Begründung

zum

Flächennutzungsplan

der

Stadt Oldenburg in Holstein

Aufgestellt:
Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Markt 22
23758 Oldenburg in Holstein

08.06.2018

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

1. Lage des Plangebietes

2. Natürliche Gegebenheiten und Umweltschutz

2.1 Geologie, Lagerstätten und Oberflächenformen
2.2 Klima und Witterung, Lufthygiene
2.3 Böden
2.4 Gewässer
2.5 Pflanzen und Tierwelt
2.6 Umweltschutz
2.7 Grundwasser
2.8 Hochwasserschutz

3. Bevölkerung

3.1 Bevölkerungsentwicklung und –Aufbau
3.2 Demografie
3.3 Pendlerbewegungen

4. Verkehr und Versorgung

4.1 Individueller Verkehr
4.2 Öffentlicher Nahverkehr
4.3 Wasser Ver- und Entsorgung
4.4 Energieversorgung
4.5 Abfall
4.6 Kommunikation

5. Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen

5.1 Arbeitsmarkt
5.2 Standortfragen und Flächenbedarf

6. Land- und Forstwirtschaft

7. Tourismus und Naherholung

8. Gemeinbedarfsanlagen

9. Gebäude, Bau- und Freiflächen

9.1 Bauliche Entwicklung
9.2 Wohnbauflächen
9.3 Gewerbliche Bauflächen
9.4 Grünflächen
9.5 Bauliche Entwicklung gegliedert nach Ortslagen
9.6 Schallschutz / Wechselwirkung zur Bebauung

10. Stadterhaltung und Denkmalschutz

11. Umweltbericht

U1 Karte zum Umweltbericht - Biotopflächen

12. Anlagen

1 Küstenniederungen unter 3 m
2 Tagesverkehrsmengen
3 Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen
4 Nummerierung der Planquadrate zu Punkt 9.5
5 Wasserschutz- und Schongebiete
6 Archäologische Interessengebiete
7 Bauflächenerweiterungen
8 Ermittlung geeigneter Flächen für Windkraftanlagen
9 Ermittlung zusätzlicher Flächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen

Vorbemerkung zu der vorliegenden Fassung 2015

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg in Holstein läuft bereits mehrere Jahre. In dieser Zeit sind mehrere Änderungsverfahren im Stadtgebiet durchgeführt und genehmigt worden.

Hierbei sind wesentliche Erweiterungen der **Wohnbauflächen** im Verhältnis zu ersten Entwürfen abgedeckt. Wohnbauflächen werden nur noch ergänzend und für einen reduzierten Mehrbedarf ausgewiesen.

Die **Gewerbegebietsflächen** werden vorwiegend nur noch für den lokalen Bedarf und geringe Erweiterungen für überregionalen Bedarf ausgewiesen. Die Stadt Oldenburg beteiligt sich am Interkommunalen Gewerbegebiet auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Gremersdorf. Hier werden die langfristig benötigten und die großflächig zusammenhängenden Flächen ausgewiesen. Die konkrete zeitliche Umsetzung liegt noch nicht abschließend fest.

Die früher geplante Überlagerung des interkommunalen Gewerbegebietes mit dem Oldenburger Stadtgebiet entfällt. Eine daraus entwickelte Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet Voßberg und der Autobahnanschlussstelle Jahnshof wird derzeit nicht mehr verfolgt.

Die Bestrebungen der Beteiligung an dem Interkommunalen Gewerbegebiet jenseits der Stadtgrenzen in Richtung Gremersdorf bleiben erhalten.

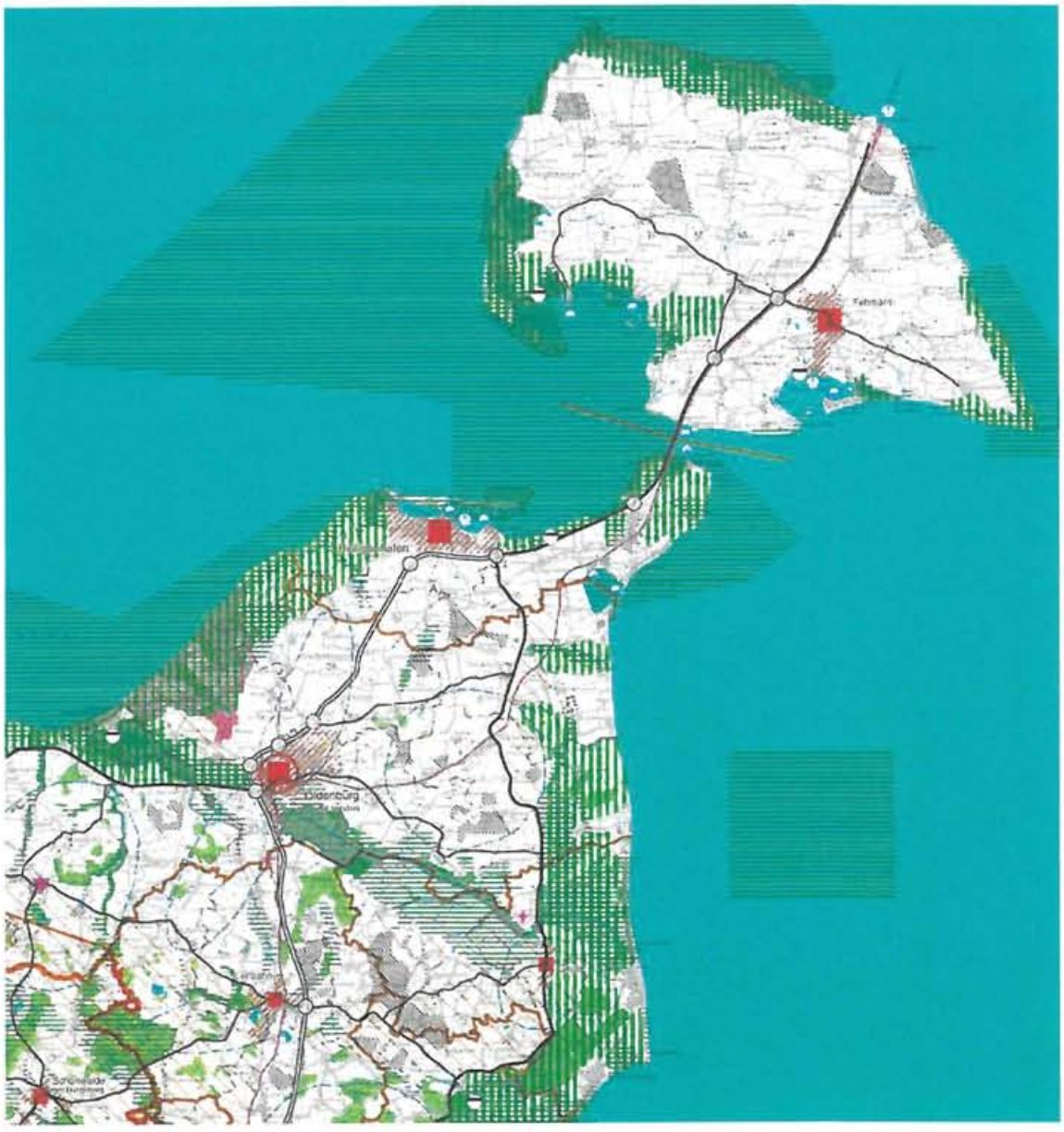
1. Lage des Plangebietes

Die Stadt Oldenburg liegt im nördlichen Teil des Kreises Ostholstein in der Mitte der wagrischen Halbinsel und ist im Regionalplan für Schleswig-Holstein für den Planungsraum II als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft.

Folgende Gemeinden grenzen an das Stadtgebiet Oldenburgs an:
Gremersdorf, Göhl, Damlos, Lensahn, Harmsdorf, Wangels und Riepsdorf.

