



Bebauungsplan O-782 B

(Alter Stadthafen / südlich der Hunte)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan O-782 B (Alter Stadthafen / südlich der Hunte)

gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlässlich der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage, insbesondere in innerstädtischen Lagen, besteht innerhalb des Oberzentrums Oldenburg ein sehr hoher Entwicklungsbedarf für die Erschließung neuer Wohnbaustandorte. Eine der größten innerstädtischen Flächenreserven in der Stadt Oldenburg stellt in diesem Zusammenhang der zentral gelegene „Alte Stadthafen“ dar, der als Stadtbaugebiet nach dem Städtebauförderungsgesetz (§ 171 b Baugesetzbuch - BauGB), mit dem Ziel der Neuordnung der Flächen, festgelegt ist. Für das gesamte Areal „Alter Stadthafen“ wurde ein Ideenwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, in diesem Bereich ein attraktives, modernes Quartier für Wohnen, Dienstleistungen und Freizeit zu entwickeln (vgl. Auslobungstext Wettbewerb 2008). Aus dem Ergebnis des Ideenwettbewerbs wurde ein Rahmenplan für die Entwicklung des „Alten Stadthafens“ erarbeitet. In diesem Rahmenplan wurden grundlegende Planungsziele formuliert, u. a. Innenentwicklung, Innenstadterweiterung, Multifunktionalität, Stadt ans Wasser führen, soziale Mischung, öffentliche Räume, umweltschonende Entwicklung (vgl. „Alter Stadthafen“, Städtebauliche Rahmenplanung im Juli 2009), die im Rahmen der weiteren Konkretisierung bzw. bei der planerischen und planungsrechtlichen Realisierung der Ideen berücksichtigt werden sollen. Erste bauliche Schritte dieser Ideenumsetzung lassen sich bereits am Nordufer der Hunte nachvollziehen. Der nördliche Raum des Stadthafens wird derzeit einer städtebaulichen Quartiersentwicklung für Büronutzungen, Dienstleistungen und innenstadtnahem Wohnen zugeführt. Für den Entwicklungsraum südlich der Hunte bietet sich aufgrund der Betriebsverlagerung des dort bislang ansässigen Industriebetriebes „Rhein-Umschlag GmbH“ in den Osthafen analog die Chance für die Erschließung eines neuen, zukunftsorientierten Stadtquartiers in innerörtlicher und attraktiver Wasserlage.

Die Stadt Oldenburg verfolgt im Rahmen ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion mit dem Bebauungsplan O-782 B das vordringliche Entwicklungsziel der Schaffung von zusätzlichem und dringend erforderlichem Wohnraum. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Zuwanderungsrate besteht in der Stadt Oldenburg ein besonderes städtebauliches Interesse an der Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung eines vielfältigen Wohnraumangebotes, das den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Insbesondere das Nachfragepotenzial nach preiswertem Wohnraum ist in Oldenburg sehr hoch.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung, die zur Schonung des Außenbereiches der Stadt Oldenburg vorrangig verfolgt wird, wird der bisherige Gewerbe- und Industriestandort der Firma „Rhein-Umschlag“ für eine Quartiersentwicklung, bestehend aus Wohnen, Mischnutzungen und Gewerbe, nachgenutzt. Das Areal südlich der Hunte weist mit seiner integrierten Stadtlage, der Nähe zur Innenstadt und zur Hunte sowie den günstigen Verkehrsbedingungen sehr positive Standortfaktoren für eine urbane Wohnbauentwicklung in verdichteter Bauweise auf. Die im Umfeld gelegenen Versorgungsstrukturen tragen ebenfalls zur Standortattraktivität bei.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Stadtquartiers zu den verbleibenden Gewerbe- und Industrienutzungen (SMP Deutschland GmbH, früher Peguform, Heine GmbH etc.) am Standort südlich der Hunte wird in städtebaulicher Hinsicht eine zu den Gewerbebetrieben verträgliche Misch- bzw. Wohnnutzung vorbereitet. Weitere relevante Emissionen gehen vom Verkehr der in nordöstlicher Richtung verlaufenden DB-Hauptstrecke 1500 Oldenburg/Bremen (Eisenbahnrollklappbrücke) und der westlich gelegenen Amalienstraße/Nordstraße (Autoverkehr über die Amalienbrücke) aus. Der Umgang mit den Aspekten Funktionstrennung und Immissionsschutz ist entsprechend der Lage im städtischen Raum im Rahmen des Bebauungsplanes O-782 B insofern von besonderem Belang. Die Verträglichkeit wurde im Zuge der Planung im Rahmen unterschiedlicher Fachgutachten nachgewiesen und eine Verträglichkeit u. a. durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Quartiers sieht zunächst den Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, der eine kleinteilige Abstufung der Nutzungen (urbane Gebiete, Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie entsprechende Gebäudestellungen beinhaltet. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung des Planvorhabens und der Umgebung werden im Sinne eines umfassenden Lärmschutzkonzeptes geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Bewältigung der Immissionsproblematik und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aufgezeigt.

