Stadt Oldenburg in Holstein

Begründung

zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 19, 4. Änderung

für das Gebiet: „Gewerbegebiet Am Voßberg“

Satzungsentwurf / November 2008

Architektur + Stadtplanung
Ewers Dörnen + Partner
Oldenburg in Holstein

Begründung gem. § 9 (8) des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Lage des Plangebietes, Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der Planung
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
4.5 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze
4.6 Verkehrserschließung
4.7 Ver- und Entsorgung
4.8 Altlasten
4.9 Immissionsschutz
4.10 Grünordnung

5.0 Hinweise

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen der Stadt Oldenburg in Holstein hat am 24.02.2005 die Aufstellung des den Bebauungsplan Nr. 19, 4. Änderung beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1.000, erstellt durch das Katasteramt Ostholstein, Stand Juli 2006.

Mit der Ausarbeitung des Bebaunngsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Ewers Dörnen + Partner in Oldenburg i. H. beauftragt.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 19. Mit der 4. Änderung werden der Ursprungsbebauungsplan sowie die 1., 2. und 3. Änderung überplant.
Die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 bleibt durch die 4. Änderung unberührt. Es wird darauf hingewiesen, dass einerseits die textlichen Änderungen der 5. Änderung nicht für diese 4. Änderung und andererseits die textlichen Festsetzungen dieser 4. Änderung auch nicht für die 5. Änderung gelten.

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Oldenburg i.H.
Er wird im Norden durch den Plangeltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, im Osten durch die Straße –Rehkamp-, im Süden durch die Landesstraße L 59 und im Westen durch die Straße –Am Rathsland- sowie den Standort eines vorhandenen Verbrauchermarktes begrenzt.

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht. Er umfasst eine Größe von rd. 18,2 ha.
Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Betriebe sowie durch Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Einzelhandelsnutzung befinden sich westlich der Straße –Am Rathsland- ein großflächiger Verbrauchermarkt, im östlichen Plangebiet ein großflächiger Fachmarkt mit einem Kernsortiment an Baumarkt- und Gartenartikeln sowie im westlichen Bereich der Straße –Am Voßberg- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichen Kernsortimenten.
Entlang der Landesstraße 59, der Straße -Rehkamp- sowie um den Verbrauchermarkt herum sind breite, visuell bedeutende Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher) vorhanden. An der Straße –Rehkamp- befinden sich die Gehölzstrukturen (Bäume) auf dem öffentlichen Straßenland.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen bzw. noch unbebaute Gewerbegrundstücke im Norden, durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Süden sowie durch eine unbebaute Fläche westlich des Verbrauchermarktstandortes, die

derzeit als Bolzplatz genutzt wird und im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Die bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet verfügen über unzureichende Regelungen hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels, was dazu geführt hat, dass der Einzelhandel einen wesentlichen Teil der Nutzungen im Plangebiet einnimmt.

Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur in einer aufeinander abgestimmten Form sowie die Regelung der Einzelhandelsnutzung im Kontext mit der beabsichtigten städtischen Einzelhandelsentwicklung.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan haben insofern eine überörtliche Bedeutung, als dass die Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet und die weiteren gewerblichen Nutzungen Einfluss auf die zentralörtliche Funktion der Stadt haben.
Nach der Landes- und Regionalplanung ist die Stadt Oldenburg i. H. als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Sie hat deshalb für ihren unmittelbaren Nahbereich die entsprechende zentralörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Für die Nahbereiche der Unterzentren Burg auf Fehmarn und Heiligenhafen sowie der ländlichen Zentralorte Grube und Lensahn hat sie über die Grundversorgung teilweise hinausgehende Versorgungsfunktionen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs zu erfüllen. Das Planungsziel fügt sich in die überörtliche Planung ein.

