

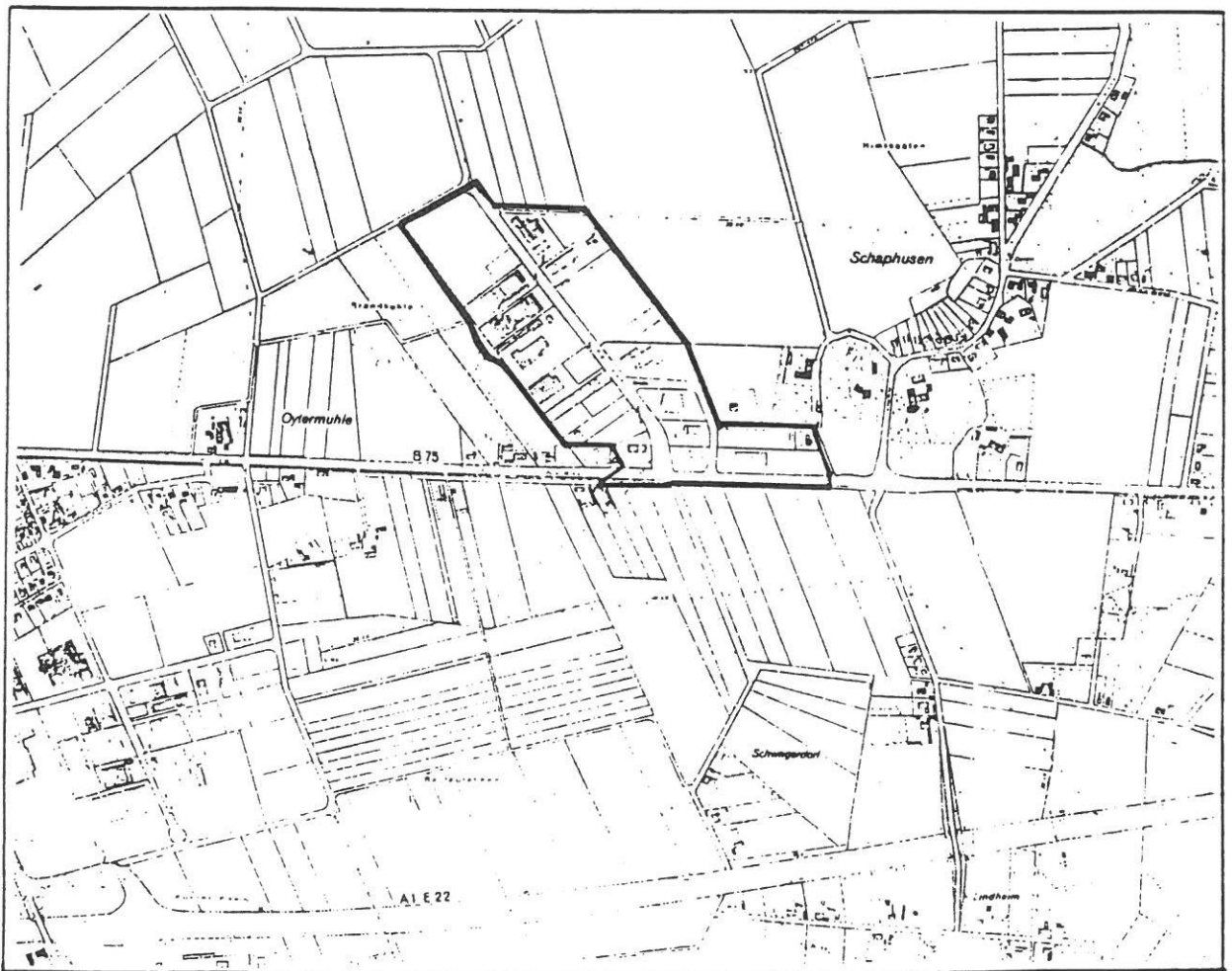
GEMEINDE OYTEN

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.35 I

"Industriegebiet Oytten Ost"

- Neuaufstellung -



Aufgestellt:



ARCHITEKTUR U. STÄDTEBAU
ORTS-U. REGIONALPLANUNG
G. CLEMENS DIPL.ING.

CELLER STR. 48
2800 BREMEN 1

TELEFON
0421 / 441856

Inhalt

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Beschluß
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Verfahrensstand
2. Planungsgrundlagen, F-Plan
3. Bestandssituation
 - 3.1 Lage des Gebiets, Umgebung, Naturzustand
 - 3.2 Nutzungsbestand und Erschließung
4. Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 35 I
 - 4.1 Anpassung an den neuen Straßenausbau
 - 4.2 Bessere Einbindung des Gebietes in die Landschaft
5. Inhalt der Bebauungsplanneuaufstellung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Schallschutz, Baugrenzen
 - 5.2 Verkehrsflächen
 - 5.3 Nicht überbaubare Flächen, Pflanzflächen, Grünfläche
6. Ver-und Entsorgung
7. Städtebauliche Werte

8. Durchführung des Bebauungsplanes

ANLAGEN

Anlage 1 Schalltechnisches Gutachten des TÜV's Hannover vom
20.02.90

Anlage 2 Strukturplan "Industrie- und Gewerbegebiete der
Gemeinde Oyten vom 19.12.89

Anlage 3 Vorentwurfsvariante A zur Gestaltung der benötigten
Umfahrt und Privatstellplätze am südwestlichen Teil des
Geltungsbereichs

1. Vorbemerkung

Die veränderten Bedingungen der Verkehrsplanung an der L-168, das unzureichende Erscheinungsbild, welches durch die neue Entwicklung des benachbarten Gewerbeparkes "An der Autobahn" ins Auge fällt und die gegenüber den bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 35 "Industriegebiet Oyten Ost" teilweise zu erweiternden Nutzungen, führen zur **Neuaufstellung** dieses Bebauungsplanes.

