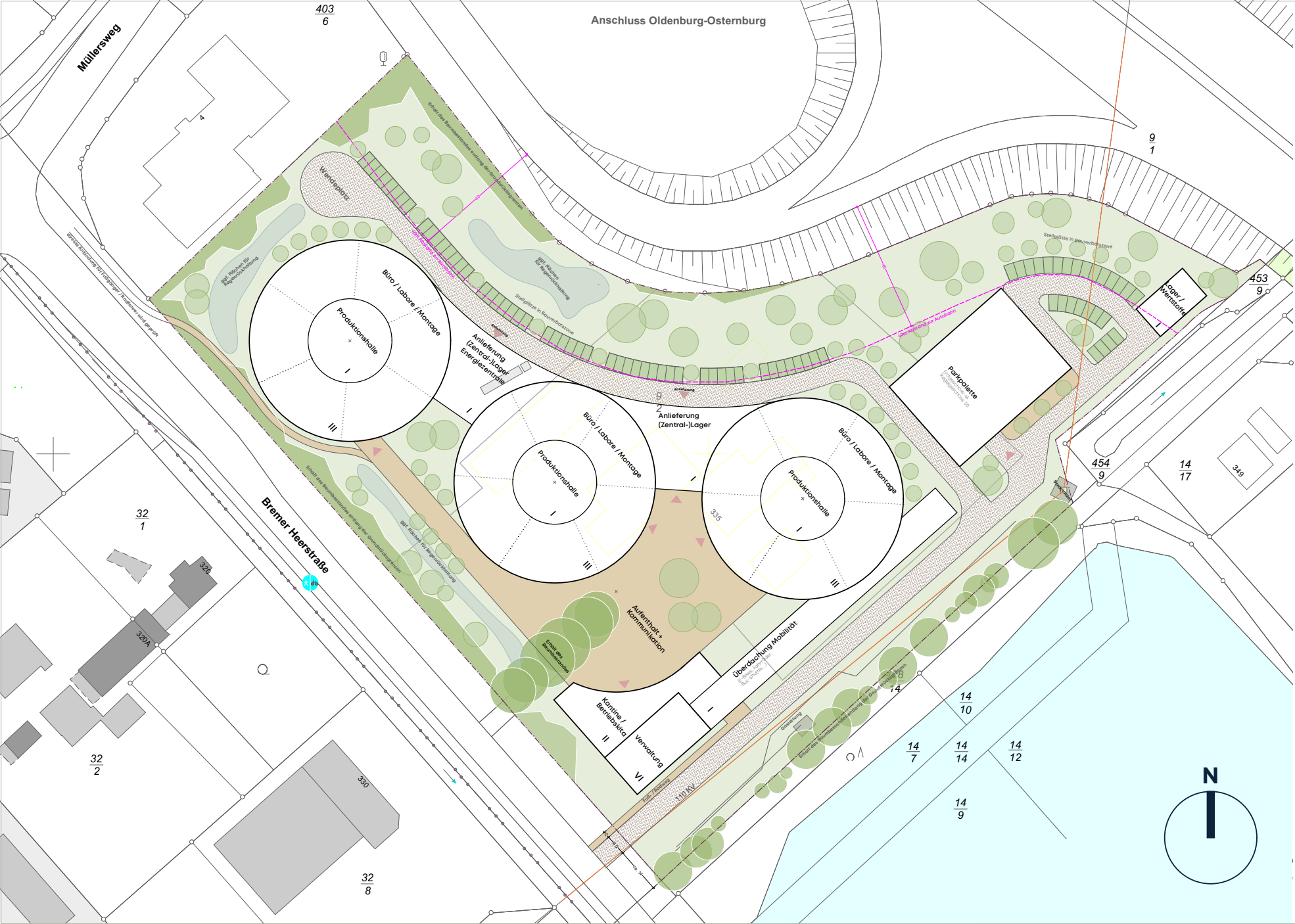


Grundzüge der Planung



© 9 grad architektur BDA

Aufstellung Bebauungsplan 867
(Bremer Heerstraße/Müllersweg)

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Bauleitpläne, das sind in erster Linie Bebauungspläne, sind von der Stadt aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt erforderlich ist. Wenn räumlich, baulich oder nutzungsbezogenen Regelungsbedarf besteht, so wie für das Gelände an der Bremer Heerstraße, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Verwaltungsausschuss hat daher am 25. August 2025 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes 867 (Bremer Heerstraße/Müllersweg) gefasst. Die Grundzüge dieser Planung wurden am 21. August 2025 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen beraten.