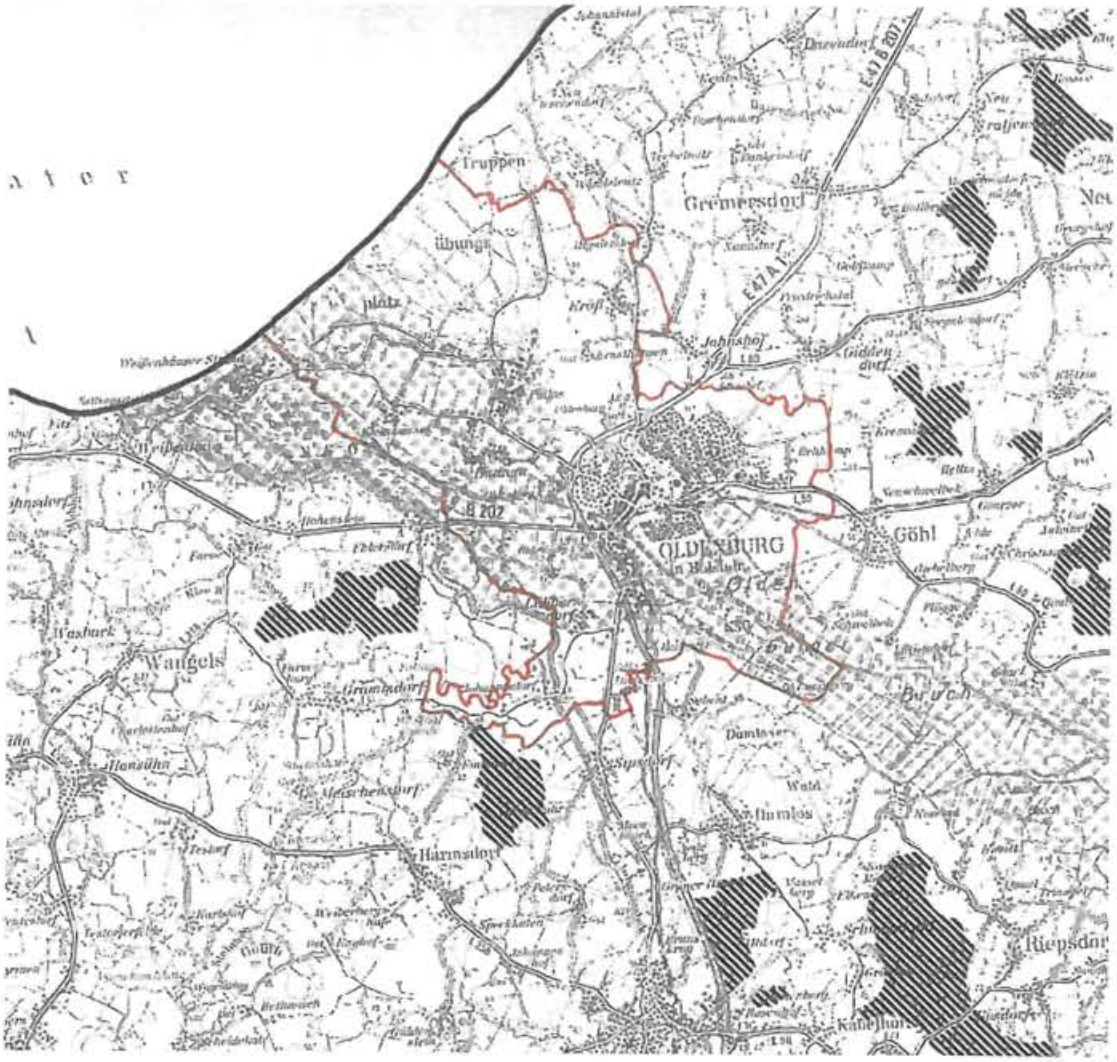
Die Gesamtfläche des Stadtgebietes Oldenburg mit den Ortsteilen Dannau, Ernsthausen, Johannisdorf, Klein Wessek, Krößß, Lübbersdorf und Lübbersdorfer Kleinsthofsiedlung beträgt 39,67 qkm.

Auszug aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein

Teilfortschreibung 2012 zur Ausweisung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung



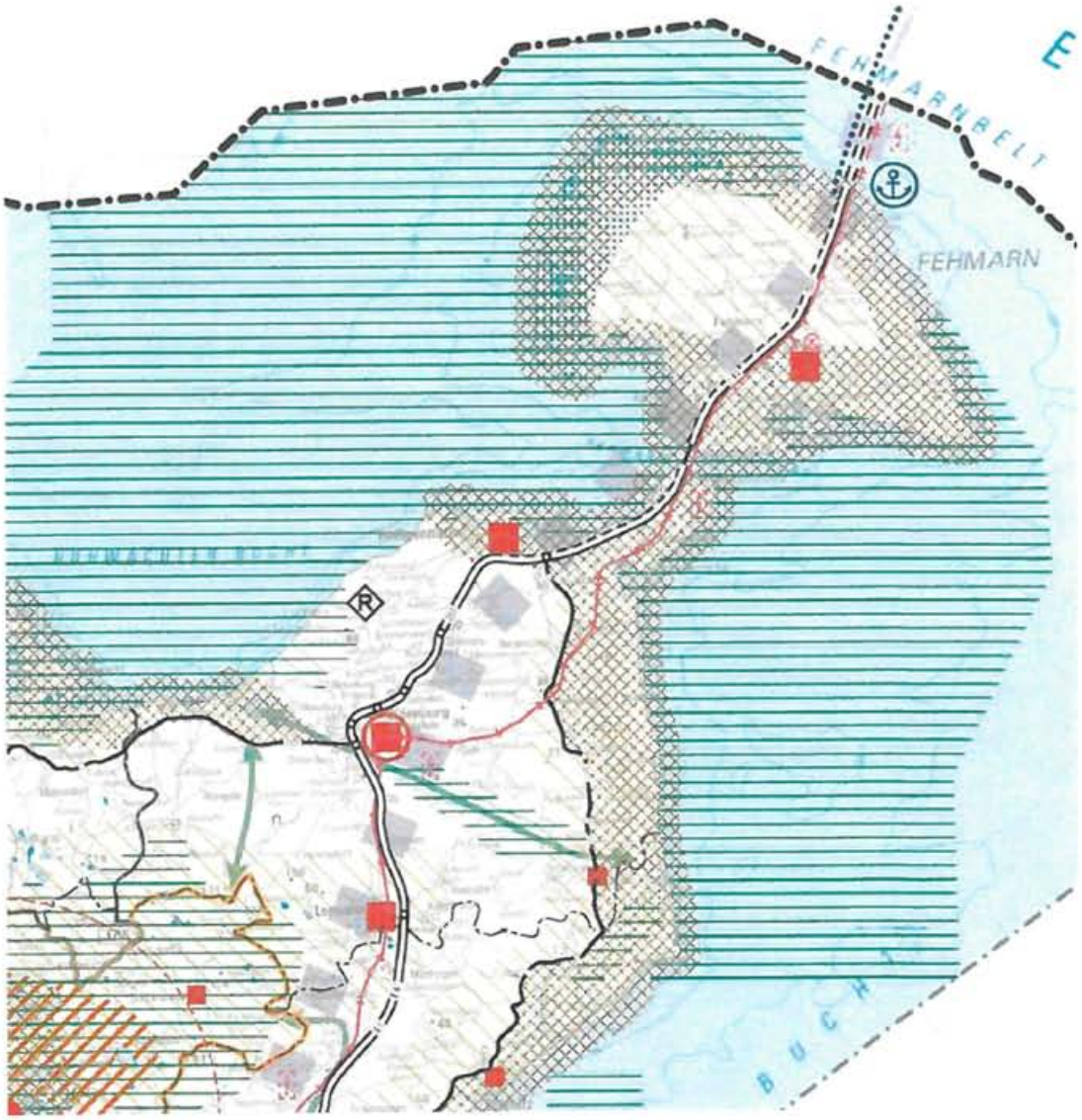
Eignungsgebiete für die Windenergienutzung
gemäß Ziffer 3.5.2 Absatz 3 Landesentwicklungsplan
Schleswig-Holstein 2010

Charakteristische Landschaftsräume
gemäß Ziffer 3.5.2 Absatz 10 Landesentwicklungsplan
Schleswig-Holstein 2010

Stadtgebietsgrenze

Es wurde seitens der Stadt Oldenburg eine Ermittlung geeigneter Flächen für Windkraftanlagen gem. den „Kriterien zur Ermittlung geeigneter bzw. ausgeschlossener Flächen auf Regionalplanebene" durchgeführt (siehe **Anlage 8** zur Begründung). Nach der Prüfung hat sich gezeigt, dass keine Potentialflächen vorhanden sind, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Es ergeben sich lediglich kleinere Flächen in Stadtrandbereichen, die einer interkommunalen Zusammenarbeit bedürfen. Da zurzeit auch keine konkreten Anfragen zur Errichtung von Windkraftanlagen vorliegen, wird bei künftigen Anfragen eine Einzelfallprüfung erfolgen und ggf. eine F-Plan-Änderung durchgeführt.
Hinzu kommt, dass aktuell aufgrund der Veränderungssperre im Regionalplan in Bezug auf raumbedeutsame Windkraftanlagen keine Genehmigungen erteilt werden. Grundlage hierfür ist das Windenergieplanungssicherstellungsgesetz (WEPSG) vom 22.05.2015.