1.1 Beschluß

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 I "Industriegebiet Oyten-Ost - Neuaufstellung - wurde vom Verwaltungsausschuß der Gemeinde Oyten am 04.12.1989 beschlossen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.35 I "Industriegebiet Oyten Ost" - Neuaufstellung - wird zugleich der Bebauungsplan Nr. 35 "Industriegebiet Oyten Ost vom 28. 9. 1976 (Satzungsbeschluß) aufgehoben.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße 168 -"Oyter Mühle" (ehemalige B 75) am Rande der Ortschaft Schaphusen, östlich der Oyter Mühle.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke der Gemarkung Oyten Flur 65:

Wege- und Straßenflächen: Flurstück Hamburger Straße (B-75) tlw., Rudolf- Diesel-Str. 111/6, 112/5, 112/3, 113/4, 113/8, 113/9;
Weg 122

Sonstige Flächen: 110/1 tlw , 110/2, 110/4, 110/5, 111/4, 111/5, 111/7 tlw., 111/8, 112/2 tlw, 112/7, 112/10, 112/11, 112/12, 112/13, 112/15, 113/6, 113/10 tlw, 113/12, 113/13,113/15 tlw, 115/1 tlw, 116/1 tlw, 117/1 tlw.

Flur 55

Wege- und Straßenflächen: 113 tlw, 46/29, 108/8 tlw (Rudolf-Diesel-Str.) 46/17, 46/16 (Rudolf-Diesel-Str.), 108/3 tlw, 111/2 tlw., 111/3 tlw (B-75 Oyter Mühle).

Sonstige Flächen: 46/9, 46/23, 46/24, 46/25, 46/26, 46/27, 46/28, 46/32, 46/37, 46/39, 46/40, 46/41, 46/42, 46/43, 46/45, 46/46, 46/47, 46/50, 46/51, 47/1 tlw (Erweiterung d. B-Planes n. Südwesten), 47/5 tlw (Graben) und 47/4 teilweise.

1.3 Verfahrensstand

Nach Beschluß des VA's vom 05.03.1990 wurde am 3.5.90 die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt. Zu der Planung in der vorliegenden Form wurden weder Bedenken noch Anregungen geäußert. Der Entwurf wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.5.90 zur Stellungnahme vorgelegt.

Aus der Trägerbeteiligung ergaben sich kleine Änderungen des Planentwurfs:

- * das Leitungsrecht im Bereich der aufgelassenen Erschließungsstraße wurde überarbeitet und weiter gefaßt,
- * die Textliche Festsetzung Nr.6 wurde eingefügt (Zufahrt zu angrenzenden Ackerflächen),
- * ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurde an der L 168 eingearbeitet und die Festsetzungen zur Bepflanzung wurden dort herausgenommen,
- * ein Planzeichen wurde deutlicher gefaßt, ein weiteres unbenötigtes Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung gestrichen,
- * die Begründung wurde erweitert und korrigiert.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 25.03. bis 25.04.1991 öffentlich ausgelegen. Es ergaben sich keine planungsrechtlichen Änderungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde um eine Vorentwurfsvariante zu einem Teilbereich ergänzt.

2. Planungsgrundlage bisheriger B-Plan Nr. 35, F-Plan 5. Änderung

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 35 "Industriegebiet Oyten-Ost" vom 23. 9. 1976 (Satzungsbeschluß), nach dem sich die Entwicklung in dem Bereich gerichtet hat, bleibt in großen Zügen die Grundlage der Neuaufstellung des B-Planes.

Durch die 5. Änderung des F-Planes vom 19.12.1988 wurden die Grundzüge der Planung im Bereich der Kreuzung Rudolf-Diesel-Straße mit der B-75 neu geordnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 I -Neuaufstellung- sind aus den Darstellungen des F-Planes 5.Änderung entwickelt und stimmen mit diesen überein.

3. Bestandssituation

3.1 Lage des Gebiets, Umgebung, Naturzustand

Das Plangebiet liegt mit 15- 17.5m ÜNN auf der nach Norden und Westen flachwellig abfallenden Geestkuppe.

Auf der Westseite des Industriegebietes schließt sich der Bereich der "Brandkuhle" an, eine niedriger gelegene muldenförmige Wiesenfläche, die als extensiver Grünlandstandort genutzt wird.

Nördlich und östlich des Plangebietes herrschen von je her Ackerwirtschaft vor. Dies bezeugen auch die Flurnamen wie "Langer Acker" und "Weizenkamp" (größte Anhöhe von Schaphusen mit 20m ÜNN).

