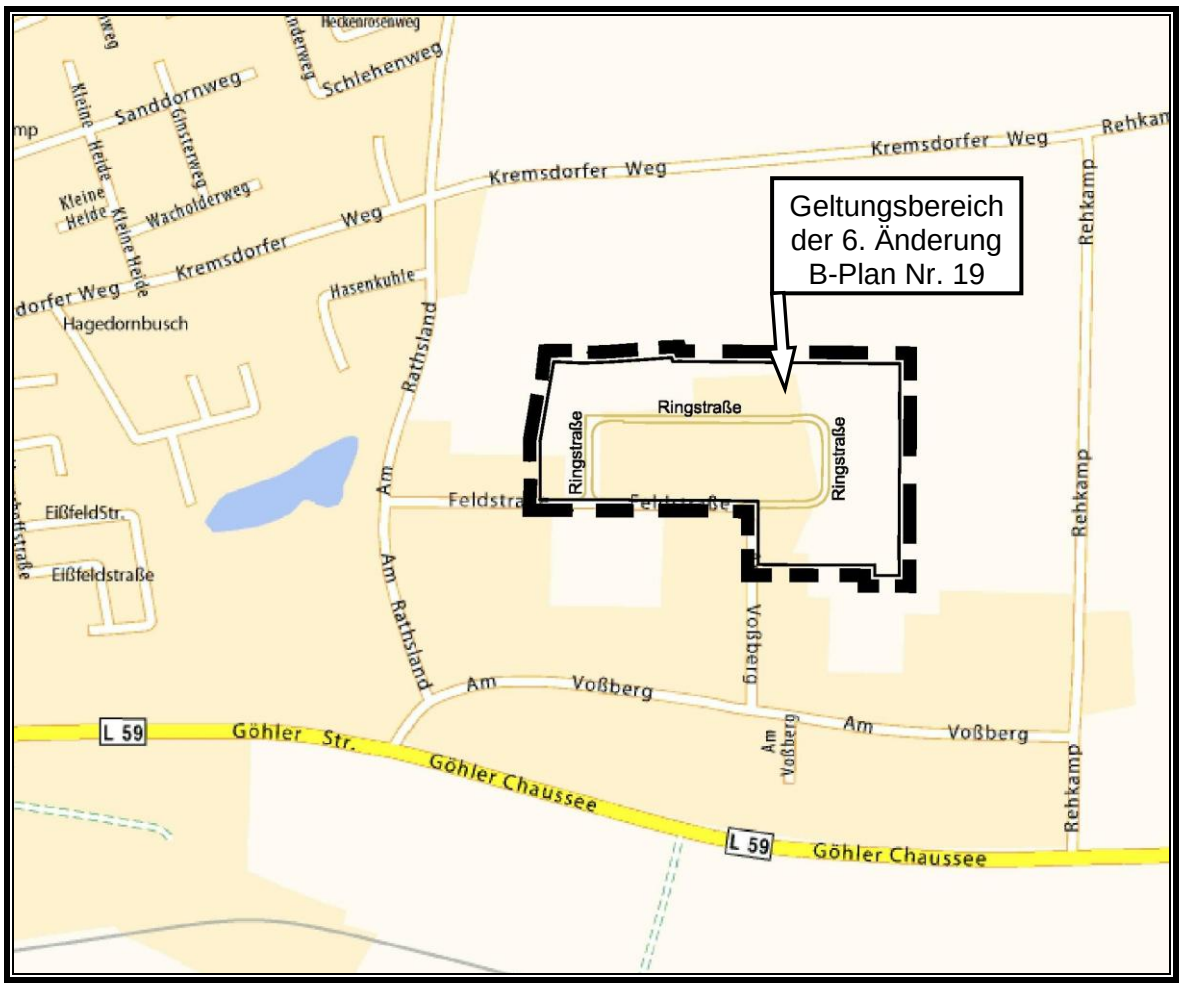
Bebauungsplan Nr. 19
6. Änderung
„Gewerbegebiet Am Voßberg“

**Gebiet nördlich der Feldstraße sowie nördlich,
südlich und östlich der Ringstraße**

Begründung



**Stadt Oldenburg
in Holstein**

Stand: Satzung, 14. Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen 3

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf 3

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich 5

1.4 Angaben zum Bestand 5

2. Anlass und Ziele der 5

2.1 Anlass der Planung 5

2.2 Ziele der Planung 6

3. Inhalte des Bebauungsplans 7

3.1 Änderungsinhalte 7

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz 10

3.3 Immissionsschutz 13

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung 14

3.5 Hinweise und Kennzeichnungen 15

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 15

4. Flächen und Kosten 16

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 und Anlage 2 BauGB)

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009.