In der ersten Stufe, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, informieren wir Sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Ihre Mitwirkung am Planungsprozess ist ausdrücklich erwünscht, hierzu können Sie bereits heute Ihre Meinung äußern. Weitere Beteiligungsmöglichkeiten schließen sich an.

Im folgenden Text erläutern wir die Grundzüge der Planung zum Bebauungsplan 867. Bitte berücksichtigen Sie, dass es sich hierbei lediglich um einen Zwischenstand zu einem frühen Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens handelt. Es können sich daher im weiteren Verfahren noch Änderungen der Planung ergeben.

Grundzüge der Planung

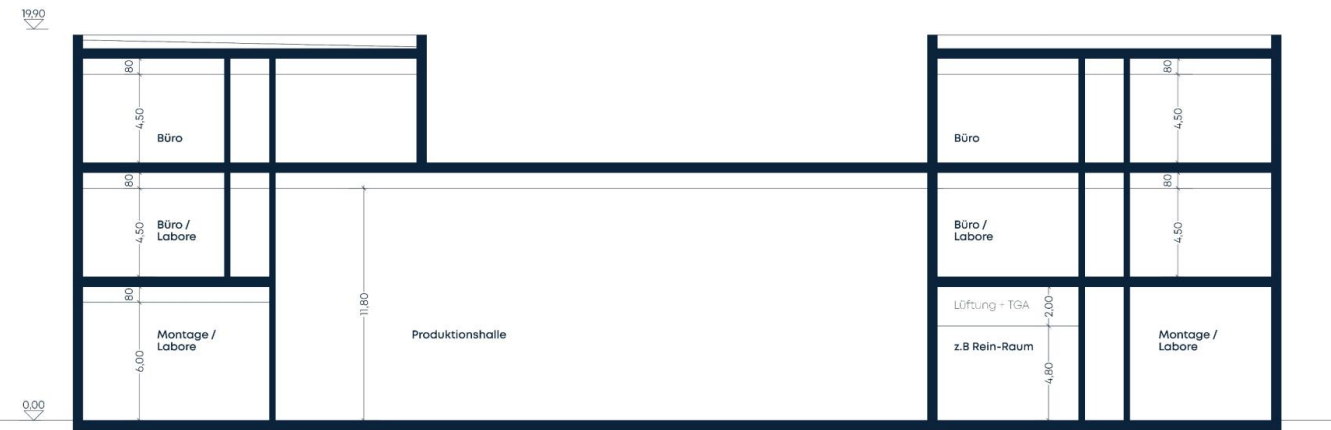
Die SmarAct GmbH, ein international tätiges Hightech-Unternehmen aus Oldenburg, plant den Ausbau ihrer Produktions- und Vertriebsstandorte in Oldenburg. Neben den bestehenden Firmensitzen sollen zwei neue Standorte entstehen – einer davon im Bereich Bremer Heerstraße/Müllersweg. Für die Fläche an der Bremer Heerstraße wird der Bebauungsplan 867 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung zu schaffen. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits ein Gewerbegebiet dar.

Das Plangebiet umfasst ein rund 4,8 Hektar großes Gelände an der Bremer Heerstraße südöstlich des Müllerswegs und südwestlich der Autobahn. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt, die ehemalige Hofstelle ist abgängig und soll abgerissen werden.