Entlang dem nördlich die Brandkuhlenwiesen begrenzenden Feldweg sind Reste von Wegerandgehölzen verblieben. Vorherrschend sind hierbei Vogelbeere -in sehr großer Gestalt -, Holunder, Eschen und Weidenbüsche. Im Wiesenbereich markieren einige große Eichen und Birken sowie in Richtung L- 168 die Straßenbäume den Landschaftsraum.

Durch die Weiden fließt ein kleiner Graben in Richtung Westen ("Brandkuhlengraben -Gewässer 3.Ordnung). Wegen seiner Gradlinigkeit und fehlenden Ufergehölzen macht er einen kanalartigen

Eindruck.

Im Bereich der um das Plangebiet liegenden Äcker existieren keine Bäume oder Sträucher, die den Landschaftsraum gliedern. Die optische Begrenzung nach Norden entsteht durch die weiträumig ansteigende Kuppe und den hinter der Kuppe aufragenden Baumwipfeln des Bockhorster Mühlentors.

Das Industriegebiet selber ist am Rande teilweise mit kümmerlichen Bepflanzungen eingegrenzt; überwiegend jedoch bestimmen die nackten Gebäudegruppen der Industriehallen das Erscheinungsbild.

Entlang der Rudolf-Diesel-Straße sind in den Seitenräumen in unterschiedlichen Abständen junge Ahornbäume gepflanzt worden, die den Straßenraum markieren.

Auf den Grundstücken fallen, soweit nicht der Boden versiegelt ist, Scherrasen und standortfremde Ziergehölze in repräsentativer Form auf. Zum Teil sind die Grundstücksgrenzen mit Tannen- und Fichtenpflanzungen markiert.

Einige Grundstücke weisen z.T. standortgerechte Gehölzstreifen mit gliedernder Wirkung auf (Zeppelin, HA-EFF-Kunststoffe).

Die Landesstraße L-168 wird in dem betreffenden Abschnitt durch Pappeln und einigen Linden, alle in weitem Abstand stehend gegliedert. Im Bereich der Kreuzung sind in dichtem Abstand junge Eichenbäume gepflanzt worden.

Am Nordrand des Gebietes fehlt zu den weiten Ackerflächen eine Abgrenzung durch Bäume und Sträucher fast vollständig.

Insgesamt ist der Bereich "Brandkuhle" mit seiner weiten Blickmöglichkeit und den räumlich gliedernden Gehölzbestand, wenn er auch nur noch in geringer Form vorhanden ist, für den erholungsuchenden Spaziergänger am interessantesten. Über Feldwege kann man von Schaphusen nach Bockhorst wandern und eine abwechslungsreiche Geestlandschaft mit (ehemaligen) Heidestandorten, Moobereichen und Sandhügeln erleben. (Siehe auch die Beschreibung des Wanderweges im Heimatbuch Oyten S.391).

Hinsichtlich des natürlichen Zustandes sind die umgebenden Ackerfluren und der Bereich des Plangebietes wenig durch landschaftliche Elemente gegliedert und weisen z.T. standortuntypische Anpflanzungen auf.

Eine Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Industriegebietes Oyten-Ost und die Wiederherstellung von Wege- und Feldrandgehölzen in der Umgebung ist daher notwendig.

3.2 Nutzungsbestand und Erschließung

Der Bestand des Industriegebietes weist aufgereiht an der Rudolf-Diesel-Straße überwiegend hallenartige Bauten mit angrenzenden Lager- und Erschließungsflächen auf.

An Betrieben sind im Plangebiet neben Auto- und Wohnwagenhandel sowie einer Tennishalle, chemische Verarbeitung, Metallbaubetriebe, Bauunternehmungen, Taxenbetrieb und Holzverarbeitende Betriebe untergebracht.

Die von der L-168 nach Nordwesten verlaufende Rudolf-Diesel-Straße ist die Hauptstraße des Gebietes und endet nach 650m in einem Wendehammer direkt vor den nördlich angrenzenden Feldern. Von diesem Wendehammer führt ein asphaltierter Weg weiter nach Norden der offensichtlich als Schleichweg von und nach Bockhorst benutzt wird. Ein Abzweig von der Rudolf-Diesel-Straße nach Osten erschließt den östlichen Teil (Gewerbegebiet) und endet vor der L-168 auf den Flurstücken 110/1 und 110/4 der Flur 65. Ursprünglich sollte er an die L 168 anschließen.

Im Osten grenzen die Hoflagen von Schaphusen an die Flächen des Industriegebietes Oyten-Ost.

Südlich des Plangebietes befinden sich beiderseits der L-168 Wohn- und landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Im Osten grenzt ein Wohnhaus an das Plangebiet.

4. Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.35 I

4.1 Anpassung an den neuen Straßenausbau

Im Rahmen der Konzeption für den Gewerbepark "An der Autobahn" der südlich der L-168 gegenüber dem Industriegebiet Oyten-Ost liegt, ist eine niveaugleiche Kreuzung mit der L-168 geplant und nunmehr auch ausgebaut worden.