Planungsziel der Stadt Oldenburg ist die gezielte Koordination einer verträglichen Gebietsentwicklung, in der alle relevanten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen werden. Da aus Sicht der Stadt Oldenburg neben Büro- und gewerblichen Nutzungen auch ein öffentliches Interesse an der Wohnbauentwicklung besteht und der vorliegende Standort südlich des Stadthafens einen wichtigen Potenzialraum für die Innenentwicklung darstellt, werden verträgliche Lösungen für ein Nebeneinander der hier vorhandenen und sich entwickelnden Nutzungen erarbeitet. Die mit der vorwiegenden Entwicklung von Wohnraum in diesem Quartier verbundene Abweichung vom Stadtentwicklungsprogramm (step2025) wird aufgrund der einmaligen Entwicklungschance für innerstädtisches Wohnen am Wasser, insbesondere vor dem Hintergrund der starken Wohnraumnachfrage, bewusst verfolgt.

Die im Umfeld vorhandenen Firmen und Betriebe werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und mindestens in dem heutigen Bestand gesichert und ihnen wird, dort wo es möglich ist, auch ein Entwicklungsspielraum zugestanden. Ob bzw. in welchem Maße das für die unterschiedlichen Betriebe möglich war, wurde im Rahmen der Begründung in Verbindung mit dem Schallgutachten dargelegt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB wurden die naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet. Im Rahmen eines Umweltberichtes wurden die durch das Planvorhaben voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Planung insgesamt.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Es wurden Bedenken gegen die Dimensionen der geplanten Gebäude, sowohl bezogen auf die Dichte als auch auf die Höhe, geäußert. Verbunden mit dieser städtebaulichen Entwicklung wurden negative Einflüsse auf das Stadtbild, auf historische Gebäude, auf das Stadtklima und die Verkehrsentwicklung befürchtet. Zusätzlich wurden Bedenken geäußert, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes durch die vorgesehene Entwicklung negativ beeinträchtigt werden könnten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer schriftlichen Beteiligung für die Dauer von einem Monat sowie im Rahmen einer Informationsveranstaltung statt. Es wurden Anregungen zum Zuschnitt des Geltungsbereiches (Herausnahme von Bahnflächen und Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung), zur zukünftigen Verkehrsbelastung und Erschließung des Plangebietes, zur Festsetzung der Promenade (Art der Verkehrsfläche und öffentliche Zugänglichkeit), zu möglichen Altlastenflächen, zu vorhandenen Baumstandorten, zu vorhandenen Leitungen, zum Verkehrslärm der Bahn sowie zum Gewerbelärm der angrenzenden Betriebe vorgebracht.

Die Stellungnahmen wurden in die Planung eingestellt, die Unterlagen wurden daraufhin teilweise in Bezug auf die bestehenden Rechte, bezogen auf die Bundeswasserstraße, ergänzt, der Geltungsbereich wurde in Teilen verkleinert, vorhandene Bäume wurden zum Teil zum Erhalt festgesetzt, die Promenade und deren öffentliche Zugänglichkeit wurde eindeutig formuliert. Es wurden Fachgutachten zur Altlastensituation und zur zukünftigen Verkehrsbelastung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt. Das Schallgutachten und die Begründung wurden umfangreich zum Thema Immissionen und Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen ergänzt. Die Begründung wurde mit Blick auf die bereits erarbeiteten Konzepte und Pläne für den Stadthafen insgesamt weiter ausgearbeitet. Der Bezug zum Ursprungskonzept wurde klar herausgestellt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Es wurden überwiegend Stellungnahmen zum Städtebau, also zu den Dimensionen der geplanten Gebäude, sowohl bezogen auf die Dichte als auch auf die Höhe, geäußert. Verbunden mit dieser städtebaulichen Entwicklung wurden negative Einflüsse auf das Stadtbild, auf historische Gebäude, auf das Stadtklima und die Verkehrsentwicklung befürchtet. Zusätzlich wurden Bedenken geäußert, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes durch die vorgesehene Entwicklung negativ beeinträchtigt werden könnten.

Die Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt und die Begründung zum Thema Städtebau noch weiter ausformuliert. Die Aspekte der unterschiedlichen Immissionen wurden zum einen in den Fachgutachten, zum anderen in der Begründung noch weiter ausformuliert. Die Fachgutachten wurden zum Teil überarbeitet, was auch eine Änderung des Plans in Bezug auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz zur Folge hatte.

Aufgrund der durchgeführten Anpassungen an den Planunterlagen wurde eine erneute Beteiligung erforderlich. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde erneut durchgeführt. Parallel hierzu fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Es wurden überwiegend Bedenken geäußert, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes durch die vorgesehene Entwicklung negativ beeinträchtigt werden könnten.

Die Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägung hatte kleinere redaktionelle Anpassungen an der Begründung zur Folge, zum einen zum Thema Lärmimmissionen, zum anderen zum Thema Geruchsmissionen. Mit diesen redaktionellen Ergänzungen wurde die Planung durch die politischen Gremien der Stadt verabschiedet.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der geplante Standort ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung zur Schonung des Außenbereiches ideal geeignet. Die Stadt Oldenburg ist vorrangig daran interessiert, bereits in Nutzung befindliche Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen, um der hohen Wohnraumnachfrage gerecht werden zu können. Dieser bisherige Gewerbe- und Industriestandort der Firma Rhein-Umschlag bietet sich daher in idealer Weise für eine Quartiersentwicklung, bestehend aus Wohnen und Mischnutzungen, an. Das Areal südlich der Hunte weist mit seiner integrierten Lage, der Nähe zur Innenstadt und zur Hunte sowie den günstigen Verkehrsbedingungen sehr positive Standortfaktoren für eine urbane Wohnbauentwicklung auf. Anderweitige, vergleichbare innerstädtische Entwicklungsflächen sind auf kurze Sicht nicht entwickelbar.