Stadt Oldenburg in Holstein

Begründung

zur

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet: „Gewerbegebiet Am Voßberg“

Entwurf / Mai 2008

Architektur + Stadtplanung
Ewers Dörnen + Partner
Oldenburg i. H.

Begründung gem. § 5 (5) 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 Verkehrserschließung
4.3 Ver- und Entsorgung
4.4 Altlasten
4.5 Immissionsschutz

5.0 Hinweise

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen der Stadt Oldenburg in Holstein hat am 29.11.2006 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Flächennutzungsplan-Änderung 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, verkleinert auf Maßstab 1:5.000.

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

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Der Plangeltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt im Osten der Stadt Oldenburg i.H.
Er umfasst zwei Teilflächen mit einer Größe von insgesamt rd. 6,3 ha und ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Die beiden Teilflächen beschränken sich auf Bereiche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, die jedoch durch vorhandene großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind. Dabei handelt es sich in der Teilfläche 1 um sonstige Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichen Kernsortimenten und in der Teilfläche 2 um einen großflächigen Fachmarkt mit einem Kernsortiment an Baumarkt- und Gartenartikeln.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche und einzelhandelsbezogene Nutzungen in der direkten Nachbarschaft sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und dem östlichen Stadtgebietsrand im erweiterten Umfeld.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Darstellung korrespondiert nicht mehr mit der tatsächlichen Einzelhandelsnutzung in den Teilflächen 1 und 2.

Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur im Kontext mit der beabsichtigten städtischen Einzelhandelsentwicklung.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die geplanten Darstellungen in der Flächennutzungsplan-Änderung haben insofern eine überörtliche Bedeutung, als dass die Einzelhandelsagglomeration 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.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 19, 4. Änderung, 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

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 weiter entwickelt werden, so dass der Zentren tragende Effekt auch zukünftig nicht an Wirkung verliert. Durch eine gezielte Festsetzung von Sortimenten im Bebauungsplan, die als nicht innenstadtrelevant gelten und die Beschränkung von innenstadtrelevanten Randsortimenten ist der erforderliche Entwicklungsrahmen für die Innenstadt weiterhin aufrecht zu erhalten.

Daneben befindet sich im südlichen Stadtgebiet eine 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.

Die Teilflächen werden als SO / Gebiete für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe dargestellt. Konkrete Festsetzungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Bestimmung der Sortimente zu treffen, die insbesondere auf dem Bestand im Stadtgebiet, im Plangebiet und auf einem Abgleich mit dem Einzelhandelsgutachten von 1997 basieren.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Baugrundstücke verfügen über einen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.

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

4.3 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.

Das in den Teilflächen anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenwasserrückhalteteich nördlich des Verbrauchermarktes, westlich der Straße Am Rathsland, zugeführt. Aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkniederschläge der letzten Zeit wird die Stadt die künftige Situation beobachten. Sollte sich herausstellen, dass die derzeitige Kapazität des Regenwas-

serrückhalteteiches nicht ausreicht, so besteht um den Regenwasserrückhalteteich ein Erweiterungsflächenpotenzial in Form von Grünflächen.

4.4 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.

4.5 Immissionsschutz

Bei den Teilflächen handelt es sich um ein vorhandenes Baugebiet. Für den geplanten Baugebietstyp gilt, dass er zum einen an einer örtlichen bzw. überörtlichen Hauptverkehrsstraße liegen muss / soll, damit der gewerbliche bzw. kundenorientierte Verkehr bspw. nicht über Wohnstraßen abgewickelt wird; zum anderen ist städtebaulich die Lage des Gebietes an einer überörtlichen Straße positiv zu bewerten. Immissionsrelevante Nutzungen werden damit gebündelt.

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.
Der Bauverbotsstreifen ist in der Planzeichnung / Teilfläche 1 dargestellt.

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 29.04.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Oldenburg in Holstein, ...

(Bürgermeister)