Stadt Oldenburg in Holstein

Begründung

zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung

für das Gebiet südlich der Straße „Am Voßberg“, nördlich der L 59 – Göhler Chaussee, östlich des Verbrauchermarktes und westlich des Hügelgrabes

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
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 Verkehrserschließung und Stellplätze
4.6 Ver- und Entsorgung
4.7 Grünordnung

5.0 Umweltbelange

6.0 Kosten

7.0 Hinweise

8.0 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Anlage: Vorprüfung im Einzelfall nach UVPG

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen der Stadt Oldenburg in Holstein hat am 02.02.2012 die Aufstellung des den Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung beschlossen.

Der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 dient der Innenentwicklung. Es wird eine Nachverdichtung angestrebt.
Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 stehen.
Die zulässige Grundfläche im B-Plangebiet liegt unter 20.000 qm. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Deshalb soll und kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i. H. beauftragt.

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Oldenburg i.H. Er wird nördlich durch die Straße „Am Voßberg“, südlich durch die Landesstraße 59 – Göhler Chaussee, westlich durch Einzelhandelsmarktstandort und östlich durch ein Hügelgrab begrenzt.

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht. Er umfasst eine Größe von rd. 5.700 qm.

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch einen bestehenden Fachmarkt. Im südlichen Bereich bildet ein Gehölzstreifen die Grenze zur L 59. Entlang der Straße „Am Voßberg“ befinden sich drei Laubbäume.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen bzw. Einzelhandelseinrichtungen sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Das im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgeweisene Gewerbegebiet ist nicht mit der tatsächlichen Einzelhandelsnutzung und der nunmehr beabsichtigten Erweiterung des vorhandenen Fachmarktes vereinbar. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist somit erforderlich.

Primäres Ziel der Planung ist Festsetzung eines „Sondergebietes SO – Gebiet für großflächigen Einzelhandel / Fachmarkt“. Dabei steht die Schaffung einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Verkaufsflächengröße und eine Bestimmung der Sortimente im Vordergrund.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan haben insofern eine überörtliche Bedeutung, als dass der großflächige Einzelhandel Einfluss auf die zentralörtliche Funktion der Stadt sowie auch auf das innergemeindliche Zentrensystem 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.

Im Landesentwicklungsplan 2010 sind im Kapitel 2.8 Aussagen zum Einzelhandel getroffen. Gemäß den Punkten 3 und 7 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in den Zentralen Orten und hier an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet vorzusehen.

Das Planungsziel fügt sich von daher in die überörtliche Planung ein.

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg i. H., in dem für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt sind. Im Rahmen der Berichtigung wird der Flächennuntzungsplan parallel angepasst (siehe Punkt 8.0).

Oldenburg in Holstein verfügt seit 2011 über ein Einzelhandelskonzept, in dem die bestehende Einzelhandelssituation erfasst ist und in dessen Anlage planerische Steuerungsempfehlungen ausgesprochen sowie Sortimente aufgeführt werden. Am Einzelhandelsstandort „Am Voßberg“ sind demnach Einzelhandelseinrichtungen als Fachmarkt mit eingeschränkt innenstadtrelevanten oder nicht innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 qm zulässig.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel / Fachmarkt“ gem. § 11 BauNVO soll der bestehende Fachmarkt die planungsrechtliche Möglichkeit erhalten, seine Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur so zu ergänzen und zu differenzieren, dass diese der aktuellen Nachfrage entspricht und damit den wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Fortbestand des Marktes ermöglicht.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird mit 3.800 qm festgesetzt. Diese Zahl ergibt sich aus der offenkundigen Investitionsabsicht und der grundstücksräumlichen Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Verkaufsflächengröße (hier insbesondere die Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

Durch eine gezielte Festsetzung von zulässigen Sortimenten, die als nicht bzw. eingeschränkt innenstadtrelevant gelten sowie die Beschränkung von innenstadtrelevanten Randsortimenten ist weiterhin ein Entwicklungsrahmen für die Innenstadt gegeben.

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

Die zukünftigen Kernsortimente des in Rede stehenden Fachmarktes sind vorwiegend den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Teppiche, Bodenbeläge, Möbel, Farben / Lacke / Tapeten) und den eingeschränkt innenstadtrelevanten Sortimenten (Bettwaren, Gardinen, Haushaltswaren / Wohnbedarf, Wohnraumleuchten) zuzuordenen. Daher ist der Fachmarkt im Sinne des Einzelhandelskonzeptes an diesem Standort verträglich.