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010



Ländlicher Raum

Landesentwicklungsachse

Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung

Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft

Biotopverbundachse - Landesebene

Unterzentrum
mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums

Bundesautobahn u. andere vierstreifige Straße m. Anschlussstelle

Bahnstrecke eingleisig

2. Natürliche Gegebenheiten und Umweltschutz

2.1 Geologie, Lagerstätten und Oberflächenformen

Oldenburg liegt am südöstlichen Rand einer Endmoräne und hat eine im Stadtbereich recht flaches, relativ gleichmäßiges Relief, das sich zwischen 0,00 m üNN und 12,0 m üNN bewegt, wobei Einzelerhebungen im südwestlichen Bereich 24,0 m üNN und im nordwestlichen Bereich (Truppenübungsplatz Putlos Johannistal) bis 60,0 m üNN erreichen.

In der **Anlage 1** zur Begründung sind die Bereiche der Küstenniederung unter 3 m dargestellt. Diese Bereiche, die hauptsächlich entlang des Oldenburger Grabens verlaufen, sind Überschwemmungsgebiete per Legaldefinition und haben daher ein hohes Hochwasserrisiko (siehe Generalplan Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt Schleswig-Holstein 2007).

Gemäß Generalplan Küstenschutz 2001 und seiner Fortschreibung 2012 ist der Landesschutzdeich Dahme-Rosenfelde zu verstärken. Der Deich Weißenhaus ist dagegen ausreichend. Dieses wird durch das Land Schleswig-Holstein, vertreten durch das Amt für ländliche Räume Kiel, Abteilung Küsten und Häfen, sichergestellt. Gewährleistet wird der Schutz vor einer Überflutung durch Ostseesturmfluten.

Die insgesamt 338 qkm großen Küstenniederungen (bis zur NN +3 m - Höhenlinie) an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste werden heute in großen Teilen durch ein System aus Landesschutz- und Regionaldeichen vor Überflutungen durch Meerwasser gesichert.

Die Küstenniederungen werden durch 69 km Landesschutzdeiche (34 km davon auf Fehmarn) und 52 km Regionaldeiche (7 km davon auf Fehmarn) vor Überflutungen der Ostsee geschützt.

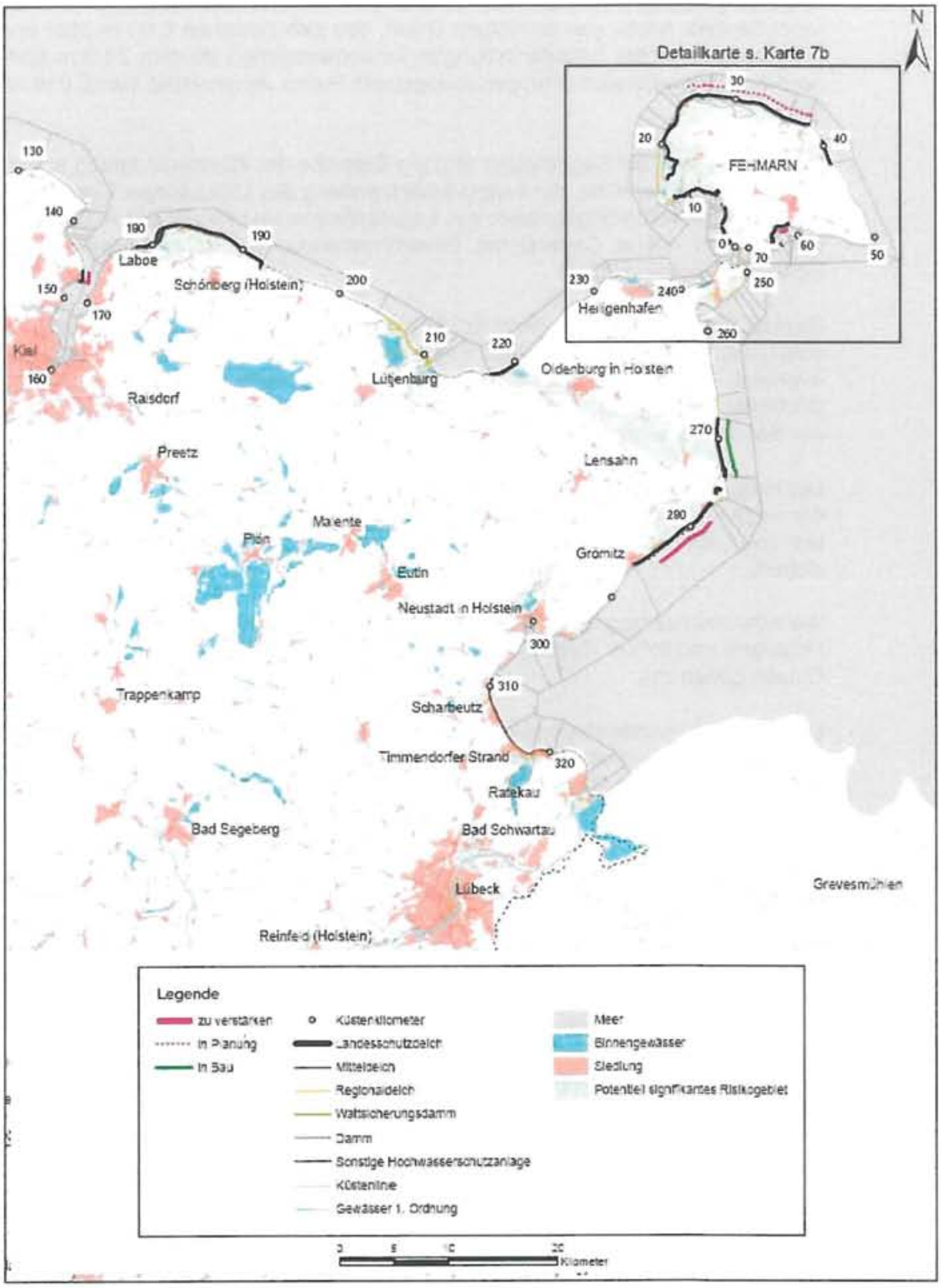
Die Landesschutzdeiche und die Regionaldeiche auf Fehmarn liegen in der Zuständigkeit und dem Eigentum des Landes Schleswig-Holstein, die übrigen Regionaldeiche in der Zuständigkeit der örtlichen Wasser- und Bodenverbände oder Kommunen.
Die Landesschutzdeiche weisen den höchsten Schutzgrad auf.

Schwerpunkt des Generalplanes Küstenschutz 2001 war die Umsetzung eines Verstärkungsprogramms für Landesschutzdeiche. Eine Sicherheitsüberprüfung hatte ergeben, dass etwa 110 von insgesamt 431 km Landesschutzdeiche vordringlich verstärkt werden müssen, 33 km davon an der Ostküste, 61 km an der Nordseeküste und 16 km an der Tideelbe. Derzeit (Stand Ende 2012) sind 39 km verstärkt, 8,5 km im Bau (Brunsbüttel Altenhafen, Dahme-Rosenfelde) und 36,4 km in der Planung.

Im Generalplan Küstenschutz – integriertes Küstenschutzmanagement in Schleswig-Holstein (MLR, 2001) wurde festgeschrieben, dass der Sicherheitsstatus der Landesschutzdeiche in Bezug auf Wasserstand und Wellenauflauf regelmäßig in einem 10- bis 15-jährlichen Rhythmus zu überprüfen ist. Die Deiche, die nicht dem jeweiligen Sicherheitsstandard entsprechen, sind in einer Prioritätenliste aufzunehmen, bei der auch weitere (geo-)technische und sozio-ökonomische Angaben zu berücksichtigen sind.

Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2012

Karte 5b: Maßnahmen an Landesschutzdeichen - Ostseeküste (SW-Teil)



2.2 Klima und Witterung, Lufthygiene

Zwischen zwei Buchten der Ostsee gelegen (Hohwachter Bucht und Lübecker Bucht) herrscht hier ein recht gleichmäßiges maritimes Klima, die Luft hat bei nordwestlichen und östlichen Winden einen relativ hohen Salzgehalt. Es findet ein sehr guter Luftaustausch statt.

2.3 Böden

Im Gemeindegebiet ist vornehmlich schwerer Lehmboden mit eingelagerten sandigen Schichten vorhanden. Nur im Nordosten vereinzelt auch an wenigen Stellen Sand („Sandkamp"). Südöstlich des Stadtgebietes und im Bereich des Burgtorgrabens auch Torfböden bis 20 m tief und in Bruchlandschaft übergehend.