Mit der Aufgabe der ursprünglich an dieser Stelle geplanten höhenungleichen Kreuzung sind auch die dafür vorgesehenen Auf- und Abfahrtsflächen ("Ohrlösung") hinfällig geworden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzung dieser überflüssigen Erschließungsflächen für die angrenzenden Grundstücke ermöglichen.

4.2 Bessere Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist für das vorhandene Industriegebiet die notwendige landschaftsgerechte Einbindung vorzusehen.

Dies geschieht aus 2 Gründen:

Zum einen ist die Gemeinde Oyten bestrebt, bei der Entwicklung des Gewerbeparkes "An der Autobahn" durch eine intensive Freiraumgestaltung im Gebiet selbst und an den Rändern dem ländlichen Charakter Oytens, dem Bedürfnis nach naturbezogener Umwelt und den Ansprüchen eines zeitgemäßen Erscheinungsrahmens für die einzelnen Betriebe gerecht zu werden.

Da der neue Gewerbepark direkt bei der L-168 an das bestehende Industriegebiet Oyten-Ost angrenzt, ist es selbstverständlich, daß der genannte Anspruch auch auf das bestehende Gebiet übergreifen muß.

Zum anderen verpflichtet die beschriebene Gesamtlage des bestehenden Gebietes neben der alten Ortschaft Schaphusen zu einer landschaftlich sorgfältigen Einbindung, da das Gebiet von Osten, Süden und Westen weithin wahrgenommen werden kann.

Ferner treffen auch für die bestehenden Betriebe die Argumente der zeitgemäßen Erscheinung genau so zu, wie beim geplanten Gewerkepark.

Eine fachgerecht aufgebaute Randbepflanzung wirkt auch positiv auf den Innenbereich.

Nicht zuletzt wird durch einen großzügig bemessenen Pflanzgürtel um das bestehende Gebiet mit den Bezügen zum inneren Grünbestand eine Verbesserung des Naturhaushaltes im Sinne des Nds. Naturschutzgesetzes erreicht und damit ein Ausgleich für die versiegelten Flächen geschaffen.

Durch die langjährige Nutzung der Betriebsflächen teilweise bis an die Grundstücksränder und durch die relativ unklare Bestimmung des Pflanzbereiches nach dem bisherigen B-Plan, die deswegen auch nicht durchsetzungsfähig war, erscheint auch im Interesse aller betroffenen Betriebe die baldige Durchführung eines breiten Pflanzgürtels sowohl in den bisher vorgesehenen zu bepflanzenden Flächen als auch teilweise auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des bisherigen Plangebietes als die sinnvollste Vorgehensweise.

Durch die Ausweitung der Pflanzflächen nach außen wird die Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig. Dies bedingt eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 I.

Im Rahmen der Erweiterung der Pflanzflächen ist der Betrieb auf dem Flurstück 46/40 der Flur 55 bestrebt, seine beengte LKW-Umfahrt und den Mangel an Stellplätzen auf dem Grundstück aufzuheben bzw. zu verbessern. Durch eine leichte Ausweitung des Pflanzstreifens und dem landschaftlich sinnvollen Anschluß dieses Bereiches an den Lauf des Grabens soll diesem Bestreben Rechnung getragen werden und gleichzeitig durch eine naturnahe, landschaftsgerechte Ausgestaltung dieses empfindlichen Senkenbereiches mit Zugänglichkeit und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Beschäftigten ein Erholungsort (Arbeitspausen) geschaffen werden.

Die Inanspruchnahme der Fläche ist notwendig, um die bestehenden Erweiterungsansprüche aus dem Gewerbegebiet sichern zu können. Die Ausdehnungsmöglichkeiten der Betriebe innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs sind in diesem Teilbereich des Plangebietes erschöpft.

5. Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Schallschutz, Baugrenzen

Die Festsetzungen der Nutzungsart sind durch den Bestand geprägt. Hierzu gehört auch insbesondere der Rechtsbestand.

Aus diesem Grund werden die bisher gültigen Festsetzungen nicht geändert, soweit sie ausreichend und dem Zweck angemessen sind.

Durch die inzwischen geänderten Festsetzungskategorien nach der BauNVO vom 26.1.90 (gegenüber der BauNVO von 1968, die für den B-Plan Nr. 35 gegolten hatte) wird in der Neuaufstellung die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE/E) anders formuliert.

Die Gliederung der Baugebiete wird aufgrund des schalltechnischen Gutachtens des TÜV's Hannover vom 20.02.90 (siehe Anlage 1) vorgenommen. Es wird auf die Aussagen des Gutachtens verwiesen.

Durch die neuen Festsetzungen werden wegen der Übereinstimmung mit der Art der jeweilig betroffenen Betriebe keine Nutzungseinschränkungen hervorgerufen.

Zulässig waren im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich störten -Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 1 Abs.1 Ziff. 1 und § 8 BauNVO von 1968.

Im Bebauungsplan Nr. 35 I -Neuaufstellung- sind einschränkende Regelungen hinsichtlich des zulässigen Flächenschallpegels in diesem Gebietsteil und in anderen Bereichen des Plangebiets festgesetzt worden (siehe Textliche Festsetzung Nr.3).