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um die Nachverdichtung eines bereits vollständig überplanten und teilweise bebauten Bereiches der Stadt Oldenburg in Holstein handelt, der nicht dem Außenbereich zugehörig ist. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach verzichtet werden. Der Bauleitplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es liegt allerdings das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, da im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 64.000 m² (GE = ca. 106.700 m² x GRZ = 0,6) festgesetzt ist. Danach darf ein Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies ist nach der durchgeführten Prüfung (siehe Anlage zur Begründung) der Fall. Da ferner kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne besteht, kann die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 somit gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Verfahrensschritte:	**Datum**:
Aufstellungsbeschluss	31.03.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	23.12.11 - 06.01.12
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	19.12.2011
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	22.03.2012
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	03.04.2012
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.04.12 - 11.05.12
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	14.06.2012

Trotz der gesetzlich eingeräumten Beschleunigungsmöglichkeit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht abgesehen, um hinreichend Raum zu bieten, Anregungen im Planverfahren berücksichtigen zu können.

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ vom 16. Dezember 1997 ist die Stadt Oldenburg in Holstein als „Unterzentrum mit Teilfunktionen von Mittelzentren“ eingeordnet.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu aus: „Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“ (Ziffer 2.2.3). „Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten“ (Ziffer 2.2.6). „Flächen für Gewerbe und Industrie ... sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen“ (Ziffer 2.6.2).

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum II, Stand 2004, liegt die Stadt „im abgelegenen strukturschwachen ländlichen Raum. Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg zu einem leistungsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum anzustreben. ... Im Süden steht der Oldenburger Bruch einer weiteren Entwicklung entgegen. Daher stößt das Flächenangebot der Stadt Oldenburg in Holstein für bauliche Entwicklungen an Grenzen. Verbleibende Potentiale liegen sowohl für die wohnbauliche - im Anschluss an bestehende Wohnbereiche - als auch für die gewerbliche Entwicklung im Nordosten des Stadtgebietes.“

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein stellt das Plangebiet seit seiner 12. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dar. Auch der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan berücksichtigt diese Flächendarstellung. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg in Holstein stellt eine Siedlungsfläche dar.

Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung somit den übergeordneten Planungsvorgaben, was die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 09. Februar 2012 bestätigt hat.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 hat eine Größe von ca. 12,3 ha und umfasst im Wesentlichen den der 5. Änderung, der eine Größe von ca. 15,5 ha aufwies. Lediglich bebaute Grundstücke im Süden und Südosten sind von der aktuellen Änderung ausgenommen. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Oldenburg in Holstein. Konkret handelt es sich um das Gebiet nördlich der Feldstraße sowie nördlich, südlich und östlich der Ringstraße.

1.4 Angaben zum Bestand

Die überplante Fläche ist insbesondere im südlichen Bereich von unterschiedlichen Gewerbebetrieben bebaut, während im Norden noch freie Grundstücke zur Verfügung stehen. Östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 125 m sind einzelne Wohngebäude anzutreffen. Ca. 65 m nordwestlich der Plangebietsgrenze ist das Wohngebiet Am Rathsland / Hasenkuhle gelegen, während im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Im Süden schließlich liegt das ursprüngliche Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen.

Das Gelände ist in topographischer Hinsicht leicht bewegt. Es steigt von Südosten ohne Geländesprünge und Böschungskanten von ca. 10 m über NN nach Nordwesten auf ca. 17 m über NN an.

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig angebunden an die Feldstraße mit Anschluss an die Straßen „Am Rathsland“ und „Am Voßberg“, von wo aus die Landesstraße 59 (Göhler Straße) die Anbindung an die überörtlichen Verkehrsbezüge herstellt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Oldenburg in Holstein ist seit langem bestrebt, ihrer zentralörtlichen Funktion entsprechend in angemessenem Umfang Flächen für den gewerblichen Bedarf vorzuhalten. So wurden seit dem Jahr 1970 für den Erwerb und die Erschließung von Gewerbe- und Industriegelände am Voßberg und am Sebenter Weg in einer Größe von insgesamt ca. 60 ha über 30 Millionen Euro investiert. Hinzu kommen ca. 10,7 ha, erworben durch die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mit städtischer Finanzierungsbeteiligung. Außerdem verfügt die Stadt über ein Gewerbezentrum, das sich vor allem an Existenzgründer richtet.