2.4 Gewässer

Die ehemals natürlichen Gewässer sind im Laufe der Jahrtausende verlandet, den letzten Rest bildet der Wesseker See. Anfang des vorigen Jahrhunderts wurden die restlichen Flächen trockengelegt und der Oldenburger Graben als künstliche Rinne für die Oberflächenentwässerung angelegt.

Die neuen Teiche in der Wallniederung und im Stadt- und Freizeitpark sind um 1970-75 angelegt worden.

Der Oldenburger Graben (Geotop 10) ist als Gletscherbecken eines aus der Lübecker Bucht in der Weichsel-Kaltzeit vorstoßenden Gletschers angelegt und in einer späteren Phase von einem vorstoßenden Eislobus als Schmelzwasserrinne überformt worden.

Der Bereich des Grabens hebt sich durch seinen abweichenden Werdegang in der Nacheiszeit mit seinem sehr ausgeglichenen Relief deutlich von der umgebenden andersartigen Landschaftsform ab, deren Prägung in der Eiszeit stattfand.

2.5 Pflanzen und Tierwelt

Das Oldenburger Gemeindegebiet ist nahezu waldlos, lediglich im Bereich des Truppenübungsplatzes und am Nordostrand der Stadt befinden sich einige kleinere Gehölzflächen, die Mitte des vorigen Jahrhunderts angepflanzt und in kleineren Schritten erweitert werden.

Die Tierwelt ist landschaftstypisch für Küstenregionen.

2.6 Umweltschutz

Die sich von Nordwest nach Südost erstreckende Oldenburger-Graben-Niederung steht in Teilbereichen unter Natur- bzw. Landschaftsschutz.

Die landschaftstypische Kulturlandschaft mit Knicks und Landwirtschaft wird parallel zum Landschaftsplan weiterentwickelt.

Durch die Nutzung großer Teile der Stadt Oldenburg durch den Truppenübungsplatz haben sich in diesem Bereich großflächige Biotope entwickelt, die im Rahmen der jetzigen Nutzung weiter erhalten bleiben.

Innerhalb des Stadtgebietes wurde ein Baugebiet mit den Kriterien möglichst enger Besiedlung und offener Regenentwässerung entwickelt mit dem Angebot für die Eigenheiminteressenten, ihre Gebäude mit Gründächern zu versehen.
Auf den Umweltbericht unter Punkt 11 wird verwiesen.

2.7 Grundwasser

Teile Oldenburg liegen in Wasserschongebieten mit mittlerer Schutzpriorität (**Anlage 5).** In diesen Bereichen werden geplante Maßnahmen im Einzelfall vorab von der Wasserbehörde einer Prüfung unterzogen, um die Belange des Grundwasserschutzes bereits im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlagen (Wasserwerke) zu berücksichtigen.

2.8 Hochwasserschutz

Seit dem 26. November 2007 ist die „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" (HWRL) der EU in Kraft.

Hierfür wurde eine vorläufige Bewertung der Hochwasserrisiken durchgeführt. Es wurden diejenigen Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, „dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann".

Für diese identifizierten Gebiete wurden Hochwassergefahren- und Hochwasser-risikokarten erstellt.

Auf der Internetseite des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein sind diese Hochwasserkarten verfügbar.

Das Stadtgebiet von Oldenburg gehört nicht zu den Vom Land festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die sich an den Flussläufen orientieren. Dennoch wird in der Broschüre des Landes „Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt Schleswig-Holstein" auf folgendes hingewiesen:

„Die Bauvorsorge dagegen obliegt den Betroffenen selbst und kann durch angepasste Bauweise ein Leben in hochwassergefährdeten Gebieten ermöglichen. Das bedeutet, dass zukünftig jeder auch für seinen eigenen Schutz vor Hochwasser Verantwortung zeigen muss."

Küstenhochwasser – Hochwassergefahrenkarte

HWGK HW200

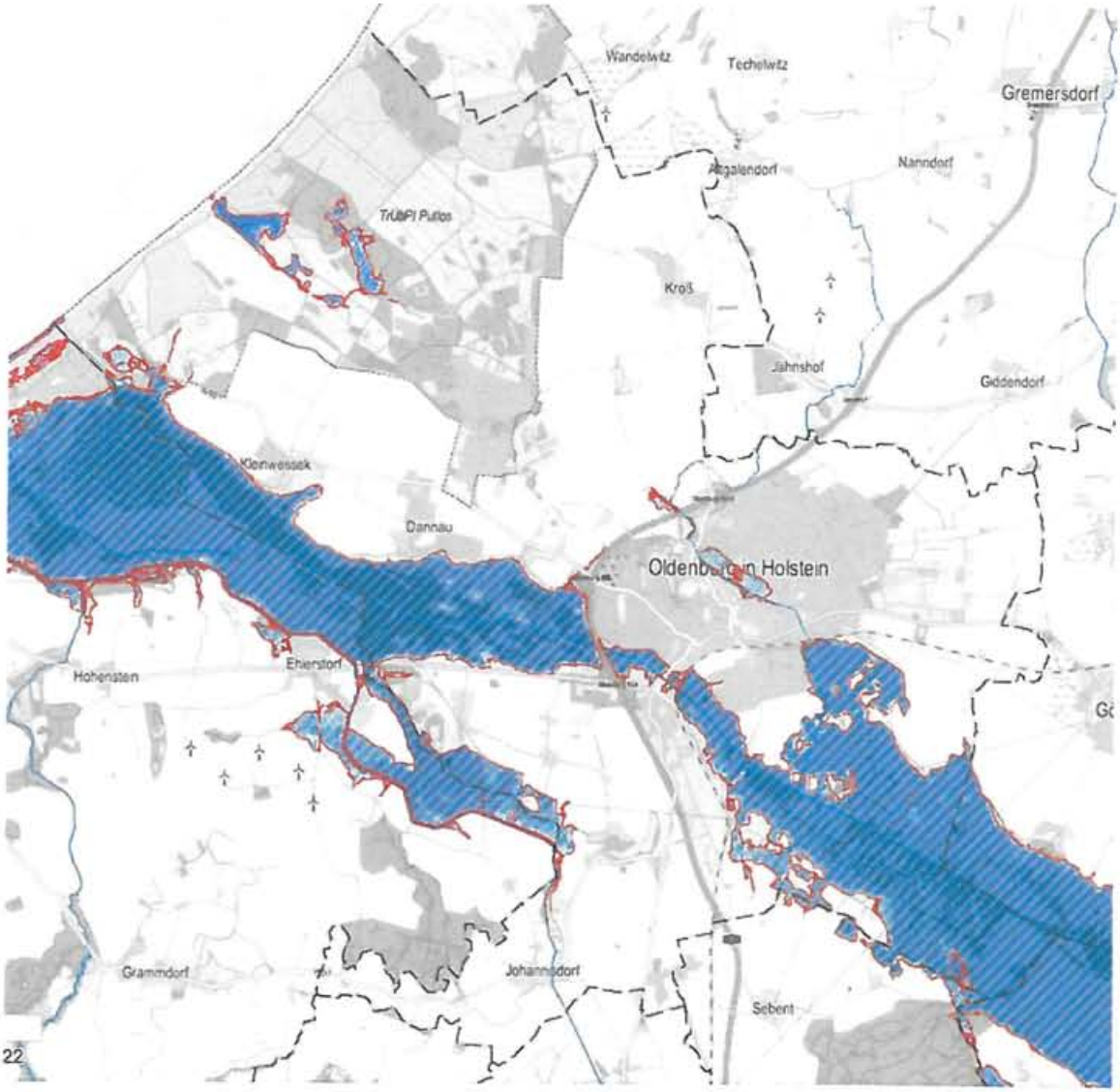
Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit HW200 (floods with a low probability)

geschützte Gebiete beim Versagen der Hochwasserschutzanlage

- 0,0 - 0,2 m
- 0,2 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 2,0 m
- 2,0 - 4,0 m
- > 4,0 m

Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz

- 0,0 - 0,2 m
- 0,2 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 2,0 m
- 2,0 - 4,0 m
- > 4,0 m