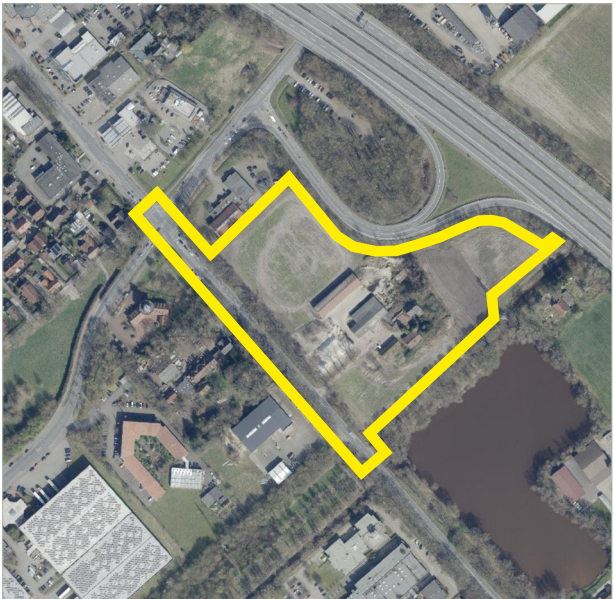
Planungsziel ist es, auf der künftigen Gewerbefläche einen modernen Technologiecampus mit Labor-, Montage-, Werkstatt- und Büroflächen zu entwickeln. Die geplante Architektur soll flexibel nutzbar sein und architektonisch prägnant gestaltet werden. Geplant sind drei bis vier Gebäude mit jeweils etwa 175 Arbeitsplätzen, ergänzt durch Freiflächen im Campus-Stil sowie möglichen Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Betriebskita, Kantine oder Sportangebote.

Der Erhalt vorhandener Bäume und eine hochwertige Freiraumgestaltung sind wichtige Bestandteile des Konzepts. Zudem werden nachhaltige Lösungen für Energie, Entwässerung, Mobilität und Klimaschutz erarbeitet. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bremer Heerstraße. Geplant sind eine Parkpalette, zusätzliche Fahrradstellplätze sowie innovative Mobilitätsangebote. Perspektivisch sollen auch autonome Bus-Shuttles und weitere klimafreundliche Maßnahmen geprüft werden.

Systemschnitt



© 9 grad architektur BDA



© Stadt Oldenburg 2023- FD 402 Geo und Daten

Der Bebauungsplan wird im sogenannten „Vollverfahren“ mit der Erstellung eines Umweltberichtes nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Paragraph 3 Absatz 1 Baugesetzbuch wird mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung am Mittwoch, den 19. November 2025, um 18 Uhr in der Aula der Paul-Maar-Schule, Bremer Heerstraße 252, 26135 Oldenburg sowie der zweiwöchigen Internetbeteiligung im Anschluss daran, durchgeführt.

Über das Ergebnis der Versammlung wird ein Protokoll verfasst, das die Ratsmitglieder im Nachgang erhalten. Mit Kenntnis über Ihre Äußerungen können die Ratsmitglieder in den nachfolgenden Verfahrensschritten Entscheidungen treffen. Das Protokoll wird auch für Sie im Internet nachzulesen sein.

Das weitere Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach der Vorstellung der Planung im Rahmen der heutigen Bürgerinformationsveranstaltung haben Sie noch zwei Wochen Zeit, online Ihre Stellungnahme zur Bauleitplanung abzugeben. Unter <https://oldenburg.planungsbeteiligung.de> können Sie die heute vorgestellten Unterlagen noch einmal ansehen und so auch nach der Veranstaltung eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung abgeben.



Veröffentlichung des Entwurfes

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Planung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgearbeitet. Dabei werden die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der parallel erfolgten Beteiligung der Behörden berücksichtigt. Der so erstellte Bebauungsplanentwurf wird dann nach öffentlicher Beratung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen dem Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg vorgelegt, der die Veröffentlichung beschließt.

Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Der Planentwurf besteht in der Regel aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Der Bebauungsplanentwurf ist zudem durch Aushang im Stadtplanungsamt, Industriestraße 1 a, 2. Stock der Öffentlichkeit zugänglich. Im Rahmen dieser zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit besteht für Sie noch einmal die Möglichkeit, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Diese wird auf ihre städtebaulichen Auswirkungen hin vorgeprüft und gegebenenfalls eingearbeitet. Bei wesentlichen Planänderungen wird eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes erforderlich.

Satzungsbeschluss

Über die Berücksichtigung Ihrer Stellungnahmen und eine eventuelle Änderung des Bebauungsplanentwurfes entscheidet der Rat der Stadt Oldenburg und beschließt den Plan als Satzung. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Das bedeutet, die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben sind für alle Bürgerinnen und Bürger verbindlich.