In dem ehemaligen 'eingeschränkten Gewerbegebiet' im Osten des Plangebiets an der L-168 sind Werte bis 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² zulässig (siehe Ziffer 3.1 in der textlichen Festsetzung Nr.3). Durch diese Festsetzung soll das benachbarte Wohnen geschützt werden. Für die Art der Nutzung gilt § 8 der BauNVO vom 26.1.90.

In dem westlich der Rudolf-Diesel-Straße gelegenen, südlichen Baugebiet GI 2 sind gemäß der Textlichen Festsetzung Nr.3 , Ziffer 3.3 die gleichen Schallfestsetzungen wie im Gebiet GE 1 ge-

Zulässig sind Tageswerte bis 60 dB(A)/m² und Nachtwerte bis 45 dB(A)/m².

Diese einschränkende Regelung wurde zum Schutz der Wohnnutzung getroffen; sie entsprechen den Ausweisungen im Bebauungsplan Nr.51 'Industrie und Gewerbegebiet -An der Autobahn-', welcher südlich der L-168 an den Bebauungsplan Nr. 35 I anschließt.

Im Baugebiet GI 1 wurde aus den gleichen Gründen, entsprechend der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens, eine einschränkende Regelung zum Flächenschall getroffen. Zulässig sind hier Tageswerte bis 65 dB(A)/m² und Nachtwerte bis 50 dB(A)/m². In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind alle in § 9 BauNVO vom 26.1.90 vorgesehenen Nutzungen zulässig, soweit sie die in der Textlichen Festsetzung Nr.3 festgelegten Bestimmungen zum Schall einhalten. Für den derzeitigen Betriebsbestand trifft dies zu.

Für die Änderungen in den Darstellungen der Baugrenzen sind teilweise die Auffassungen bei den nicht mehr benötigten Erschließungsflächen maßgeblich. Betroffen sind hierbei insbesondere die Bereiche des östlichen Abzweigers der Rudolf-Diesel-Straße, die nur noch als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begrenzt wird.

Im Bereich der Einmündung der Rudolf-Diesel-Straße in die L-168 ergeben sich ebenfalls Baugrenzaufweitungen.

Durch die erweiterten bebaubaren Flächen wird der Nutzungsspielraum im Interesse einer flexiblen Betriebsnutzung erweitert; gleichzeitig sind als Ausgleich dafür in einigen Bereichen dort Pflanzstreifen festgesetzt worden, wo nach heutiger Nutzung entweder schon Bäume und Sträucher wachsen, oder offensichtlich betrieblich nicht genutzte Freiflächen, meist in den Grenzbereichen, dazu geeignet sind.

5.2 Verkehrsflächen

Die bisher höhenungleich geplante Kreuzung der Rudolf-Diesel-Straße mit der Landesstraße sollte eine optimale Anbindung an die L-168 herstellen und den störungsfreien Binnenverkehr zwischen dem

Industriegebiet Oyten-Ost und dem neuen Gewerbepark "An der Autobahn" gewährleisten.

Im Vordergrund dieses Konzeptes stand zum einen die Erwartung, daß ein größerer Teil des Ziel- und Quellverkehrs der Gebiete "Oyten-Ost" und "An der Autobahn" über die L-168 verlaufen würde, zum anderen die Erschließung des Gebietes "Oyten-Ost" aus Richtung der BAB A1 und der L 167 (Achimer Landstr.) ohne die Benutzung der L-168 erfolgen sollte. Hierdurch könnte eine Belastung der an der L-168 und L 167 gelegenen Mischgebiete des Ortsrandes vermieden werden.

Gleichzeitig war mit diesem Gedanken die Vorstellung eines "Teilringes" um den Siedlungskern von Oyten herum verbunden (s. F-Plan 2.Änderung, Erläuterung S.39).

Dieser "Teilring" sollte aus den Straßenzügen Industriestraße und Rudolf-Diesel-Straße bestehen. Er hatte jedoch keine über die Gewerbegebietsererschließung hinausgehende Funktion.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung in den beiden Gewerbegebieten ist jedoch, insbesondere bei dem Gebiet Oyten-Ost der Auslastungsgrad und damit der gewerbliche Verkehr weniger gravierend für den Ortsrandbereich als ursprünglich angenommen.

Weiterhin lassen sich aus der gutachterlichen Prognose, die im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gebietes "An der Autobahn" erstellt wurde, die Schlußfolgerungen ziehen, daß die Verkehrsentwicklung durch die geplanten und vorhandenen Gewerbeflächen nicht zu der Notwendigkeit des Ausbaus einer kostenintensiven höhenungleichen Kreuzung mit entsprechendem Flächenbedarf für die Anschlußstrassen führen.

Aus diesen Gründen ist die aufwendige Kreuzungslösung durch eine einfache niveaugleiche Kreuzung ersetzt und mit einer Ampelanlage versehen worden.

Dem entsprechend werden die öffentlichen Straßenflächen auf das erforderliche Maß reduziert. Für den östlichen Abzweiger ist zur Erschließung der Grundstücke 111/7, 111/8 und 110/ 1 auf der bestehenden Straßenfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen (siehe textliche Festsetzung Nr.5).