Die überörtlichen Landschaftsziele werden in dem Grünordnungsplan erläutert.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg i. H. Deshalb wird parallel die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet

In den im Bebauungsplan dargestellten Baufeldern 2, 3, 5, 7, 8, 9 und 10 dominieren gewerbliche Betriebe (Handwerksbetriebe, produzierende und verarbeitende Betriebe usw.) Deshalb und unter Berücksichtigung dessen, dass das Plangebiet weiterhin auch Standorte für das „herkömmliche“ Gewerbe bieten soll, wird für diese Baufelder ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die nach § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden für allgemein zulässig erklärt, da sie mit der Zielsetzung der Planung vereinbar sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes muss dabei gewahrt

bleiben, d. h. die Nutzungen sind nur in untergeordneter Weise gegenüber dem Baugebietstyp –Gewerbegebiet- umsetzbar.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen i. S. d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind hinsichtlich ihrer Lage in einem gewerblichen Umfeld zu bewerten. Sie sind nicht mit dem Maßstab eines Wohngebietes zu messen.
Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Unzumutbare Belästigungen sind daher, auch unter Berücksichtigung des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme, nicht anzunehmen.
Wohnungen i. S. d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sollen schon deshalb grundsätzlich zugelassen werden, weil bspw. die Betriebsabläufe die ständige Anwesenheit von Personen erfordern kann. Darüber hinaus kann auch die Gefahr von Einbrüchen und Sachbeschädigungen ein Grund sein, der die o. g. Wohnungen rechtfertigt.

Räumlich und direkt zugeordnete Verkaufs- und Ausstellungsstellen von Großhandels-, Handwerks- und Produktionsbetrieben sind zulässig. Diese Festsetzung sichert die Existenz von Betrieben und ermöglicht Wege einer Direktvermarktung. Die Verkaufsfläche des so genannten Annex-Handels ist dem Gewerbebetrieb gegenüber jedoch unterzuordnen. Mit dieser Festsetzung, i. V. m. der Festsetzung über die funktionale und räumliche Zuordnung zum jeweiligen Betrieb, wird der Gefahr begegnet, dass sich der „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Einzelhandelsbetrieb mit städtebaulichem Gewicht entwickelt**.**
Die Verkaufssortimente sind auf Produkte aus eigener Produktion, Verarbeitung und Veredelung oder auf branchenübliche Produkte zu beschränken. Damit wird einer ungesteuerten Entwicklung im Gewerbegebiet entgegengewirkt.

4.1.2 Sondergebiete / Einzelhandelsnutzung

Die Stadt Oldenburg i. H. verfügt über eine historisch gewachsene Innenstadt mit einer vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur. Hierzu zählt auch der mittlere Teil der Schuhstraße. Der vorhandene Innenstadtbesatz ist so ausgerichtet, dass ein Besuch der Innenstadt mit mehreren Besuchszwecken verbunden werden kann. Diese Struktur führt zu einer Unverwechselbarkeit der Innenstadt gegenüber randstädtischen Einzelhandelsstandorten, die i. d. R. mit dem Ziel des schnellen Großmengeneinkaufs aufgesucht werden. Die etablierten Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt bieten meistens eine Sortimentsstruktur und -tiefe sowie eine Warenpräsentation, die in dieser Form nicht außerhalb der Innenstadt angeboten wird. Die vorhandenen Magnetbetriebe mit den Sortimenten Textilien, Drogerieartikel, Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs usw. sowie das Warenhaus „Woolworth“ tragen darüber hinaus maßgeblich zur attraktiven Nutzungsstruktur der Innenstadt bei. Diese Marktposition des Innenstadthandels muss entsprechend weiterentwickelt werden, so dass der Zentren tragende Effekt auch zukünftig nicht an Wirkung verliert.
Durch die gezielte Festsetzung von Sortimenten im vorliegenden Bebauungsplan, die als nicht innenstadtrelevant gelten und die Beschränkung von innenstadtrelevanten Randsortimenten ist der erforderliche Entwicklungsrahmen für die Innenstadt weiterhin gegeben. Ein in der Sortimentsstruktur offener Einzelhandelsstandort am Voßberg würde zu einer versorgungsstrukturell schädlichen Eigenständigkeit bzw. Bedeutungszunahme dieses Standorts führen, der über das jetzt schon strukturell bedeutsame Maß weit hinaus reichen würde, mit entsprechend nachteilige Folgen für die innerstädtische und gesamtstädtische Versorgungsstruktur.

Neben der gewachsenen Innenstadt und dem Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet eine weitere Agglomeration von großflächigeren Einzelhandelsbetrieben (Standort „Kieler Chaussee / Berliner Eck / Bahnhof“).