Nachdem das vorhandene Gewerbegebiet „Am Voßberg“ bis auf ein Grundstück bebaut war, entschloss sich die Stadt Oldenburg in Holstein im Jahr 2000, mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 weitere rund 11 ha

Gewerbebauland bereit zu stellen. Mit Rücksicht auf die Lage des Gebietes, am Übergang zur freien Landschaft im Norden, fand eine Abstufung hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke statt, indem Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,35 und 0,6 festgesetzt wurden. Man blieb somit zum Teil deutlich unterhalb der Obergrenzen-Regelung des § 17 BauNVO, der für Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 vorsieht.

Die praktischen Erfahrungen zeigten jedoch, dass Gewerbebetriebe in aller Regel, insbesondere was die Versiegelung zum Zwecke der Befahrbarkeit der Hofflächen anbelangt, einer größeren baulichen Ausnutzbarkeit bedürfen. Auch unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50 % überschritten werden dürfen, reichen die festgesetzten GRZ von 0,35 und 0,45 nicht aus.

Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen und einer konkret vorliegenden Anfrage, die gleichfalls aufgrund der vergleichsweise geringen Ausnutzbarkeit innerhalb des Gewerbegebietes hätte nicht befriedigt werden können, entschloss sich die Stadt Oldenburg in Holstein, die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 durchzuführen. Dieser Planungsanlass wird gleichzeitig dazu genutzt, weitere in den zurückliegenden Jahren gewonnene Erkenntnisse planerisch zu berücksichtigen. Dabei geht es im Wesentlichen um die Zulässigkeit der abweichenden Bauweise, die vorsorgliche Festsetzung einer Erschließungsstraße in Richtung Norden, die Neufassung einer Festsetzung zum Lärmschutz an die aktuell zu berücksichtigenden rechtlichen Vorgaben, die Zulässigkeit von Wohnungen für betriebswichtige Personen, die Detaillierung einer Festsetzung zur Einzelhandelsnutzung und eine gestalterische Festsetzung bei Gebäudefassaden von mehr als 50 m Länge.

2.2 Ziele der Planung

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erleichtern und gleichzeitig die Errichtung selbständiger Wohngebäude zu unterbinden. Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung innerhalb eines Gewerbegebietes;

- Förderung der Innenentwicklung durch Vermeidung von Flächenverbrauch an anderer Stelle des Stadtgebietes;

- Stärkung der Stadt Oldenburg in Holstein in ihrer zentralörtlichen Funktion;

- Vermeidung von Konflikten durch Ausschluss selbständiger Wohngebäude innerhalb des Plangebietes;
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder

- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da insbesondere die aus dem Jahr 2000 stammende 5. Änderung in mehreren Punkten geändert wird und punktuelle Verweise zusammenhanglos erscheinen würden. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese 6. Änderung des Bebauungsplanes und die das Plangebiet betreffende Vorgängerfassung parallel gelesen werden müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen. Im Ergebnis werden sämtliche Eckpunkte der 5. Änderung, ergänzt um die aktuellen Planungsüberlegungen, aufgenommen.

3.1 Änderungsinhalte

Es werden mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 aus den oben bereits dargelegten Gründen folgende Änderungen an der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 vorgenommen:

- Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,35 bzw. 0,45 auf einheitlich 0,6 im Interesse einer besseren Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke;

- Schaffung der Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise (a), um Baukörper von mehr als 50 m Länge errichten zu können;

- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift dahingehend, dass Baukörper mit mehr als 50 m Länge durch Rücksprünge vertikal zu gliedern sind, wobei die Vertikalzäsuren durchlaufend in allen Geschossen optisch gleichermaßen

wirksam sein müssen, um ein Mindestmaß an gestalterischem Akzent zu setzen;

- Beseitigung einer Erschließungsspange der Ringstraße im Nordosten des Plangebietes, da diese nicht mehr benötigt wird;