Entlang der L-168 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Parkplätze, Fuß- und Radweg

In der öffentlichen Straßenfläche der Rudolf-Diesel-Straße liegen in Parkbuchten angeordnet ausreichend viele Parkplätze. Beidseitig sind 2,00 breite Fußwege vorhanden. Der auf der westlichen Seite liegende Weg ist durch ein Verkehrsschild für Fahrradfahrer als kombinierter Fuß- und Radweg freigegeben.

5.3 Nichtüberbaubare Flächen, Pflanzflächen, Grünfläche

Durch die Festlegung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen werden die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich an der L-168 gesichert. Diese Flächen dürfen zu diesem Zweck nicht mit sichtbehindernden Bauten und/ oder Pflanzen über 80 cm Höhe genutzt werden. Ausnahme: Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mind. 2.00 m (s. textl. Festsetzung Nr.1)

An den Rändern des Industriegebietes ist ringsum ein Pflanzstreifen von 2 - 10m Breite für die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zur landschaftsgerechten Einbindung vorgesehen (siehe Textliche Festsetzung Nr.4). Die Breite ist für den Bewuchs als Sukzessionsfläche ausreichend bemessen und bietet die Möglichkeit mehrstufige Pflanzriegel unterzubringen.

Nach Aufwuchs der Bäume und Sträucher bietet der Pflanzgürtel weitreichenden Sicht-, Staub- und teilweisen Lärmschutz.

Im Nordwesten des Plangebiets wird eine 15m breite Verkehrsfläche aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Diese Fläche soll neben ihrer Erschließungsfunktion eine sinnvolle Ergänzung der Randeinbindung des Gewerbegebiets durch die von der Gemeinde beabsichtigte Bepflanzung bezwecken.

Im Inneren des Plangebiets sind weitere Bepflanzungsstreifen mit einer Breite von 2 bis 4 Metern festgesetzt worden. Als standortgerechte, heimische Laubgehölze gelten zum Beispiel: Aschweide, Stieleiche, Erle, Fichte, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Holunder, Heckenrose, Knackweide, Ohrchenweide, Pfaffenhütchen, Silberweide,

Sandbirke, Süßkirsche, Schlehe, Salweide, Traubenkirsche, Vogelbeere, Wasserschneeball, Weißdorn und Zitterpappel.

Am nördlichen Planrand ist entlang der Verkehrsflächen ein 5 Meter breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden, um die landschaftsgerechte Bepflanzung des Plangebietes zu komplettieren.

Durch die Textliche Festsetzung Nr.6 werden die Zufahrtsmöglichkeiten zu den im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert.

Durch die Bepflanzungsmaßnahmen am Rand des Gewerbe- und Industriegebiets, zusammen mit den auf den privaten Grundstücken vorzunehmenden Ergänzungen wird das Kleinklima im Gebiet verbessert. Durch den Verbund mit den Bepflanzungen am Straßenraum kann der Lebensraum für Vögel und Kleintiere teilweise erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

6. Ver- und Entsorgung

Gas, Strom und Wasser

Es sind ausreichende Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Wasser vorhanden.

Entlang der Rudolf-Diesel-Straße verläuft im südl. Bereich auf der Westseite eine 20KV-Stromleitung mit 3 Gittermasttransformatoren. Parallel am Weg des Vordrandes verläuft eine weitere 20KV-Stromleitung als Oberleitung.

Im Bereich der 20KV-Leitungen sind von baulichen Anlagen aus Sicherheitsgründen Abstände gemäß VDE-Bestimmung 0210 einzuhalten (siehe Textliche Festsetzung Nr.2). Diese Regelung ist zeitlich bis zur Aufhebung der Trassen aufgrund von Änderungen bestimmt. Das ÖNH beabsichtigt, die Leitungen zu verkabeln.

Die Sicherheitsanforderungen für die Feuerlöschversorgung sind im Plangebiet, was die Grundversorgung anbelangt, gewährleistet. Die Kapazitäten sind den Vorschriften entsprechend ausreichend.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist ausreichend bemessen und an

das Netz von Oyten angeschlossen. Er führt zur Kläranlage.

Im Einmündungsbereich der Rudolf-Diesel-Straße in die L-168 ist östlich eine Fläche für die Abwasserentsorgung festgesetzt worden. Die dort vorhandene Pumpstation soll in ihrem Bestand gesichert werden.

Die schadlose Oberflächenwasserbeseitigung ist über den Brandkühlengraben, Mühlenweg in Richtung Rathaussee gewährleistet.

7. Städtebauliche Werte

Ge- Flächen	1.53 ha
Gi-Flächen	15.24 ha
Verkehrsflächen	2.38 ha
Grünflächen, Ver- und Entsorgung	0.17 ha
<hr/>	
Gesamtfläche Plangebiet	19.32 ha

8. Durchführung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde beabsichtigt, die für den Pflanzgürtel am Plangebietstand notwendigen Flächen von den Eigentümern zu erwerben und zu bepflanzen.

