



Bebauungsplan W-796

(Technologiepark Oldenburg)

Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan W-796 (Technologiepark Oldenburg)

gem. § 10a BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der städtebaulichen Leitidee eines "Wissenschaftsbandes", bestehend aus den Bereichen Universität Wechloy und den angegliederten wissenschaftlichen Einrichtungen und Instituten, Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg (TGO), dem Universitätsstandort Haarentor und weiterer Standorte, wie z. B. der BBS sowie der Jade Hochschule, haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Standort Bäkeplacken/Pophankenweg geändert. Das bestehende Planungsrecht als Gewerbegebiet (GE) ohne Differenzierung ist hier nicht geeignet, an diesem Standort die Realisierung eines Technologieparkes mit gesamtstädtischer Bedeutung weiterzuentwickeln.

Durch die unmittelbare räumliche Nähe zu bestehenden universitären und wissenschaftlichen Einrichtungen ist Ziel der Planung, hier technologieorientierte und wissenschaftsnahen Unternehmen und Einrichtungen im Umfeld der Universität neu anzusiedeln, indem für die genannten Nutzungen in diesem Bereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Forschungszentren festgesetzt wird. Erkenntnisse und Erfahrungen aus anderen Technologiestandorten haben gezeigt, dass auch ein Angebot an Grundstücksflächen für bereits etablierte universitätsnahe Institute und Unternehmen vorhanden sein sollte, um räumliche Zusammenhänge herzustellen. Des Weiteren sind zusätzliche Ansiedlungen des Einzelhandels unter Wahrung des Bestandsschutzes und des bestehenden Standortes "Familia Wechloy" südlich der Bundesautobahn (BAB) A 28 an diesem Standort auszuschließen.

Im Zuge der Entwicklung des Sondergebietes Technologiepark Oldenburg sollen bis auf weiteres die Kleingartenflächen geschützt werden. Die geplante Bebauung auf diesen Flächen kann erst erfolgen, wenn der Kleingartenverein Haarentor e. V. seine Aktivitäten an dieser Stelle aufgibt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB wurden die naturschutzfachlichen Aspekte gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB betrachtet. Im Rahmen eines Umweltberichtes, wurden die durch das Planvorhaben voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Planung insgesamt.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Bürgerversammlung statt. Es wurden Bedenken gegen die Höhe der zukünftigen Gebäude im Bereich der Wohnbebauung des Erlenweges geäußert. Weitere angesprochene Punkte waren ein Fußweg über das Edekagelände, Treffpunkt/Aufenthaltsqualität in der öffentlichen Grünfläche, die Parksituation am Erlenweg, Anregungen zu Wegeverbindungen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines Anliegers am Bäkeplacken.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB fand im Rahmen einer schriftlichen Beteiligung für die Dauer von einem Monat statt. Es wurden Hinweise zur Sicherheit und zum Betrieb der Bahnstrecke, zu Immissionen und Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen, zum Ausschluss von Ansprüchen gegenüber der

Deutschen Bahn AG und der Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers, Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen, zu Mindestabständen zu Verbandsgewässern sowie zur Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme bis zur Grenze der Großflächigkeit mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgebracht.

Die Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet bzw. die bereits vorhandenen Festsetzungen ergänzt. Es wurden ein schalltechnisches Fachgutachten sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt.

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

Es wurden Stellungnahmen zur Formulierung der textlichen Festsetzungen und zur Vermaßung in der Planzeichnung sowie eventuell vorhandener Kampfmittel geäußert. Ebenso ging eine Stellungnahme ein, die sich auf den Bestand der Kleingartenanlage und die Kompensation des Bereiches bezieht. Zusätzlich wurden Hinweise auf die Unterhaltungstreifen und grundsätzliche Vorgaben des OOWVs vorgebracht.

Die Anregungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägung hatte kleinere redaktionelle Anpassungen an der Begründung, des Satzungstextes sowie der Planzeichnung zur Folge. Mit diesen redaktionellen Ergänzungen wurde die Planung durch die politischen Gremien der Stadt verabschiedet.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bereitstellung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Forschungszentren stellt eine zentrale Entwicklungsaufgabe der Stadt Oldenburg dar. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes hat der städtebauliche Aspekt, d. h. die Schaffung eines Technologiestandortes in einem durch das step2025 definierten Impulsquartiers zur Entwicklung eines "Wissenschaftsbandes", daher eine sehr hohe Priorität.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung, die zur Schonung des Außenbereiches von der Stadt Oldenburg vorrangig verfolgt wird sowie der unmittelbaren Nähe zu bestehenden universitären und wissenschaftlichen Einrichtungen, soll der bisherige Gewerbestandort für eine Quartiersentwicklung bestehend aus Sondergebietsnutzungen, genutzt werden. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit des städtebaulichen Umfeldes und der vorhandenen Infrastruktur ist das geplante Areal für die Ansiedlung von technologieorientierten und wissenschaftsnahen Unternehmen und Einrichtungen sehr gut geeignet und vergleichbare innerstädtische Entwicklungsflächen nicht entwickelbar.