maßnahmen ist eine Aufwertung um insgesamt 7 675 Werteinheiten möglich, d. h. es kann ein vollständiger Ausgleich erreicht werden.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt unmittelbar über die Bremer Heerstraße.

Das Mischgebiet wird z. T. ebenfalls direkt über die Bremer Heerstraße erschlossen, überwiegend aber über den Lehmplacken. Aufgrund des derzeitigen Ausbauzustandes sind auf den angeschlossenen Grundstücken verkehrsintensive Nutzungen nur eingeschränkt möglich.

In den Straßen Lehmplacken und Bremer Heerstraße sind Schmutzwasserkanäle vorhanden, die Ableitung des Schmutzwassers ist damit sichergestellt.

Gem. dem Nds. Wassergesetz sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Falls im Bereich des Gewerbegebietes eine Versickerung wegen großflächiger Versiegelungen nur eingeschränkt möglich ist, muß eine Oberflächenwasserrückhaltung erfolgen, da in die Vorflutgräben nur ein Grundabfluß eingeleitet werden darf.

Die Oberflächenentwässerung der Straße Lehmplacken erfolgte früher über Straßengräben und Grenzgräben durch das südöstlich angrenzende Gewerbegebiet zum Autobahnseitengraben. Diese Vorflut ist seit Jahren unterbrochen. Seitdem erfolgt die Oberflächenentwässerung durch Versickerung. Falls dies später nicht ausreichen sollte, ist ein neuer Anschluß im Bereich des vorhandenen Wendeplatzes Lehmplacken an den Autobahnseitengraben geplant.

Das Oberflächenwasser des Lärmschutzwalles darf nicht auf die angrenzenden Mischgebietsflächen geleitet werden. Für die Ableitung dieses Wassers ist deshalb entlang der Grenze zu den

Privatgrundstücken auf dem Gewerbegrundstück eine Entwässerungsmulde/ein Entwässerungsgraben herzustellen. Dieser muß, beginnend an der Bremer Heerstraße, eine Breite von 1,50 m haben und sich bis auf 2,50 m erweitern im Bereich der Grundstücke am Lehmplacken.

Für Veränderungen an vorhandenen Gewässern, die Herstellung neuer Gewässer und die Einleitung in Gewässer (in Vorfluter und ins Grundwasser bei Versickerung) ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße 3,59 ha,

Gewerbegebiet 1,61 ha,

Mischgebiet 1,98 ha.

5. Kosten der Planverwirklichung

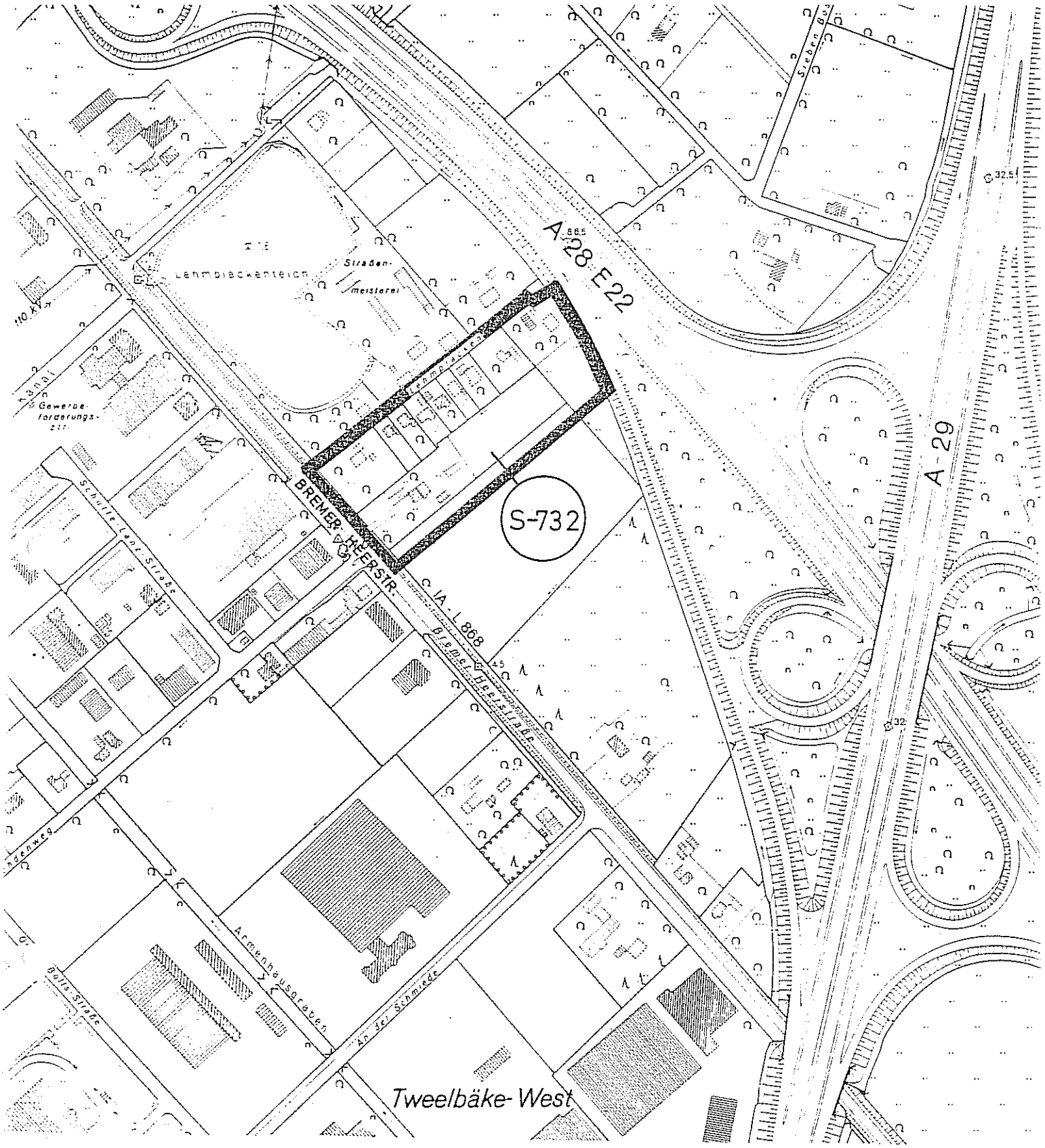
Der Stadt Oldenburg entstehen bei der Planverwirklichung keine unmittelbaren Kosten. Es wird jedoch ein städtisches Grundstück für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 21. Nov. 2000 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 21. Nov. 2000

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219




# STADT OLDENBURG (OLDB)

## DER OBERBÜRGERMEISTER

### Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung 611

| | |
|---|---|
| AZ.: | UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES S-732 |
| BLATT: | |
| MASSTAB: 1 : 5.000 | |

| | | |
|---|---|---|
| BEARBEITET: | DATUM: | GENEHMIGT: |
| Gezeichnet: DATUM: | Geändert: DATUM: | AMTSLEITER: DATUM: |