Für die Zukunft soll eine auf die o. g. drei Zentren bezogene, konzentrierte Einzelhandelsentwicklung in Oldenburg i. H. möglich sein. Die Innenstadt soll auch weiterhin ein breites Spektrum an Waren und an privaten und öffentlichen Dienstleistungen bieten. Bei den Randzentren soll das Hauptaugenmerk auf der Etablierung von Einzelhandelsbetrieben liegen, die nicht über einen die Innenstadt fördernden Effekt verfügen und die aufgrund ihres Flächen- und Stellplatzbedarfes sowie ihrer Auswirkungen auf das gewachsene Stadtbild städtebaulich nicht integriert werden können. Diese Standortausrichtung ermöglicht eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung. Die Verteilung der 3 Einzelhandelsstandorte auf die Stadtbereiche Ost, Mitte und Süd ergibt zudem eine stadtstrukturell ausgewogene Standortverteilungsform, die u. a. zu einer Verkehrsentflechtung im Stadtgebiet führt.

Die wesentlichen Kaufkraftströme werden sich künftig auf die o. g. drei Standorte fokussieren. Diese Entwicklung ist bereits durch die vorhandenen Angebote eingeleitet worden. Dabei spielt die Standortpolitik des Handels sowie das Kundenverhalten zugunsten zentrierter Angebote eine zentrale Rolle. Dem ist auch in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Die relevanten Standorte werden im Wettbewerb zueinander stehen, bieten jedoch auch einen verlässlichen Orientierungsrahmen und Entwicklungsansatz, wobei die innenstadtrelevanten Sortimente der Innenstadt vorbehalten bleiben.
Die Stadt wird die o. g. Standortausrichtung bei zukünftigen Entscheidungen maßgeblich berücksichtigen und im Rahmen ihrer Bauleitplanung beachten. Sie wird dabei aber auch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte (z. B. am Sebenter Weg) nicht außer Acht lassen können. Diese Standorte werden in ihrer Entwicklung, unter der Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen und des Wettbewerbes, frei bleiben.

Der geplante Einzelhandelsstandort –Am Voßberg- erfüllt die allgemeinen Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Zentralitätsstufe, die da sind:

- konzentrierte Angebotsstruktur und
- verkehrsmäßig günstige Erreichbarkeit.

Das Plangebiet soll analog zur generellen Gliederung von Baugebieten gem. der Baunutzungsverordnung bestimmt werden. Dabei werden die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt. Insofern werden Sondergebiete mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- SO / Gebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Verbrauchermarkt im Baufeld 1
- SO / Gebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt im Baufeld 6
- SO / Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe in den Baufeldern 4 und 11

Die Großflächigkeit ist bei einer Verkaufsfläche ab rd. 800 qm anzunehmen.

Gemäß der allgemein gültigen Begriffsdefinition wird unter einem Verbrauchermarkt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb verstanden, der über ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs verfügt. Des Weiteren definiert er sich über das Selbstbedienungsprinzip und seine Lage. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert. Seine Verkaufsfläche liegt bei mindestens 1000 qm.

Die Festsetzung des Kernsortimentes für den Verbrauchermarkt ist auf die Zulässigkeit von Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ausgerichtet. Diese Bedarfsstufen umfassen auch zentrenrelevante Sortimente. Die 10 %-Regelung für Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Randsortimenten wird deshalb nicht für den Verbrauchermarkt festgesetzt.
Der Verbrauchermarkt hat sich bereits über Jahre hinweg neben dem Innenstadthandel etabliert. Die eingetretene Wettbewerbssituation ist deshalb für die Einzelhandelsstruktur der Stadt Oldenburg i.H. auch künftig vertretbar, zumal sich die Strukturen angepasst haben.

Die Festsetzungen für den Fachmarkt im Baufeld 6 orientieren sich am Bestand.

Die festgesetzten Sortimente im Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe in den Baufeldern 4 und 11 sind vom Grundsatz her nicht innenstadtrelevant, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung des klassischen Innenstadtangebotes vermieden wird. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, wie bspw. Kleidung, sind künftig nicht mehr zulässig. Die Betriebe haben allerdings Bestandschutz hinsichtlich ihrer genehmigten, ausgeübten Nutzung. Die bereits zulässigen Nutzungen können also weiterhin und auf der genehmigten Basis weiterbetrieben werden.