Für eingeschränkt innenstadtrelevante Sortimente ist nach dem Einzelhandelskonzept durch eine Einzelfallentscheidung darüber zu entscheiden, ob die Führung solcher Sortimente keine negativen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich in Form von Kaufkraftabzug verursacht.
Die eingeschränkt innenstadtrelevanten Sortimente Bettwaren, Gardinen, Haushaltswaren / Wohnbedarf und Wohnraumleuchten stellen bereits ein Sortientsangebot des bestehenden Fachmarktes dar. Darüber hinaus werden vergleichbare bzw. ähnliche Sortimente heute schon weitestgehend außerhalb der Innenstadt angeboten.

Im untergeordneten Maße sind im Fachmarkt auch innenstadtrelevante Sortimente (Glas/Porzellan/Keramik Kunsthandwerk, Hobbyartikel und Bastelartikel) zulässig. Diese Randsortimente gehören jedoch zu dem Gesamtsortimentsangebot des Fachmarktes dazu. Anhand der landesplanerischen Vorgabe und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Stadt Oldenburg i. H. ist die Begrenzung der entsprechenden Randsortimente, die innenstadtrelevant sind, jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche eines jeweiligen Einzelhandelsbetriebes festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Gem. BauNVO liegt die Obergrenze der GRZ in sonstigen Sondergebieten bei 0,8. Im vorliegenden Fall wird anhand der vorhandenen Strukturen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der so genannten Kappungsgrenze ist ein Versiegelungsgrad für das Grundstück durch das Hauptgebäude und für Stellplätze und Nebenanlagen von maximal 0,8 möglich.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt und orientiert sich damit ebenfalls an bestehenden Festsetzungen.

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 dem festgesetzten Sondergebiet ist abweichend von der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise in Form von Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dieses ist bereits dem baulichen Bestand geschuldet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem baulichen und planerischen Bestand und lassen eine vertretbare bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu.

Es wird darauf hingewiesen werden, dass die Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan zu sehen sind, weshalb diese im westlichen und östlichen Bereich auf die Grundstücksgrenze zulaufen und nicht innerhalb des Grundstückes geschlossen sind. Landesrechtliche Regelungen bleiben davon unberührt.

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 Verkehrserschließung, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und verfügt grundsätzlich über einen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Der private ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen. Bisher verfügt das Grundstück über rd. 40 Stellplätze, welche nach Angaben des Fachmarktbetreibers selbst zu Spitzenzeiten nicht voll ausgenutzt werden. Mit der beabsichtigten Erweiterung ist grundsätzlich mit einem erhöhtem Stellplatzbedarf zu rechnen. Grundsätzlich findet die konkrete Planung der Verkaufsfläche - und damit auch die Bestimmung des Stellplatzbedarfes - im Baugenehmigungsverfahren statt. Deshalb erfolgt hier nur eine überschlägige Ermittlung. Für die Berechnung wird der Stellplatzerlass Schleswig-Holstein als Orientierungshilfe herangezogen. Der Fachmarkt mit den avisierten Sortimenten kann u. a. wegen der geringen Kundefrequenz (nach Aussage des Fachmarktbetreibers besuchen nur etwa 100 bis 200 Personen am Tag den Fachmarkt) in die Kategorie „Geschäftshäuser mit geringem Besucher/innenverkehr“ eingestuft werden. Dieses hat laut Stellplatzerlass 1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche zur Folge. Bei der festgesetzten Verkaufsnutz-

fläche von 3.800 qm bedeutet dieses einen Bedarf von etwa 76 Stellplätzen. Eine Realisierung von zusätzlichen 36 Stellplätzen wäre auf dem Grundstück noch umsetzbar.

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.

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

4.6 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.