- Bereitstellung einer Erschließungstrasse für eine mögliche weitere Einfallstraße in das Stadtgebiet;

- Neufassung der Festsetzung zum „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ infolge der im Dezember 2006 veröffentlichten DIN 45691 zum Thema „Geräuschkontingentierung“;

- Aufnahme einer Festsetzung zur Unzulässigkeit selbständiger Wohngebäude, zum einen aus Gründen der Konfliktminimierung, zum anderen zur Vermeidung eines personellen Auseinanderdriftens von Betrieb und Wohnen, beispielsweise im Fall eines Verkaufs oder einer Versteigerung (Gefahr der „Entprivilegierung“);

- Koppelung der Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen an die Grundstücksgröße (bis 3.000 m² Grundstücksgröße: eine Wohnung, über 3.000 m² Grundstücksgröße: maximal zwei Wohnungen), um der gewerblichen Nutzung einen eindeutigen Vorrang vor der privaten Nutzung einzuräumen;

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung dahingehend, dass ausnahmsweise zulässige Wohnungen für betriebswichtige Personen in den Hauptbaukörper des Gewerbebetriebes zu integrieren sind. Es handelt sich um eine Regelung i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, „dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten ... ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind ...“. Die ohnedies nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sollen zulässig, aber auf das betriebserforderliche Maß beschränkt bleiben. Anreize dahingehend, dass beispielsweise neben einer Lagerhalle ein nahezu gleich großes Wohngebäude als Familienmittelpunkt errichtet wird, stehen der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen, deren Grundstückspreis niedriger als der von Wohnbauflächen ist, entgegen.

- Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift, wonach blickdichte Einfriedungen unzulässig sind, aus gestalterischen Gründen (Vermeidung des Eindrucks einer Gefängnismauer);

- Anpassung der Rechtsgrundlage für die gestalterischen Festsetzungen in § 84 LBO als der seit 2009 aktuellen Rechtsgrundlage.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes vom Grundsatz her ausgeschlossen sind. Dieser Ausschluss basiert auf den Ziffern 2.4.1 (Abschnitt „Gewerbe- und Industriegebiete“) und

3.4.4 des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 01. August 1994, der seinen Niederschlag auch im LEP unter Ziffer 2.8.11 gefunden hat: Dort heißt es: „Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen."

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen.

So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Stadt zu erhöhen und ausreichende Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i. d. R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Ferner wird eine erweiterte Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des obigen dritten Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den zuvor genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten allerdings nur in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche < 20.000 m²) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass vorliegend wegen der zulässigen Grundflächen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 64.000 m² eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung durchzuführen ist. Ausgangspunkt bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist der Zustand, wie er mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 vorbereitet und im dazugehörigen Grünordnungsplan ermittelt worden ist. Vorliegend geht es mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Wesentlichen um das Schutzgut „Boden“, in das wegen der Anhebung der GRZ eingegriffen wird. Es treten folgende Veränderungen ein:

a) <u>Erschließungsfinger</u>

Der Erschließungsfinger der Ringstraße im Nordosten des Plangebietes wird beseitigt. Es handelt sich um eine Fläche von 607 m², die bislang als voll versiegelte Fläche in die Bilanzierung eingeflossen ist.

bisher: 607 m² x 1,0 = 607 m²

Diese Fläche ist neu als gewerbliches Bauland mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden, nicht aber über die Kappungsgrenze von 0,8 hinaus. Die 607 m² sind demzufolge mit dem Faktor 0,8 zu multiplizieren.

neu: 607 m² x 0,8 = 486 m²

Veränderung: 607 m² (bisher) - 486 m² (neu) = **121 m² Guthaben**

b) <u>Anpflanzfläche</u>

Die Anpflanzfläche in Verlängerung des Erschließungsfingers im Nordosten des Plangebietes wird beseitigt. Es handelt sich um 507 m² unversiegelte Fläche, die nunmehr als gewerbliches Bauland mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt ist. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden, nicht aber über die Kappungsgrenze von 0,8 hinaus. Die 507 m² sind demzufolge mit dem Faktor 0,8 zu multiplizieren.