Haben Sie noch Fragen zur Planung?

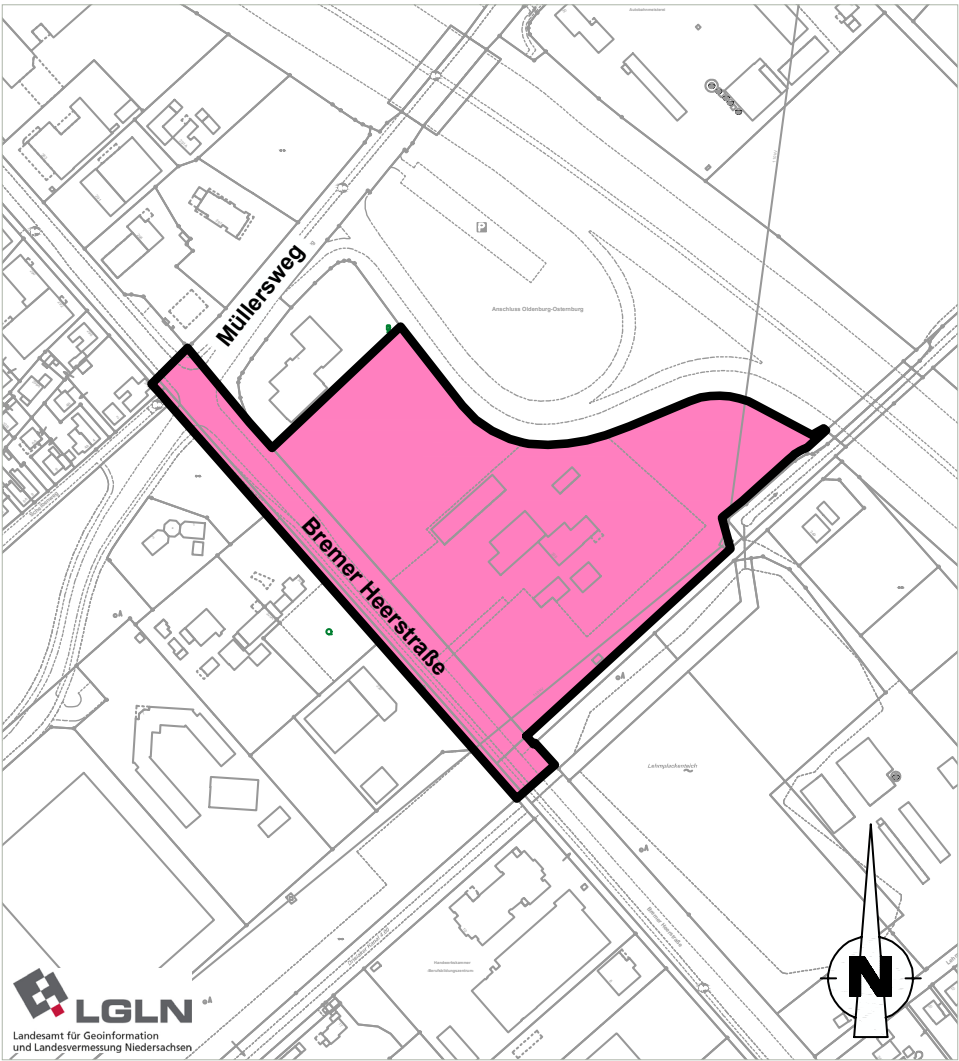
Bitte wenden Sie sich an Ihre Ansprechpartnerin:

Andrea Busse

Fachdienst Bebauungsplanung
Industriestraße 1 a
Zimmer 242
Telefon 0441 235-2234

Internet:
andrea.busse@stadt-oldenburg.de
www.oldenburg.de/oeffentlichkeitsbeteiligung

Grundzüge der Planung



Bebauungsplan 867 (Bremer Heerstraße/Müllersweg)

Herausgegeben von

Stadt Oldenburg (Oldb) – Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt, Fachdienst Bebauungsplanung

Stand: November 2025

Für allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg nutzen Sie bitte unser Kontaktformular unter www.oldenburg.de/kontakt.