Bei der Bestimmung der Sortimente ist die gebotene Wettbewerbsneutralität des Bebauungsplanes zu beachten. Es darf keinen Konkurrenzschutz durch Bauplanungsrecht geben.

Die Bestimmung der Sortimente basiert auf dem Bestand im Stadtgebiet, im Plangebiet und auf einem Abgleich mit dem Einzelhandelsgutachten von 1997.

Im Abgleich mit einer vorliegenden Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente des Innenministeriums sind Nahrungs– und Genussmittel, Elektrowaren und Tiernahrung innenstadtrelevant.
Die Angebotsplanung für Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmittelsortimenten ist den vorhandenen Märkten geschuldet. Neben dem Verbrauchermarkt nebst Getränkemarkt befinden sich in den Baufeldern 4 und 11 zwei Discountmärkte sowie ein weiterer Getränkemarkt.
Bei den Elektrogeräten erfolgt die Festsetzung dahingehend, dass nur die so genannte Weiße Ware (Kühl- und Gefrierschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinen, Wäschetrockner etc.) zulässig ist, weil aufgrund der Sperrigkeit und Transportfähigkeit der Geräte ein Innenstadtstandort ungeeignet ist.
Für Tiernahrung ist eine kleinteilige Ladenstruktur in Innenstadtlage nur noch mit sehr geringen Umsatzerwartungen aufrecht zu erhalten. Zum einen werden die vertriebenen Waren (Großpackungen mit Tiernahrung) von den Kunden meistens selbst abgeholt. Dieses bedingt ein Stellplatzangebot direkt vor dem Geschäft. Zum anderen werden Kleinpackungen mit Tiernahrung heutzutage in jedem SB-Markt angeboten, so dass auch dieses Sortimentsangebot nicht zu einer Sicherung kleinteiliger Ladenstrukturen beitragen kann. In Kombination mit Zooartikeln und zoohandelsüblichen Tieren kann jedoch ein entsprechendes Fachgeschäft in Innenstadtlage betrieben werden. Deshalb erfolgt die Einschränkung auf “Tiernahrung” im vorliegenden Bebauungsplan.

In den Baufeldern 4 und 11 werden die Verkaufsflächengrößen je Einzelhandelsbetrieb als Mindest- und als Höchstmaß bestimmt. Damit soll erreicht werden, dass zum einen keine kleinflächige Ladenstruktur entstehen kann, die insbesondere für die Struktur der Innenstadt schädlich werden könnte; zum anderen sollen auch keine großflächigen Betriebe errichtet

werden können, die die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Oldenburg i. H. maßgeblich und insgesamt beeinflussen könnten. Tatsächlich genehmigte Verkaufsflächen unter 500 qm werden planungsrechtlich gesichert, indem sie künftig auch ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bei der Planung sind auch Warengruppenschlüssel des Handels zu berücksichtigen, welche die Warenstruktur von Nahrungs- und Genussmittelmärkten, Baumärkten usw. umfassen. Diese Warengruppen beinhalten u. a. auch Randsortimente, die innenstadtrelevant sein können. Diese Randsortimente gehören jedoch zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot dazu. Ein Ausschluss oder eine übergebührliche Reglementierung dieser Sortimente im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes stellt diese Betriebe schlechter gegenüber anderen Betrieben in der Stadt und in benachbarten Städten bzw. in der Region. Dieses dürfte bereits als Eingriff in den Wettbewerb des Handels zu werten sein. Insofern greifen hier Wettbewerbsmechanismen. Die Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung muss gewahrt bleiben. Anhand der landesplanerischen Vorgabe und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Stadt Oldenburg i. H. ist die Begrenzung der Randsortimente, die innenstadtrelevant sind, jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche eines jeweiligen Einzelhandelsbetriebes festgesetzt. Im Text (Teil B) sind die innenstadtrelevanten Sortimente bestimmt. Das angewandte bauleitplanerische Instrument der Randsortimentbegrenzung findet im vorliegenden Fall so gesehen eine zielorientierte Anwendung im Sinne der städtischen Zielsetzung.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen auch Sortimente, die bereits in großflächigen Fachmärkten in anderen Bereichen der Stadt angeboten werden, wie z. B. Baumarktartikel. Insofern wird hier Angebot und Nachfrage die künftige Standort-/ Verteilungsstruktur regeln.