neu: 507 m² x 0,8 = 406 m²

Veränderung: 0 m² (bisher) - 406 m² (neu) = **406 m² Defizit**

c) Bauflächen mit bisheriger GRZ 0,35

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sah 40.765 m² Bauflächen mit einer GRZ von 0,35 vor. Die GRZ hätte aufgrund des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %, mithin also bis zu einer GRZ von 0,525 (0,35 + 50% von 0,35), überschritten werden dürfen. Die 40.765 m² Bauflächen sind also mit dem Faktor 0,525 zu multiplizieren.

bisher: 40.765 x 0,525 = 21.402 m²

Diese Fläche ist neu als gewerbliches Bauland mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden, nicht aber über die Kappungsgrenze von 0,8 hinaus. Die 40.765 m² sind demzufolge mit dem Faktor 0,8 zu multiplizieren.

neu: 40.765 m² x 0,8 = 32.612 m²

Veränderung: 21.402 m² (bisher) - 32.612 m² (neu) = **11.210 m² Defizit**

d) Bauflächen mit bisheriger GRZ 0,45

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sah 64.819 m² Bauflächen mit einer GRZ von 0,45 vor. Die GRZ hätte aufgrund des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %, mithin also bis zu einer GRZ von 0,675 (0,45 + 50% von 0,45), überschritten werden dürfen. Die 64.819 m² Bauflächen sind also mit dem Faktor 0,675 zu multiplizieren.

bisher: 64.819 m² x 0,675 = 43.753 m²

Diese Fläche ist neu als gewerbliches Bauland mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden, nicht aber über die Kappungsgrenze von 0,8 hinaus. Die 64.819 m² sind demzufolge mit dem Faktor 0,8 zu multiplizieren.

neu: 64.819 m² x 0,8 = 51.855 m²

Veränderung: 43.753 m² (bisher) - 51.855 m² (neu) = **8.102 m² Defizit**

e) Neue Erschließungstrasse im Norden

Für die neu in die Planung aufgenommene Erschließungstrasse im Norden des Plangebietes für eine spätere Anbindung in Richtung des interkommunalen Gewerbegebietes müssen Teile einer Anpflanzfläche und einer Baufläche mit

festgesetzter GRZ 0,45 weichen. Während die Anpflanzfläche mit ihren 76 m² bislang unversiegelt war, hätte die GRZ der 751 m² Baufläche aufgrund des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %, mithin also bis zu einer GRZ von 0,675 (0,45 + 50% von 0,45), überschritten werden dürfen. Die 751 m² Bauflächen sind also mit dem Faktor 0,675 zu multiplizieren.

bisher: 751 m² x 0,675 = 507 m²

Die neu in die Planung aufgenommene Verkehrstrasse mit ihren insgesamt 827 m² ist als zukünftig voll versiegelte Fläche in die Bilanzierung aufzunehmen und mit dem Faktor 1,0 zu multiplizieren.

neu: 827 m² x 1,0 = 827 m²

Veränderung: 507 m² (bisher) - 827 m² (neu) = **320 m² Defizit**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 schafft somit die planungsrechtliche Grundlage für eine im Verhältnis zur Ausgangslage erhöhte Flächenversiegelung:

Erschließungsfinger	+	121 m²
Anpflanzfläche	-	406 m²
Bauflächen mit bisheriger GRZ 0,35	-	11.210 m²
Bauflächen mit bisheriger GRZ 0,45	-	8.102 m²
Neue Erschließungstrasse im Norden	-	320 m²
Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit	=	19.917 m²

Da im Plangebiet keine besonderen Böden anstehen und keine grundwassernahen Standorte von Eingriffen betroffen sind, wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 zu Grunde gelegt. Bei einer planungsrechtlich zulässigen zusätzlichen Versiegelung von 19.917 m² für die Nachverdichtung des Plangebietes ergibt sich somit ein **Ausgleichserfordernis von 9.959 m².**

Ein Teil des Ausgleichs für den vorbereiteten Eingriff findet außerhalb des Plangebietes statt. Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Teil des Flurstücks 12/4 der Flur 7 Gemarkung Oldenburg mit einer Gesamtgröße von 53.900 m² („Am Sandkamp“). Die Stadt hatte vor Jahren die als Acker genutzte Fläche von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft in der Absicht erworben, Ausgleichsmaßnahmen für Baumaßnahmen im Stadtgebiet gebündelt durchzuführen. Als Ausgleichsmaßnahme soll die Neuanlage einer Waldfläche mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen erfolgen. Neben dem ersten Anbau von Forstpflanzen umfasst die Maßnahme auch die Ergänzung durch spätere Nachpflanzungen, die zur Erzielung eines lückenlosen Waldbestandes nötig sind, sowie Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss und Forstschädlinge und eine Pflege der Kulturern. Auf der benannten Fläche sind in den vergangenen Jahren bereits diverse Zuordnungen - so u. a. auch im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 - vorgenommen worden, so dass nur noch 8.293 m² zur Verfügung stehen. Diese **8.293 m²** werden als Teil des erforderlichen

Flächenausgleichs dem **Ökokonto „Am Sandkamp“** zugeordnet, das damit vollständig aufgebraucht ist.