Wegen der verhältnismäßig geringen Breite der zu erwerbenden Flächen dürften sich keine Gefährdungen, Erschwernisse oder Beeinträchtigungen für drei betroffenen Betriebe ergeben.

Für den Fall besonderer Härten ist die Gemeinde bereit, Ersatzland zu stellen.

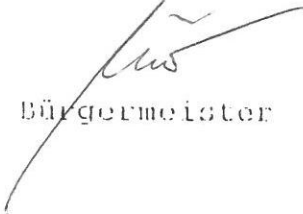
Die Kosten für die Randbepflanzung betragen rd.

DM .


Dieser Betrag wird aus eigenen Mitteln aufgebracht und zum gegebenen Zeitpunkt im Haushaltsplan veranschlagt.

Aufgestellt: PLAN WERK STADT Bremen, den 29.05.90
Einarbeitung: Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der
Träger Öffentlicher Belange 27.08.90

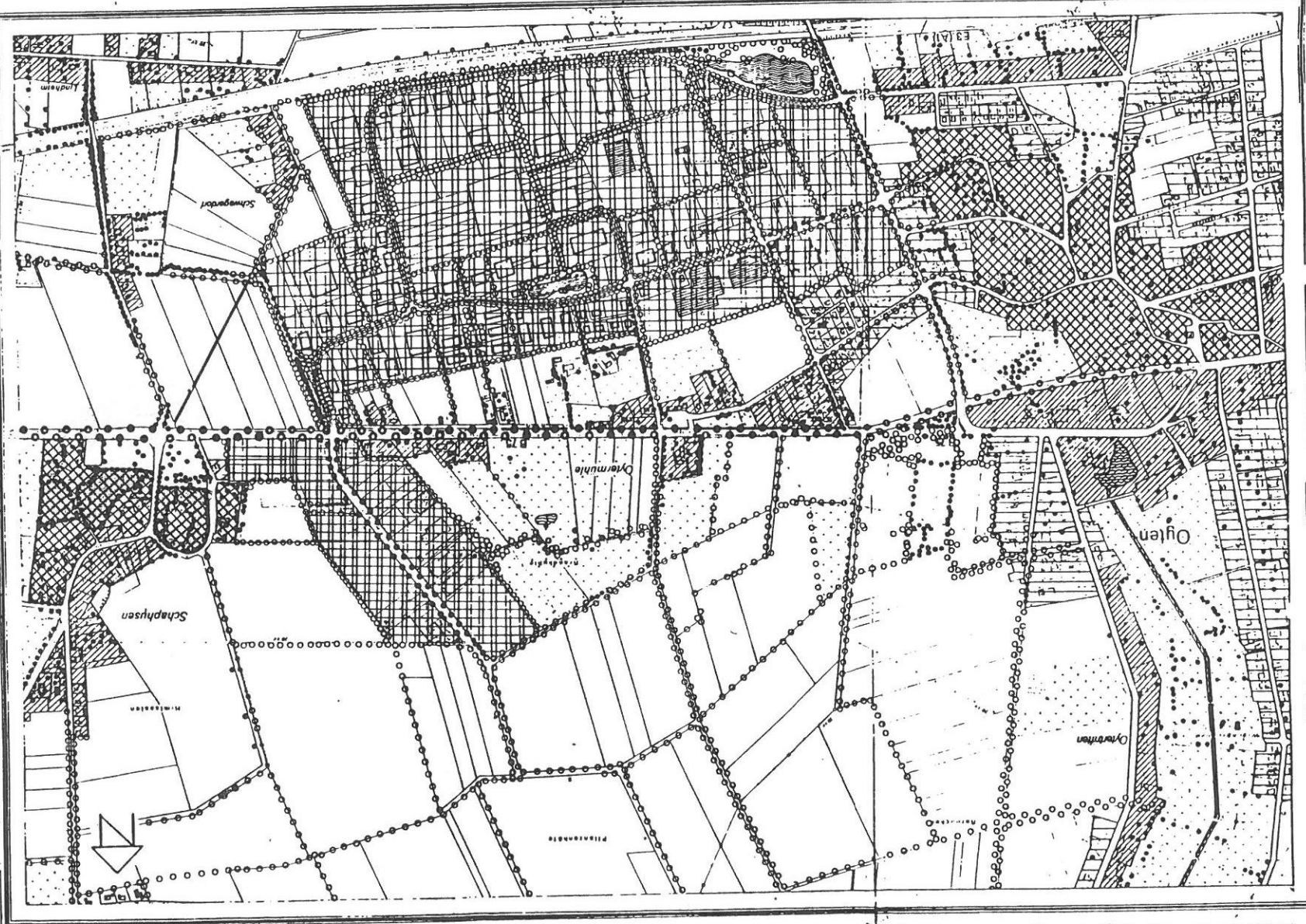
Oyten, den 24. Juni 1991


Der Bürgermeister















Der Gemeindedirektor

ANLAGE 2 zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 351 "Industriegebiet Oyten-Ost"