Ergänzend zu den zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind ortsveränderbare Verkaufsstellen (Verkaufstände /-wagen) zulässig, jedoch je Baugrundstück auf zwei begrenzt. Damit wird einer möglichen, ausufernden Entwicklung entgegengewirkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), und die Vollgeschossigkeit bestimmt.

Gem. BauNVO liegt die Obergrenze der GRZ in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten bei 0,8. Im vorliegenden Fall wird anhand der vorhandenen Strukturen eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst ein vorhandenes, planungsrechtlich bereits überplantes Bau-(Gewerbe-)gebiet. Für das Gewerbegebiet gibt es insofern gültige Planaussagen, die eine Bebauung / Versiegelung dieser Flächen schon heute zulassen und zwar auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der jeweiligen Satzungsbeschlüsse gültigen BauNVO (hier: BauNVO 1962 bis 1977). Die damals festgesetzten, teilweise geringeren GRZ-Werte dienten der Bestimmung zur hochbaulichen Umsetzung von Hauptanlagen. Lagerplätze, Stellplätze usw. konnten nach Bedarf, ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche, errichtet werden. Nebenanlagen wurden nicht in die GRZ-Berechnung einbezogen. Insofern ergab sich bisher die Möglichkeit, Baugrundstücke massiv auszunutzen bzw. zu versiegeln. Durch die nunmehr festgesetzte GRZ von 0,6 ergibt sich unter Berücksichtigung der so genannten Kappungsgrenze ein möglicher Versiegelungsgrad von 0,8.

Die maximal zulässige Geschossfläche je Baugrundstück bzw. Betrieb ergibt sich grundsätzlich aus der Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der zulässigen Vollgeschossigkeit auf der Grundlage der Berechnungsmethode nach § 20 (3) Satz 1 BauNVO.
In den Baufeldern 4 und 11 ist im Gegensatz zu den Baufeldern 1 und 6 eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Insofern wird hier die Geschossfläche je Betrieb auf 1.500 qm begrenzt, um die Entwicklung in der bisher vollzogenen Form gewährleisten und der Ansiedlung von großflächigen Märkte über 1.500 qm Geschossfläche entgegenwirken zu können.

Die Festsetzung der Vollgeschossigkeit orientiert sich an den bisherigen Entwürfe des B-Planes Nr. 19, in denen auch die Vollgeschossigkeit festgesetzt wurde.
Die Umsetzung von bspw. höheren Gewerbehallen ist an dem Standort vertretbar, da keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind, zumal zur Landesstraße und zur freien Landschaft hin zu erhaltende Baum- und Strauchbestände vorhanden sind.

Freistehende Werbeanlagen werden in ihrer zulässigen Höhe auf 8,00 m begrenzt, um überdimensionierten Werbeanlagen entgegenzuwirken.

4.3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den festgesetzten Sondergebieten sowie für das Baufeld 3 und 10 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dieses ist zum einen dem baulichen Bestand geschuldet und lässt zum anderen in stadtsiedlungsnahen Teilen des Plangebietes längere Gebäudekubaturen zu. Damit erfolgt eine Kubaturabstufung in Richtung der stadtsiedlungsfernen Teilen des Plangebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem baulichen Bestand, einer flexiblen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke sowie am Ursprungsplan.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Firsthöhe / Oberkante der jeweiligen Gebäude nicht überragen. Blinkende und reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Mit diesen Bestimmungen sollen ortsbildstörende Werbeanlagen im Stadtbild verhindert werden, wobei ein erforderlicher Werbeumfang an sich zu berücksichtigen ist.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Diese Regelung ergibt sich schon aus der Landesbauordnung und lässt zudem eine gewisse gärtnerisch gestaltete Gliederung zu.