Flusshochwasser – Hochwassergefahrenkarten

HWGK HQ200

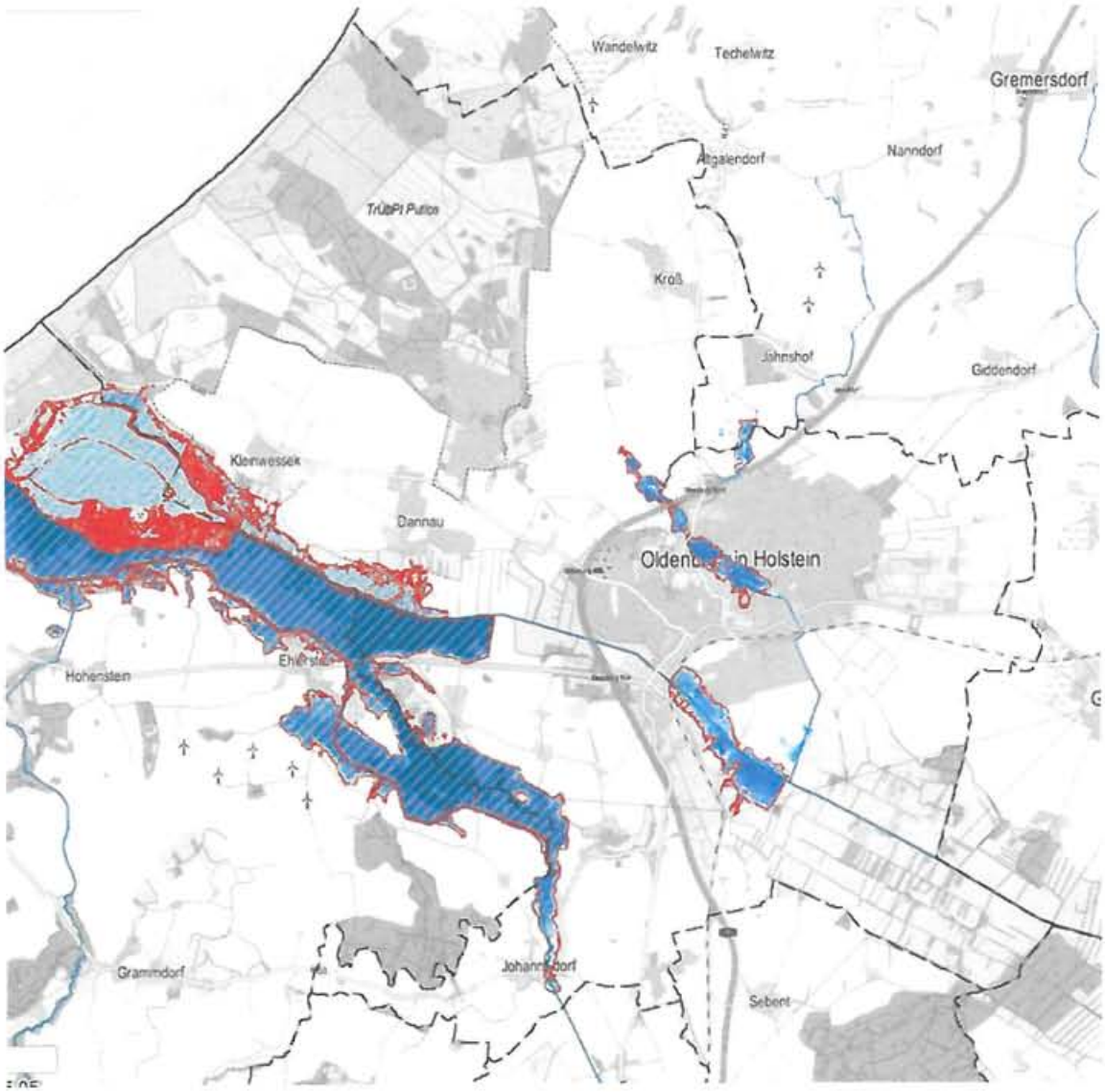
Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit HQ200 (floods with a low probability)

geschützte Gebiete beim Versagen der Hochwasserschutzanlage

- 0,0 - 0,2 m
- 0,2 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 2,0 m
- 2,0 - 4,0 m
- > 4,0 m

Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz

- 0,0 - 0,2 m
- 0,2 - 0,5 m
- 0,5 - 1,0 m
- 1,0 - 2,0 m
- 2,0 - 4,0 m
- > 4,0 m



3. Bevölkerung

3.1 Bevölkerungsentwicklung und -aufbau

Die Bevölkerung Oldenburgs hat sich nach einem sprunghaften Anstieg nach dem 2. Weltkrieg langsam aber stetig entwickelt.

Die Bevölkerungsentwicklung von 1939 bis 2013 stellt sich wie folgt dar:

1939	5.026 Einwohner	
1950	9.665 Einwohner	(Volkszählung)
1961	9.338 Einwohner	(Volkszählung)
1970	9.326 Einwohner	(Volkszählung)
1980	9.415 Einwohner	
1981	9.548 Einwohner	
1982	9.652 Einwohner	
1983	9.603 Einwohner	
1984	9.733 Einwohner	
1985	9.828 Einwohner	
1986	9.935 Einwohner	
1987	9.206 Einwohner	(Volkszählung)
1988	9.219 Einwohner	
1989	9.340 Einwohner	
1990	9.543 Einwohner	
1991	9.549 Einwohner	
1992	9.723 Einwohner	
1993	9.882 Einwohner	
1994	9.924 Einwohner	
1995	9.984 Einwohner	
1996	10.004 Einwohner	
1999	10.039 Einwohner	
2001	10.017 Einwohner	
2002	9.938 Einwohner	
2005	9.850 Einwohner	
2009	9.689 Einwohner	
2010	9.698 Einwohner	
2011	9.647 Einwohner	(Stand: 30.06.2011)
2013	9.766 Einwohner	(Quelle: Statistikamt Nord, Fortschreibung auf der Basis des Zensus 2011)
2015	9.919 Einwohner	(Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Oldenburg)

Zahl der Haushalte:

am 31.12.1994	4.197	
am 31.12.2002	4.571	
am 09.05.2011	4.568	(Zensus 2011)

Entgegen den Einwohnerverlusten in Oldenburg in den letzten Jahren lässt sich in dem statistischen Bericht vom 15. September 2014 des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein ein leichter Aufwärtstrend in den Bevölkerungszahlen erkennen:

Die Bevölkerungszahl in Schleswig-Holstein betrug im 2. Vierteljahr 2011 2.835.467 Personen. Dies bedeutet einen Zuwachs von 4.103 Personen bzw. 0,1 % gegenüber dem Vorjahr.

3.2 Demografie

Aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamtes zufolge wird die Bevölkerungszahl in Ostholstein in den nächsten 15 Jahren leicht rückläufig sein und sich bis 2020 um etwa 6.000 Personen auf rund 200.000 Einwohner reduzieren.

Dabei wird es zu deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur kommen. So wird die Zahl der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2020 um etwa 23% zunehmen und die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter) sogar um fast 50% ansteigen. Im Ergebnis wird im Jahr 2020 voraussichtlich mehr als jeder vierte Einwohner Ostholsteins über 65 Jahre alt sein.

Gleichzeitig geht die Zahl der Kinder und Jugendlichen erheblich zurück.

Das Statistische Landesamt prognostiziert, dass bis zum Jahr 2020 die Zahl der Schülerinnen und Schüler zwischen 6 und 16 Jahren um knapp 30% sinken wird. Im Vergleich zur heutigen Situation würde dies für das Jahr 2020 bedeuten, dass knapp 6.000 Kinder und Jugendliche weniger in Ostholstein leben und etwa 1.000 Kindergartenplätze unbesetzt bleiben.

(Quelle: Statistikamt Nord, Ostholstein Portal)

3.3 Pendlerbewegungen

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer
Stichtag: 30.06.2011

	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am				Pendler-saldo
	Arbeitsort		Wohnort		
	insgesamt	darunter Einpendler über Gemeindegrenzen	insgesamt	darunter Auspendler über Gemeindegrenzen	
Bad Schwartau	4.543	3.512	6.066	5.035	-1.523
Eutin	6.650	4.570	4.650	2.570	2.000
Heiligenhafen	1.904	925	2.465	1.486	-561
Neustadt i.H.	6.516	3.923	4.856	2.263	1.660
Oldenburg i.H.	3.126	1.979	3.042	1.895	84
Kreis Ostholstein	50.064	32.020	61.717	43.673	-11.653
Schleswig-Holstein	824.505	539.728	907.521	622.744	-83.016

(Quelle: Statistikamt Nord)

Die Anteile der Aus- und Einpendler halten sich die Waage mit geringem Einpendlerüberschuss. Das Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen ist rechnerisch ausgeglichen. In der Fluktuation der Pendler spiegelt sich jedoch die größere Flexibilität der Arbeitnehmer wieder, da knapp 2/3 der Arbeitsplätze in Oldenburg durch auswärtige Arbeitnehmer besetzt werden und parallel hierzu knapp 2/3 der in Oldenburg wohnenden Beschäftigten in das Umland pendeln.

