B E G R Ü N D U N G

**zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Oldenburg in Holstein
für das Gebiet zwischen
östlich des Wohngebietes Sudetenstraße/Rossittenstraße
und zwischen dem Giddendorfer Weg und der Autobahn**

Stand: 30.03.2006

Stadt Oldenburg i.H.
Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg i.H. hat am 14.09.2004 den Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 und die 17. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren durchgeführt. Für beide Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit wird in diesem Verfahren abgesehen, da diese schon im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 erfolgte.

2. Lage und Größe des Änderungsgebiets

Das Gebiet liegt östlich des Wohngebiets Sudetenstraße/Rossittenstraße sowie zwischen dem Giddendorfer Weg und der Autobahn und hat eine Größe von ca. 15,5 ha.

3. Bisherige Planungen

Die 17.Änderung des Flächennutzungsplans basiert in wesentlichen Punkten auf der rechtswirksamen 16. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung ist jedoch erforderlich, da die Stadt Oldenburg i.H. keine Möglichkeit sieht, andere Flächen als die der 16. und 17. Änderung für eine Wohnbaunutzung auszuweisen und diese zu realisieren. Eine die Gewerbeentwicklung nordöstlich des Änderungsbereichs wird seitens der Stadt nicht mehr angestrebt.
Von der Änderung ist ebenfalls der Landschaftsplan betroffen, der in diesem Bereich eine unmittelbar angrenzende Ausgleichsfläche vorsieht. Der Ausgleich für das gesamte Baugebiet soll nunmehr im Ausgleichspool der Stadt im Oldenburger Bruch erfolgen. Eine Anpassung des Landschaftsplans ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

4. Landesplanerische Vorgaben

Gemäß §1 Abs. 6 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ist die Stärkung dieser Funktionen wichtig. Dazu gehört auch die Bereitstellung eines attraktiven Baulandangebots, um Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken und um Ansiedlungswilligen entsprechende Möglichkeiten anbieten zu können. Die Stadt Oldenburg i.H. befindet sich hier im Wettbewerb mit den umgebenden Gemeinden.

5. Planungskonzeption

Der Stadt Oldenburg i.H. geht es primär darum, neue Wohnbauflächen zu schaffen und damit auch den langfristigen Bedarf abzudecken. Bei der Fläche handelt es sich um die Hof-, Weide- und Ackerflächen eines landwirtschaftlichen Betriebs, der aufgegeben wurde. Die ehemaligen Betriebsgebäude und das genutzte Wohngebäude liegen im Plangebiet am Giddendorfer Weg. Des Weiteren sind im Plangebiet zwei Biotope vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.
Ausgehend von ca. 150 Einfamilienhausgrundstücken und 1,1 Wohnungen je Baugrundstück werden im Gebiet ca. 165 Wohnungen entstehen. Bei einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,0 E/Wohnung wird mit ca. 495 Einwohnern im Gebiet gerechnet. Es wird von einem Realisierungszeitraum von 10-15 Jahren gerechnet.

6. Immissionsschutz

a Verkehrslärm

Für die Entwicklung des Gebiets ist die Bewältigung der Verkehrslärmemissionen ausgehend von der nördlich vorbeiführenden A1 von entscheidender Bedeutung. Zu dieser Problematik und deren Bewältigung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das als Anlage der Begründung beigefügt wird.
Durch den vorhandenen ca. 6m hohen Lärmschutzwalls unmittelbar an der A 1 wird der größte Teil der Verkehrslärmimmissionen abgefangen. Der Rest muss in einigen Bauflächen durch passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Lärm mindernden Fenstern, Türen und sonstigen Bauteilen) reduziert werden. Diese in einem Gebietsstreifen von ca. 70m von der Autobahn entfernt liegenden Wohnbaugrundstücke sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Da sich aufgrund der Himmelsrichtung die Freiraumnutzung auf der südlichen Seite entwickeln wird, erfolgt eine weitere Reduzierung der Lärmimmissionen durch die Abschirmung der Gebäude.
Ein weiterer Gebietsstreifen in einer Breite von ca. 10m nördlich „Giddendorfer Weg" ist ebenfalls dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Der weitaus größte Teil des Baugebiets liegt in den ermittelten Lärmpegelbereichen I und II. In diesen Bereichen wird ein ausreichender passiver Schallschutz durch Fenster handelsüblicher Bauart erreicht.
Aufgrund des Schallschutzes ist eine mehrgeschossige Bebauung ungeeignet, da die Schirmwirkung des Lärmschutzwalls auf die oberen Geschosse stetig abnehmen würde.

b Gewerbelärm

Die benachbarte Gemeinde Gremersdorf hat Planungen ihres Gewerbegebiets abgeschlossen. Die Stadt Oldenburg i.H. verfolgt im Anschluss auf ihrem Gebiet keine Gewerbenutzung mehr. Der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung wird als ausreichend angesehen. Dies wurde durch Prüfung des Staatlichen Umweltamtes Kiel bestätigt.

7. Erschließung

Für den Fahrzeugverkehr wird das Gebiet über die Heiligenhafener Chaussee und über den Giddendorfer Weg erschlossen. Aufgrund der stärkeren Verkehrsbelastung soll die Heiligenhafener Chaussee den überwiegenden Teil des Verkehrs resultierend aus dem Baugebiet aufnehmen.

8. Versorgung

Die Versorgung mit Energien (Gas, Elektrizität) ist gesichert. Die Wasserversorgung gewährleistet auch die notwendigen Löschwassermengen. Die Kommunikationsnetze werden ausgebaut und erweitert.

9. Entsorgung

a Niederschlagswasserbeseitigung

Eine weitere Schwierigkeit stellen die Vorflutverhältnisse für die Ableitung des Niederschlagswassers dar. Aufgrund der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nur sehr begrenzt. In so fern ist die Ableitung und Rückhaltung der Regenwassermengen erforderlich, die dann dem Gewässer 1.47.13 des

WBV Oldenburg zugeführt werden. Vor Ableitung in das Gewässer ist ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf (landwirtschaftlicher Abfluss von 1,2 l/sha) geplant.

b Schmutzwasserbeseitigung
Das anfallende Schmutzwasser ist an das städtische Schmutzwasserkanalnetz anzuschließen und über Pumpstationen dem Klärwerk Lütjenbrode (ZVO)zuzuführen.

10. Hinweise

a Wasser
Das Plangebiet liegt in einem Wasserschongebiet, das sich nördlich von Oldenburg i.H. erstreckt.
Für die geplante Entrohrung des Gewässers ist bei der Wasserbehörde ein Antrag gem. §31 WHG zu stellen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis §§ 2-7 WHG, für den Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach §35 LWG bei der Wasserbehörde zu beantragen.

b Boden
Im Kreis Ostholstein besteht kein flächendeckendes Altlastenkataster. Die betreffende Fläche ist noch nicht erfass, es liegt kein Eintrag vor. eine gewerbliche Nutzung hat auf diesen Flächen nicht stattgefunden.
Gemäß §2 des landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

c Sonstige Planungen und Untersuchungen
Sollten begleitend zu Bauvorhaben, zu Bauleitplanungen oder für sonstige Zwecke Bohrungen oder geophysikalische Messungen durchgeführt werden (Baugrundstabilität, Untergrundverhältnisse usw.), so sind die Ergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiterzureichen.

Die Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 30.03.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Oldenburg in Holstein, den

Gez. Bigott
-Bürgermeister-
(Siegel)