4.5 Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) u. (2) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einer Errichtung in den Rand-/Grünbereichen der Gründstücke entgegenwirken zu können. Einfriedungen und Werbeanlagen sind hiervon ausgenommen; bei Werbeanlagen gilt die Regelung aber nur straßenseitig.

Im Einmündungsbereich der Straße -Am Voßberg- zur Landesstraße 59 ist eine Fläche für die Errichtung von 3 Gemeinschaftswerbeanlagen festgesetzt, die den ansässigen Betrieben für

Werbezwecke zur Verfügung steht. Damit kann zu Beginn des Baugebietes eine „wegweisende“ Werbung erfolgen.

Das Errichten von fliegenden Bauten ist unzulässig, um eine schleichende, wenn auch mittelfristig begrenzte, Verbauung durch Bauten dieser Art (z. B. auf Stellplatzflächen) zu unterbinden.

4.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Baugrundstücke verfügen grundsätzlich über einen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.
Die konkrete Erschließung einzelner Flurstücke ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Bei „rückwärtigen“ Flurstücken sind öffentlich-rechtliche Sicherungen, z. B. in Form von Vereinigungsbaulasten, vorzunehmen, wenn eine Bebauung vorgesehen wird.

Der private ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Aufgrund der Bau- und Freiflächenstrukturen ist dieses im Plangebiet möglich.

4.7 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger gegeben und weiterhin umsetzbar. Die Ver- und Entsorgung von möglichen baulichen Erweiterungen wird durch den Anschluss an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Oldenburg i. H. und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Abwasserbehandlungsanlage Lütjenbrode zugeführt.

Bei der zulässigen zweigeschossigen Bauweise und einer damit möglichen GFZ von über 1,0 muss in den Gewerbe-(und Sonder-)gebieten eine Löschwassermenge von 192 m^3/h für zwei Stunden zur Verfügung stehen. Wenn die überwiegende Bauart aus feuerbeständigen und feuerhemmenden Umfassungen sowie aus harten Bedachungen besteht, wäre auch ein Löschwasserbedarf von 96 m^3/h ausreichend.
Die Stadt hat bei der E.ON Hanse AG nachgefragt, inwieweit eine Löschwassermenge von 192 m^3/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden kann. Die E.ON Hanse AG hat mit Schreiben vom 22.10.2007 bestätigt, dass eine Löschwassermenge von 192 m^3/h für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden kann.
Auf die erforderlichen Löschwassernachweise im Baugenehmigungsverfahren wird an dieser Stelle hingewiesen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird den Regenwasserrückhalteteichen nördlich des Verbrauchermarktes, westlich der Straße Am Rathsland und südlich der Göhler Chaussee, nördlich der Bahntrasse zugeführt. Aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkniederschläge der letzten Zeit wird die Stadt die künftige Situation beobachten. Sollte sich herausstellen, dass die derzeitige Kapazität der Regenwasserrückhalteteiche nicht ausreicht, so besteht jeweils ein Erweiterungsflächenpotenzial.

4.8 Altlasten

Der Kreis teilte mit, dass für das Gewerbegebiet „Am Voßberg“ derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vorliegt. Da im Kreis Ostholstein kein flächendeckendes Altlastenkataster besteht und hier Gewerbe angesiedelt sind bzw. waren, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wird oder wurde, wird darauf hingewiesen, dass bei stillgelegten oder umgenutzten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann.

Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

4.9 Immissionsschutz

Die Planung soll der Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur in einer aufeinander abgestimmten Form sowie die Regelung der Einzelhandelsnutzung im Kontext mit der beabsichtigten städtischen Einzelhandelsentwicklung dienen.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe, die nach den §§ 5 ff. BImSchG i. V. m. der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig wären. Grundsätzlich dürfen in einem Gewerbegebiet auch nur Betriebe und Anlagen etabliert werden, die nicht erheblich belästigend wirken.

Dennoch ist die Verträglichkeit der zulässigen Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet mit den Nachbarschaftsstrukturen abzugleichen. Aufgrund der langjährigen Entwicklung des Gewerbegebietes und der Umgebungsstrukturen können jedoch keine erheblichen Immissionsauswirkungen festgestellt werden.