Je nach Außenwandbeschaffenheit und Bedachung des Gebäudes ist ein Löschwasserbedarf von entweder 96 cbm oder aber auch 192 cbm pro Stunde für den Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Ein Feuerlöschnachweis des ZVO vom 24.08.2012 zur Sicherstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz hat ergeben, dass In dem Bereich von 300 m um das betreffende Objekt „Am Vossberg 8“ zwar eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden ist, jedoch kann aus diesen Hydranten „nur“ eine Menge von 121 cbm/h entnommen werden. Geht man also von dem Fall aus, dass bei dem Gebäude aufgrund der überwiegenden Bauart mit einem kleinen Löschwasserbedarf zu rechnen ist, so ist eine Löschwasserversorgung mit 96 cbm gewährleistet. Sollte die überwiegende Bauart jedoch einen mittleren oder großen Löschwasserbedarf hervorrufen, so ist der Grundschutz über das Trinkwassernetz nicht gedeckt. In diesem Fall ist grundsätzlich ein zusätzlicher Umfang an Löschwasser durch Bereitstellung von Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehältern usw. unumgänglich. Derartige Maßnahmen erfordern immer eine Abstimmung zwischen dem jeweiligen Bauherren / Investor und der für den Brandschutz und den für die volle oder anteilige Bereitstellung des Löschwassers zuständigen Stellen. Die Verwaltung der Stadt Oldenburg i. H. hat in diesem Zusammenhang den Vorhabenträger informiert und ihn über die Problematik in Kenntnis gesetzt. Über eine Zusatzlösung müssen am Ende 192 cbm zur Verfügung stehen.

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. Da es sich bei der vorliegenden Planung in erster Linie um eine geschossbezogene Erweiterung des

Gebäudes handelt, ändert sich an dem Versiegelungsgrad auf dem Grundstück weitestgehend nichts. Insofern ändert sich auch nicht die Qualität und die Menge des von den betroffenen Flächen eingeleiteten Oberflächenwassers.

4.7 Grünordnung

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist baulich stark verdichtet. Dennoch befinden sich in Randbereichen, entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen Baum- und Strauchbestände. Insbesondere der Gehölzstreifen entlang der Landesstraße 59 ist eine hervorzuhebende Grünstruktur, die zu einer Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild beiträgt.

Der erhaltenswerte Grünbestand wird gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

5.0 Umweltbelange

Hinsichtlich der Überprüfung umweltrelevanter Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wird an dieser Stelle auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verwiesen, welche zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde (siehe Anlage). Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind.

6.0 Kosten

Kosten, die durch die öffentliche Hand getragen werden müssen, fallen erkennbar nicht an.

7.0 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. 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.

8.0 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

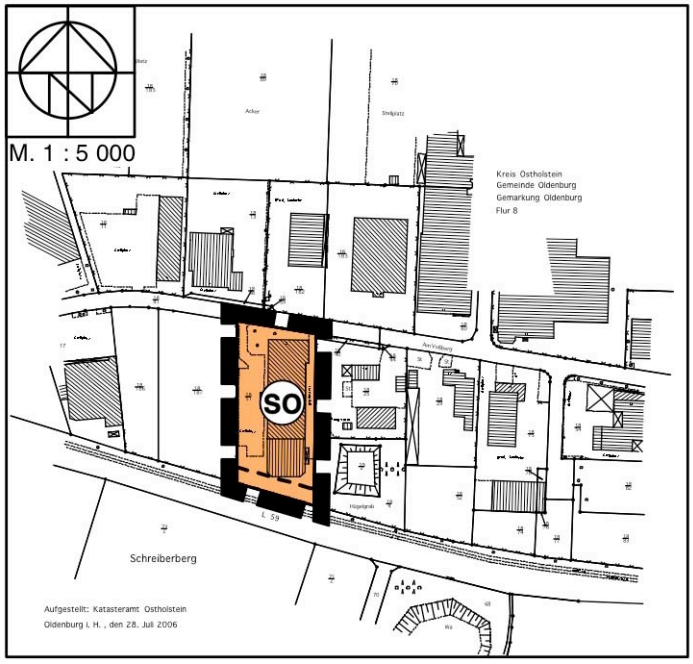
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Möglichkeit nimmt die Stadt Oldenburg wahr. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 berichtigt. Es werden die bisherigen Darstellungen einer gewerblichen Baufläche herausgenommen und durch die Darstellung Sondergebiet SO – Gebiet für großflächiger Einzelhandel / Fachmarkt - mit einem Bauverbotsstreifen an der Landesstraße 59 gem. StrWG S-H ersetzt.
Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Die Berichtigung wird als 25. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt.

Abdruck der Berichtigung:



ZEICHENERKLÄRUNG

SO	Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel / Fachmarkt - (§ 11 BauNVO)
– – – – –	Bauverbotsstreifen an der Landesstraße 59 gem. StrWG S-H
▬ ▬ ▬	Geltungsbereich

Die Begründung wurde mit Beschluss vom 26.09.2012 durch die Stadtverordneten-versammlung gebilligt.

Oldenburg in Holstein, 28.09.2012

gez. Martin Voigt
(Bürgermeister)