Ausgleichserfordernis 6. Änd. B-Plan Nr. 19	9.959 m²
Zuordnung Ökokonto „Am Sandkamp“	8.293 m²
Verbleibendes Ausgleichserfordernis 6. Änd. B-Plan Nr. 19	1.666 m²

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Entwicklung einer randlichen Grünstruktur im Norden und Osten des Baugebietes in einem Umfang von ca. 6.500 m² ausgeglichen. Die Anlage dieser 8,00 m breiten Schutzpflanzung wirkt sich jedoch nicht nur auf das Orts- und Landschaftsbild aus, sondern beeinflusst auch den Bodenhaushalt in vielfältiger Weise in positivem Sinne. Im Rahmen des digitalen Flächenabgleichs hat sich herausgestellt, dass innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 neben einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit einer Größe von 1.050 m² im Nordwesten des Plangebietes die Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine tatsächliche Größe von 8.359 m² aufweisen, somit 1.859 m² mehr als für den Eingriff in das Landschaftsbild bereits abgegolten worden sind. Dieses „Mehr“ an Anpflanzfläche über den Ausgleich in das Landschaftsbild hinaus (1.859 m²) i. V. m. der großzügig gewählten Maßnahmenfläche (1.050 m²) für die Renaturierung eines Grabenabschnitts rechtfertigen es, das im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 verbliebene Ausgleichserfordernis von **1.666 m²** als **innerhalb des Plangebietes** erbracht anzusehen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.3 Immissionsschutz

Die Gosch-Schreyer-Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Oldesloe, hat im Oktober 2011 eine schalltechnische Untersuchung im Zusammenahng mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Aufgabenstellung bestand darin, die Lärmentwicklung der geplanten und vorhandenen Gewerbeflächen und ihre Einwirkung auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei uneingeschränkter Schallemission der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm - unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbeflächen - an der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung (WA-Gebiet) an der Straße „Am Rathsland“ tags und nachts nicht eingehalten werden könnten. Tags seien Überschreitungen bis zu 1 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A) zu verzeichnen.

Eine aus schalltechnischer Sicht zufriedenstellende Lösung des Lärmkonflikts biete in diesem Fall die Lärmkontongentierung gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006), in der den Teilflächen des Gewerbegebietes maximale Emissionskontingente L_{EK} zugeordnet und festgesetzt würden. Eine spätere Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente bei Realisierung von Gewerbeanlagen habe nach Abschnitt 5 der DIN 45691 zu erfolgen.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Änderungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung ergeben sich nur insofern, dass in Richtung Norden vorsorglich eine Verkehrsfläche in die Planung aufgenommen worden ist, um sich Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen, die derzeit nicht absehbar sind, offen zu halten.

Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie), des Abfalls und der Schmutzwasserentsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 bereitet durch die Anhebung der GRZ und die zusätzliche Verkehrsfläche in Richtung Norden zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten in einer Größenordnung von ca. 2 ha planungsrechtlich vor. Das Plangebiet entwässert über ein außerhalb des Gebietes liegendes Rückhaltebecken, das auch die zusätzlichen Mengen an Oberflächenwasser aufnehmen soll. Das Ingenieurbüro für Bauwesen „Konrad planen plus“ hat das Regenrückhaltebeckens „Hagedornbusch - Am Rathsland - Am Vossberg“ untersucht und gelangt in seiner Ausarbeitung vom 26. Januar 2012 zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken unter Beachtung baulicher Vorgaben in seinen jetzigen Ausmaßen hydraulisch ausreichend dimensioniert sei. Zu den baulichen Vorgaben gehören insbesondere die Anhebung der Stauwasserhöhe von derzeit 0,60 m auf 1,06 m Höhe und das daraus resultierende Erfordernis zur Anhebung des Freibordes um 0,50 m (Erdwall, Böschungen).