Für die künftige Balance des Angebotes von Wohnungen und Arbeitsplätzen wird Oldenburg beide Bereiche weiterentwickeln.

4. Verkehr und Versorgung

4.1 Individueller Verkehr

Oldenburg ist durch die Autobahn A 1 („Vogelfluglinie") direkt an den Internationalen Durchgangsverkehr angeschlossen.

Die BAB 1 (E 47) ist gleichzeitig Umgehungsstraße für Oldenburg und entlastet so die Innenstadt von einem Großteil des Durchgangsverkehrs.

Das Straßenverkehrsnetz wird durch die B 202 nach Kiel und die L 59 über Göhl an die Bäderstraße (B501) vervollständigt. **(Siehe Anlage 2 zur Begründung)**

Im innerstädtischen Bereich sorgen die zur Fußgängerzone umgestaltete Kuhtorstraße und Teile der Schuhstraße für zusätzliche Verkehrsberuhigung. Um die untere Schuhstraße weitgehend zu entlasten, wurde die Umgehungsstraße „Holsteiner Straße" zwischen Bahnhof und Göhler Straße zusammen mit der Bahnhofstraße als Südtangente mit der Anbindung an das Berliner Eck ausgebaut.

Im innerstädtischen Bereich (in einem Radius von ca. 500 m um den Marktplatz) sind ca. 903 öffentliche Parkplätze vorhanden, davon sind 147 gebührenpflichtig:

Parkplatzort	Anzahl	Bemerkungen	gebühren-pflichtig
Adolf-Friedrich-Straße	25	gepflastert	
Am Kuhhof	49	gepflastert	
An der Priesterwiese	14	gepflastert / wassergebunden	
Burgtorstraße	50	gepflastert / wassergebunden	
Göhler Straße	53	gepflastert	
Hinter den Höfen	120	gepflastert /wassergebunden	
Hinterhörn	14	Asphalt / gepflastert	14
Holsteiner Straße (hinter Rathaus)	25	Asphalt / gepflastert	
Holsteiner Straße	36	gepflastert	
Holsteiner Straße / Schuhstraße	39	gepflastert	
Hopfenmarkt	6	gepflastert	
Hospitalstraße	48	wassergebunden	
Johannisstraße	17	gepflastert	
Lankenstraße	2	gepflastert	
Markt	58	gepflastert	58
Milchdamm	76	wassergebunden	
Rathsgang	13	gepflastert	
Schauenburger Platz	213	Asphalt	75
Schuhstraße	40	gepflastert	
Wallstraße	5	gepflastert	
Summe	**903**		**147**

Weiter vom Zentrum entfernte öffentliche und gebührenfreie Parkplätze befinden sich:

am Bahnhof	30
Festplatz Langer Segen	200
Parkplatz Langer Segen	40
Schützenplatz	130

Insgesamt befinden sich zurzeit im Oldenburger Stadtgebiet ca. 1.300 öffentliche Parkplätze.

In der Göhler Straße befindet sich seit kurzem ein weiterer Parkplatz im Bereich zwischen dem Einkaufszentrum am Schauenburger Platz und der AOK. Hier sind 32 weitere kostenlose Parkplätze entstanden.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Oldenburg ist direkt an die Bahnlinie Lübeck - Puttgarden angeschlossen. Am Ferienzielbahnhof werden z.Zt. im Winterhalbjahr täglich 37 Ankünfte und Abfahrten von Regionalbahnen und IC/EC/ICE gezählt, im Sommer steigt diese Zahl auf 46 Ankünfte und Abfahrten an. Im Jahr werden bis zu 73.000 Fahrgäste befördert.

Die Schienenstrecke zwischen Bad Schwartau und Puttgarden wird bis zur Eröffnung der festen Fehmarnbelt-Querung elektrifiziert. Bis spätestens sieben Jahre nach der Eröffnung der festen Querung (voraussichtlich 2027) soll ein zweigleisiger Ausbau der Schienenstrecke erfolgen. Hierdurch wird sich die Zahl der Personenzüge im Nah- und Fernverkehr auf ca. 60 pro Tag erhöhen.

Im Rahmen der Fehmarn-Belt-Querung erfolgt außerdem die Wiederaufnahme des Güterverkehrs. Hier spricht die veröffentlichte Prognose der Deutschen Bahn AG von 78 Güterzügen/Tag.

Die zukünftige Trassenführung der Deutschen Bahn AG im Bereich des Stadtgebietes von Oldenburg ist z.Zt. noch nicht konkret darstellbar. Es werden im Plan die verschiedenen Trassenalternativen dargestellt, die jedoch nicht konkret die Baugebiete in Oldenburg tangieren. Zurzeit wird geprüft, ob der Ausbau entlang der bestehenden Trasse erfolgen soll oder ob es in Teilen zu einer Neutrassierung kommt. Die Berücksichtigung der dann konkret vorliegenden Trassenplanungen wird einem gesonderten Planfeststellungsverfahren vorbehalten sein. Soweit dies das Gebiet der Stadt Oldenburg betrifft, wird die Trasse entsprechend im F-Plan Berücksichtigung finden.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB ist jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen weitere Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen diese Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auch eventuelle Mieter auf genehmigten Baulichkeiten sind auf die Beeinflussungsgefahr vor Nutzungsbeginn in geeigneter Weise hinzuweisen.

Ein wesentlicher Teil des öffentlichen Nahverkehrs wird durch Buslinien übernommen. Rund 110 Busse fahren pro Tag Oldenburg an.

4.3 Wasser Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein über das städtische Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch das Schmutzwassersammelnetz der Stadt (Vollkanalisation).

Die vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes dürfen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Der Betrieb der Anlagen sowie Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung muss uneingeschränkt gewährleistet sein.

Für die Regenwasserableitung bestehen außerdem Regenrückhaltebecken, welche genügend freie Aufnahmekapazität aufweisen. Die Weiterleitung des Regenwassers erfolgt in den Oldenburger Graben. Das gesamte anfallende Schmutzwasser der Stadt Oldenburg in Holstein wird über eine Hauptpumpstation zum Zentralklärwerk „Nord" des Zweckverbandes Ostholstein bei Lütjenbrode geleitet, wo die vollbiologische Abwasserbehandlung stattfindet. Hierüber besteht eine öffentlich-rechtliche-vertragliche Regelung.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt u. a. durch den Zweckverband Ostholstein, die Versorgung mit Fernwärme durch die E.ON-Hanse Wärme GmbH.

Eine Versorgung des Stadtgebietes mit Strom ist durch die Stadtwerke Oldenburg in Holstein GmbH sichergestellt.

4.5 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.6 Kommunikation

Oldenburg ist vollflächig im Stadtgebiet durch die Telekom und diverse andere Anbieter sowohl im Telefonnetz wie auch in der Verkabelung für den Fernsehempfang versorgt. Die Möglichkeiten, die Kommunikation speziell für moderne Kommunikationsmittel wie Internet durch erhöhte Übertragungsraten zu verbessern, sind für Oldenburg bereits realisiert. Für den Mobilfunkbereich steht die schnelle Datenübertragung per LTE-Netz zur Verfügung. (LTE = Long Term Evolution) ist ein Mobilfunkstandard der vierten Generation)
Die Versorgung mit Glasfaserkabeln soll ausgebaut werden.