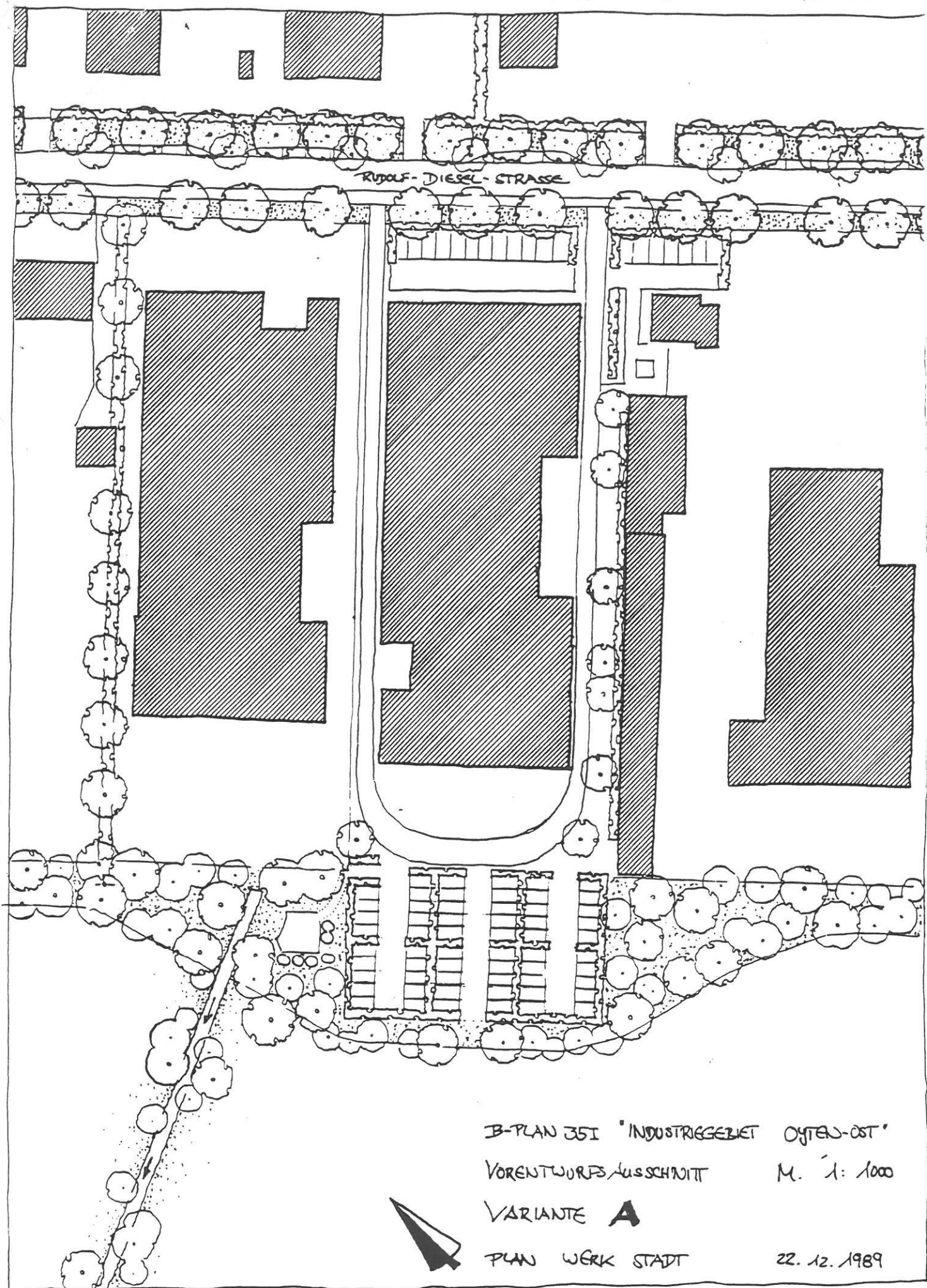
PLANZEICHENERKLÄRUNG:

-  ALTE ORTSLAGE
-  FRÜHE SIEDLUNGSERWEITERUNG UND ZEDUSSP. 1979
-  NEUE SIEDLUNGSERWEITERUNG
-  INDUSTRIE- UND GEBIRGEBIET (BESTAND)
-  GRÜNLAND
-  ACKERLAND
-  BAUBESTAND (VERNETZUNG)
-  PLANUNG
-  ERGÄNZUNG UND FORTFÜHRUNG DER GRUNSTRUKTUR
-  FÜR ZUNFTSCHAFFUNG
-  INDUSTRIE UND GEBIRGEBIET (ERWEITERUNG)

GEMEINDE OYTEN
 INDUSTRIE- UND GEBIRGEBIETE
 OYTEN-OST UND AN DER AUTOBAHN
 STRUKTURPLAN
 M 1:5000
 Datum: 19.12.89

PLAN OYTEN
 ARCHITEKTUR U. STADTBAU
 G. CLEMENS DIPL. ING.

ANLAGE 3 ZUR BEGRÜNDUNG B-PLAN NR. 351 "INDUSTRIEGEBIET OYTEN-OST"



B-PLAN 351 "INDUSTRIEGEBIET OYTEN-OST"

VORENTWURFS AUSSCHNITT

M. 1:1000

VARIANTE **A**

PLAN WERK STADT

22. 12. 1989



Handwritten scribbles or marks in the top right corner of the page.