Aus Sicht des Schallschutzes sind die nächstliegenden Wohngebäude im Bereich der Straßen -Am Rathsland / Hasenkuhle-, nördlich des Verbrauchermarktstandortes, relevant. Festsetzungen zum Schallschutz sind jedoch nicht erforderlich. Zum einen handelt es sich im Bestand um genehmigte, in Ausübung befindliche Betriebe. Zum anderen kann bei Flächen, die noch nicht bebaut sind und wo die Art der künftigen Betriebe noch nicht bekannt ist, gem. der DIN 18005 davon ausgegangen werden, dass die Schallabstrahlung von den Flächen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) erreicht. Im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 19 wurde auf der Grundlage dieser Annahme bereits nachgewiesen, dass bspw. von dem noch unbebauten Flurstück 18/89 keine Überschreitungen der Tages- und Nachtwerte (Orientierungswerte nach der DIN 18005) verursacht werden.
Die noch entwicklungsfähigen Flurstücke 18/184, 18/185 und 18/89 liegen zudem rd. 250 m bis 350 m entfernt von der o. g. Wohngebietslage. Nach dem Abstandserlass NRW sind in dieser Entfernung Betriebsarten der Abstandsklasse V bis VII gelistet. Diese Betriebsarten umfassen bereits die üblichen Arten von Betrieben in Gewerbegebieten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vorhandenes Gewerbegebiet. Für den Baugebietstyp –Gewerbegebiet- gilt, dass er zum einen an einer örtlichen bzw. überörtlichen Hauptverkehrsstraße liegen muss / soll, damit der gewerbliche Verkehr bspw. nicht über Wohnstraßen abgewickelt wird; zum anderen ist städtebaulich die Lage eines Gewerbegebietes an einer überörtlichen Straße positiv zu bewerten. Immissionsrelevante Nutzungen werden damit gebündelt.

4.10 Grünordnung

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist baulich stark verdichtet. Dennoch befinden sich in Randbereichen, entlang einiger Grundstücksgrenzen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen landschafts- und gebietsprägende, erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände. Darüber hinaus wird das Plangebiet zwischen den Baufeldern 6 und 7 durch einen tlw. bepflanzten Wall gegliedert.

Insbesondere die Gehölzstreifen entlang der Landesstraße 59 und der Straße –Rehkamp- sowie im Umfeld des Verbrauchermarktes sind hervorzuhebende Grünstrukturen, die die Gewerbebauten verdecken und die wesentlich zu einer Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild beitragen.

Erhaltenswerte Gehölzstrukturen werden planungsrechtlich gesichert. Dabei werden zugleich auch Pflanzmaßnahmen bestimmt, die gem. den vorherigen Planungen festgesetzt sind, aber bis dato nicht umgesetzt wurden oder wo vorhandene Gehölzstrukturen eine wichtige gliedernde Funktion übernehmen, so dass hier Nachpflanzungen aus Gründen der Binnenstrukturierung des Baugebietes für erforderlich gehalten werden.

Hinsichtlich der Pflanzarten und –qualitäten wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

Eine stärkere Durchgrünung soll aufgrund der bereits eingetretenen Entwicklung des Baugebietes und der damit verbundenen gewachsenen Strukturen nicht erfolgen.

Die Hügelgrabfläche ist entsprechend der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes weiterhin als öffentliche Grünfläche bestimmt.

5.0 Hinweise

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
Die Bauverbotszone ist im B-Plan konkretisiert. Die Baugrenzen parallel zur Landesstraße 59 werden in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Lediglich im Baufeld 1 ist eine baurechtlich genehmigte Tankstellenbebauung, die zu Teilen innerhalb der 20 m liegt, mit der Baugrenze „umrandet“.
Darüber hinaus sind Flächen definiert, die von der Bebauung freizuhalten sind. In den daran anschließenden Pflanzflächen ist ebenfalls keine Bebauung zulässig.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße 59 nicht angelegt werden. Hiervon ausgenommen ist eine genehmigte, bereits errichtete private Notdienstzufahrt im Bereich der Teilfläche 1.

Die Begründung wurde mit Beschluss vom 25.09.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Oldenburg in Holstein, ...

(Bürgermeister)