5. Gewerbliche Wirtschaft, Dienstleistungen

5.1 Arbeitsmarkt

Nach der Arbeitsmarktbilanz der Bundesagentur für Arbeit ergeben sich für Oldenburg für den Stichtag Ende März 2011 folgende Anteile der Bevölkerung an den Wirtschaftszweigen:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008)

Wirtschaftszweig	Anteile in %	Anzahl	Männer	Frauen	Veränderung zum Vorjahr	
					in %	Anzahl
gesamt	**100**	**3.196**	**1.711**	**1.485**	**4,0**	**122**
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	*	*	*	*	*	*
Verarbeitendes Gewerbe	18,6	594	413	181	2,8	16
Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung	*	*	*	*	*	*
Baugewerbe	8,1	260	240	20	7,4	18
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	25,3	807	428	379	3,7	29
Verkehr und Lagerei	*	*	*	*	*	*
Gastgewerbe	1,9	60	22	38	0,0	0
Information und Kommunikation	*	*	*	*	*	*
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	2,6	83	39	44	*	*
Grundstücks- und Wohnungswesen	1,0	31	17	14	-8,8	-3
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	3,8	120	25	95	0,8	1
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	2,6	82	56	26	34,4	21
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	13,9	445	247	198	-2,8	-13
Erziehung und Unterricht	7,7	246	60	186	5,1	12
Gesundheits- und Sozialwesen	6,7	214	20	194	0,5	1
Kunst, Unterhaltung und Erholung	0,3	11	5	6	x	*
Sonstige Dienstleistungen	3,3	104	27	77	6,1	6
Private Haushalte mit Hauspersonal, Herstellung von Waren oder Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt	0,1	3	-	3	*	*
Keine Zuordnung möglich		-	-	-	-100,0	-8

* = geheimzuhaltende Daten

Bundesagentur für Arbeit
Statistik

Arbeitsmarktreport

Eckwerte des Arbeitsmarktes

zurück zum Inhalt

Agentur für Arbeit Lübeck - Geschäftsstellenbezirk Oldenburg
November 2014

Die Arbeitslosigkeit ist von Oktober auf November um 305 auf 1.698 Personen gestiegen. Das waren 147 Arbeitslose weniger als vor einem Jahr. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im November 6,8%; vor einem Jahr belief sie sich auf 7,5%. Dabei meldeten sich 619 Personen (neu oder erneut) arbeitslos, 54 weniger als vor einem Jahr und gleichzeitig beendeten 310 Personen ihre Arbeitslosigkeit (+22). Seit Jahresbeginn gab es insgesamt 4.226 Arbeitslosmeldungen, das ist ein Minus von 282 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum; dem gegenüber stehen 4.619 Abmeldungen von Arbeitslosen (–131).

Die Arbeitslosenquote lag in Oldenburg im November 2014 bei 6,8%, das ist ein Rückgang zum Vorjahr von 0,7 Prozentpunkten.

Die Stadt Oldenburg bietet ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten. Sie soll über den eigenen Nahbereich hinaus für die Nahbereiche Heiligenhafen, Grube, Lensahn sowie teilweise auch für die Insel Fehmarn Versorgungsschwerpunkt sein. Der Einzugsbereich umfasst ca. 50.000 Einwohner.

Der Kreis Ostholstein bildet darüber hinaus die Wirtschaftsachse zwischen den Metropolregionen Hamburg und Kopenhagen und über die neue Autobahn A20 werden über Rostock, Stralsund und Stettin die östliche Region angebunden.

Der Kreis Ostholstein bietet mit der egoh (Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH), die u.a. Gewerbezentren in Eutin und Oldenburg unterhält, eine gute Grundlage für Existenzgründer. Das Gewerbezentrum bietet jungen Unternehmern einen guten Start ins Berufsleben mit einem Angebot von Büro- oder Produktionsflächen. So bietet z.B. das Gewerbezentrum Oldenburg 11 Büros, 4 Werkstätten und 4 Produktionshallen zur Miete an. Zurzeit befinden sich in dem Gebäude 11 Firmen (u.a. eine Versicherung, ein Internetversandhandel, eine Druckerei und ein TV-Sender). Die Auslastung liegt bei 64%.

Auch werden junge Unternehmen bei dem Knüpfen von Kontakten zu anderen Unternehmen, Behörden oder Banken unterstützt und bei der Weiterentwicklung betreut.

Des Weiteren ist wegen der erhöhten Attraktivität entlang der Wirtschaftsachse Hamburg-Kopenhagen mit steigender Nachfrage zu rechnen.

5.2 Standortfragen und Flächenbedarf

a) Zur optimalen Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes und Wohnortes Oldenburg wurde im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Grundlage dieses Gutachtes war die Durchführung einer Umfrage in der Bevölkerung mittels Fragebögen, die an alle Haushalte in der Region in und um Oldenburg verteilt wurden.

Die Auswertung der Fragebögen zum Kaufverhalten der Bevölkerung macht eine Konzentration der Betriebe auf drei Schwerpunkte deutlich: den Bereich an der Kieler Chaussee im Südwesten, den Innenstadtbereich (Schuhstraße, Kuhtorstraße, Markt) und das Gewerbegebiet am Voßberg.

Ziel des zukünftigen Entwicklung Oldenburgs ist es, in der Innenstadt ein vielfältiges Angebot zu konzentrieren, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Stärkung der Innenstadt sollen die Einzelhandelsstandorte an der Kieler Chaussee und Am Voßberg unterschiedlich weiter entwickelt werden. Das bedeutet für den Standort Am Voßberg eine mögliche Weiterentwicklung mit Richtung Schwerpunkt auf großflächige Sortimente wie Baumarkt oder Möbelmarkt.

Eine Erweiterung von Einzelhandelsflächen ist u.a. auf einer Fläche südlich der Göhler Straße (K59) in Höhe des Lebensmittelmarktes „Famila"-Marktes am Voßberg denkbar.

Eine Stabilisierung des Gebietes an der Kieler Chaussee ist durch die direkte Anbindung an die Autobahn für die Ansiedlung von Betrieben mit überregionaler Bedeutung sinnvoll. Eine Ausweitung des Angebotes für den Einzelhandel ist nach dem Einzelhandelskonzept hier nicht anzustreben.

Eine abschließende Differenzierung und Ausweisung von Einzelhandelsflächen soll jedoch erst erfolgen, wenn eine ergänzende Befragung von Urlaubern und der Einzelhändler durchgeführt wurde.

b) Für den Ausbau Oldenburgs als Arbeitsplatzzentrum soll die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes erfolgen.

Hieraus wurde ein Kernziel für die städtische Entwicklung (siehe 9.3) abgeleitet

6. Land- und Forstwirtschaft

Flächennutzung in Oldenburg in Holstein 2007 in landwirtschaftlichen Betrieben in ha

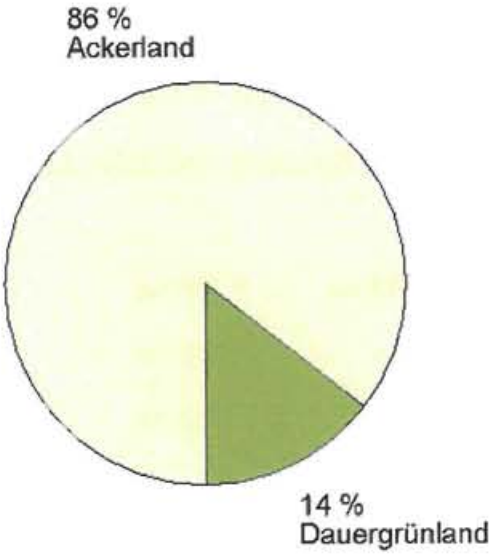
Die dargestellten Nutzungsarten werden durch eine zwischenzeitlich fertiggestellte Biogasanlage an der nord-östlichen Stadtgrenze auf Göhler Gemeindegebiet beeinflusst.

Wirtschaftsfläche nach Bewirtschaftungsarten und Anbau auf dem Ackerland
(Quelle: Statistikamt Nord)

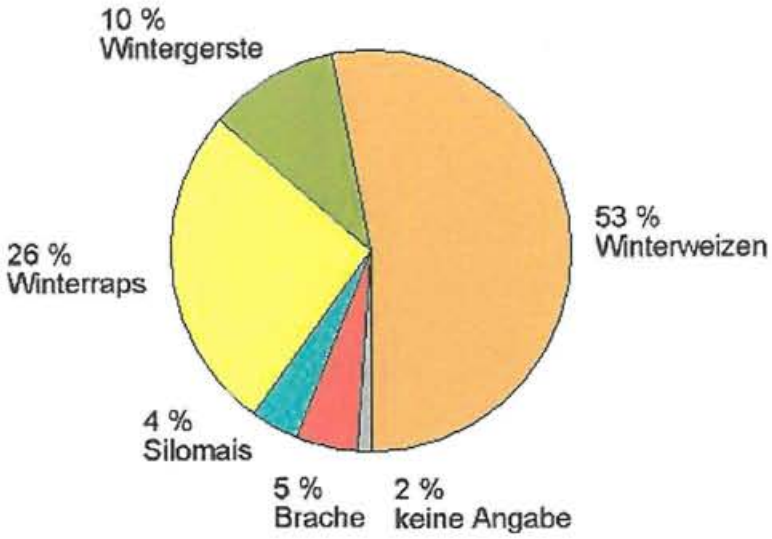
Landwirtschaftlich genutzte Fläche		**1.118 ha**
darunter	Ackerfläche	956 ha
	Dauerkulturen	k.A.
Dauergrünland		162 ha
Aufteilung des Ackerlandes		
darunter Getreide		**613 ha**
darunter	Winterweizen	507 ha
	Roggen	0 ha
	Wintergerste	100 ha
	Sommergerste	k.A.
	Hafer	k.A.
Hackfrüchte		**k.A.**
darunter	Kartoffeln	k.A.
	Zuckerrüben	0 ha
Futterpflanzen		**37 ha**
darunter	Silomais	k.A.
Ölfrüchte		**254 ha**
darunter	Winterraps	252 ha
Brache		**48 ha**