3.5 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Altlastenkataster des Kreises Ostholstein sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.), der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet ist. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer ist zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige beim Kreis Ostholstein, Umweltamt, Sachgebiet: Bodenschutz, verpflichtet.

Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Unabhängig davon hat das Archäologische Landesamt im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass in der archäologischen Landesaufnahme im Südosten des Plangebietes ein Urnenfriedhof eingetragen ist. Eine diesbezügliche Kontaktaufnahme zur weiteren Vorgehensweise wird direkt mit der Behörde parallel zum Bauleitplanverfahren besprochen.

Das Landeskriminalamt macht im Rahmen von Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf aufmerksam, dass innerhalb der Plangebiete Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Bauarbeiten seien Flächen auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchungen würden auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden könnten.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	**Fläche in m²**	**Prozent**
Gewerbegebiet (GE)	105.966	85,9
Anpflanz- und Maßnahmenflächen	9.888	8,0
Öffentliche Verkehrsflächen	7.474	6,1
Gesamtfläche	**123.328**	**100,00**

Die Stadt Oldenburg in Holstein trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Katasternachweis, Gutachten etc.).

Die Stadtverordnetenversammlung hat diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 in ihrer Sitzung am 14. Juni 2012 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oldenburg, den 19.06.2012

gez.
Martin Voigt
(Bürgermeister)

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a und Anlage 2 des BauGB

Ziffer	Prüfkriterien	Ergebnis	Unerheblich (-) Ggf. erheblich (+)
1.	**Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf**		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bauleitplan vergrößert die Ausnutzbarkeit bereits bestehender Baurechte im Interesse einer (Nach-)Verdichtung. Ein nicht benötigter, untergeordneter Teil einer öff. Verkehrsfläche wird entfernt.	**(-)**
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Bauleitplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.	**(-)**
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bauleitplan berücksichtigt die Bodenschutzklausel und wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Der Plan entspricht den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	**(-)**
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Der Bauleitplan trifft auf gutachterlicher Basis Festsetzungen im Interesse der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.	**(-)**
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bauleitplan berücksichtigt die Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB und fördert die nationale Nachhaltigkeitsstrategie.	**(-)**
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen der bereits jetzt zulässigen Nutzungen sind auch weiterhin gegeben. Grundsätzlich sind die Auswirkungen umkehrbar. Der Bauleitplan bereitet keine zusätzlichen Auswirkungen vor.	**(-)**
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Die Auswirkungen haben keinen kumulativen und/oder grenzüberschreitenden Charakter.	**(-)**

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit dem Standort sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbunden, die über das Maß des bereits jetzt planungsrechtlich Zulässigen hinausgehen.	**(-)**
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen ersichtlich. Die bereits jetzt zulässigen Auswirkungen erstrecken sich auf den Planbereich und, im Hinblick auf den Verkehr, den Einzugs-bereich der Gewerbebetriebe.	**(-)**
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Mit der Planung sind keine Auswirkungen/Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe und die Intensität der Bodennutzung verbunden. Umweltqualitäts-normen und/oder Grenzwerte werden nicht überschritten.	**(-)**
2.6	**folgende Gebiete:**		
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	keine Betroffenheit	**(-)**
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	**(-)**
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Betroffenheit	**(-)**
2.6.4	Biosphärenreservate und Landesschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Betroffenheit	**(-)**
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Betroffenheit	**(-)**
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) oder nach Landeswasser-	Der Trinkwasserschutz innerhalb des Plangebietes wird weiterhin beachtet. Heilquellenschutz-	**(-)**

	recht festgesetzte Heilquellenschutz-gebiete sowie Überschwemmungs-gebiete gemäß § 31 b des WHG,	gebiete und Überschwemmungs-gebiete sind nicht betroffen.	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Betroffenheit	**(-)**
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 und 5 des Raumordungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Oldenburg in Holstein, die selbst als Unterzentrum mit Teilfunktionen von Mittelzentren als Zentraler Ort eingestuft ist. Die Planung hat auf diesen Sachverhalt keine Auswirkungen.	**(-)**
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Betroffenheit	**(-)**

Fazit:

Aus den oben angeführten Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die hier zu prüfende Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bauleitplan kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.