(k.A. = keine Angabe, da Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten)

Kulturarten



Anbauflächen auf dem Ackerland



7. Tourismus und Naherholung

Die Stadt Oldenburg bietet für den Bürger der Stadt ein vielfältiges Naherholungsangebot. Schwerpunkt dieser Naherholung ist der Grünzug, der sich in der Stadt durch die Priesterwiese, das Wallvorfeld und den Stadtpark darstellt. Des Weiteren zieht sich ein Netz von Wanderwegen durch das Stadtgebiet, die untereinander im Verbund stehen, die Grünflächen verbinden und auf die umliegende Landschaft ausstrahlen. Hierbei ist besonders auf die Erholungsqualität im Bereich des Naturschutzgebietes „Oldenburger Bruch" hinzuweisen. Die Radwege der Stadt Oldenburg sind in das übrige regionale Radwegekonzept des Kreises Ostholstein eingebunden.
Mangels gesetzlicher Handhabe ist eine reale Registrierung der Belegung von Privatquartieren nicht möglich, die wirklichen Zahlen dürften aber zumindest doppelt so hoch sein, wie die vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein ermittelten Werte:

Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in Beherbergungsstätten mit 9 und mehr Betten

Hinzu kommen die Gäste- und Übernachtungszahlen aus dem nicht meldepflichtigen privaten Unterkunftsbereich (bis 8 Betten) sowie die Tagesgäste.

Jahr	Ankünfte	Übernachtungen	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen (rechnerischer Wert)
2008	9.051	11.593	1,3
2009	9.046	11.905	1,3
2010	8.718	11.681	1,3
2011*	4.502	6.019	1,3

* Januar bis Juli

Die Übernachtungsschwerpunkte im Hotel- und Pensionsbereich sind weiterhin die Kurzaufenthalte mit 1 – 2 Übernachtungen, bedingt durch den Durchreiseverkehr von/nach Skandinavien, Fahrradtourismus mit Etappenziel Oldenburg in Holstein, z.B. auf den Themenradwegen „Ostseeküstenradweg" und „Mönchsweg".

Die einheimische Wirtschaft profitiert aber nicht nur von den Gästen, die im Stadtgebiet übernachten, sondern, bedingt durch die zentrale Lage inmitten der Ostseebäder und Fremdenverkehrsgemeinden auf der Halbinsel Wagrien, in viel höherem Maße von den Tagesgästen, die Oldenburg als Zielort zu Einkäufen, zum Besuch der städtischen Einrichtungen und zu Bummeltouren mit einem Besuch der Gaststätten und öffentlichen Einrichtungen wie das Museum aufsuchen (Tagestourismus).

Durch stetige Erweiterung und Anpassung der Museumsanlage ist von einer Attraktivitätssteigerung für auswärtige Besucher auszugehen.
Eine direkte Anbindung des Museums an die Innenstadt ist jedoch nur mittelfristig bis langfristig in Sicht. Somit ist der zusätzliche Umsatz durch den Museumsbesuch für die Innenstadt eher nachrangig.

Tourismusachse Oldenburg - Weißenhäuser Strand

Durch die Bebauung im Bereich Putloser Chaussee/Teppichmarktgelände durch ein Fast-Food-Restaurant und ggf. weiterem touristisch interessante Angebote, wie z. B. Tourist-Information und Souvenirverkauf, evtl. Tankstelle u.ä. wird ein Anlaufpunkt für Gäste und Einheimische geschaffen. Es kann bei entsprechender Positionierung/Platzierung die Chance bergen, Tages- und Urlaubsgäste dort direkt anzusprechen und für einen Aufenthalt in Oldenburg im Übernachtungs- oder Ausflugsbereich zu gewinnen.

8. Gemeinbedarfsanlagen

Die Stadt Oldenburg bietet als frühere Kreisstadt ein vielfältiges Angebot an Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge (z. B. Krankenhaus).

• Grundschule Am Wasserquell	274 Schüler
• Gemeinschaftsschule (Wagrienschule)	750 Schüler
• Freiherr-vom-Stein-Gymnasium	697 Schüler
	1.721 Schüler

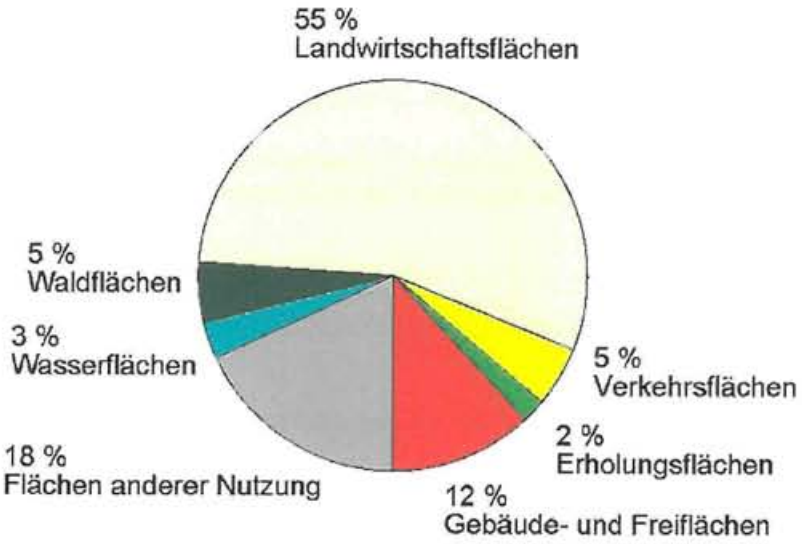
• Sonderkindergarten Göhler Str. 50	30 Kinder
• Kindergarten Am Wall	66 Kinder
• Kindergarten Kremsdorfer Weg	44 Kinder
• DRK Kindergarten	40 Kinder
• Waldorfkindergarten	24 Kinder
• Kindertagesstätte Schauenburger Platz	15 Kinder
	219 Kinder

• Berufliche Schulen	1.374 Schüler
• Krankenhaus	156 Betten
• Die Brücke	26 Bewohner im Wohnheim
	4 Bewohner im Trainingswohnheim

Hinzu kommen Einrichtungen der Ostholsteiner Behindertenhilfe im Brookkamp und im Kremsdorfer Weg. Des Weiteren befinden sich im Stadtgebiet von Oldenburg altengerechte Wohn- und Pflegeeinrichtungen.

• Seniorenheim Pflegehaus „Am Sonnenweg“	58 Bewohner
• Seniorenresidenz „Am Stadtpark“ mit ambulanter Pflege	41 Wohnungen
• Seniorenheim „Annenhof“ in Klein Wessek	24 Bewohner
• Gerontopsychiatrisches Alten- und Pflegeheim	20 Bewohner

9. Gebäude, Bau- und Freiflächen



9.1 Bauliche Entwicklung

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre nach Fertigstellung der Fußgängerzone und dem Marktplatz war geprägt durch Ausweisung von Wohngebieten für Eigenheime im Osten der Stadt, durch Errichtung von altengerechten Wohnungen am Innenstadtrand und durch Ergänzung der Bebauung in den Gewerbegebieten. Zusätzlich wurden zusätzliche Einzelhandelsflächen am östlichen Ende der Fußgängerzone im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle geschaffen.

9.2 Wohnbauflächen

Kernziel
Schaffung von Wohnraum entsprechend den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger.

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung dafür folgende Ziele umzusetzen und Randbedingungen zu beachten:

a Bereitstellung eines breiten Spektrums von Wohnungsangeboten für die Oldenburger Bürgerinnen und Bürger.
Die Vielfalt der angebotenen Wohnungen soll den durchgängigen an die Alters- und Familienstruktur angepassten Wohnbedarf decken. Die wechselnden Anforderungen im Laufe des Lebens sind zu berücksichtigen.

b Erfüllung der Aufgabe eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums durch ein ausreichendes Angebot an infrastrukturnahen Wohnangeboten.

c Förderung der Revitalisierung des Innenstadtbereiches durch Ausweisung innenstadtnaher Wohngebiete und Vorbereitung der Bauleitplanung für eine Durchmischung von Handel- Gewerbe- und Wohnnutzung im Innenstadtbereich.

d Förderung der Bereitstellung von Wohnraum für jede Nutzergruppe

- jungen Single-Haushalten vorwiegend in innenstadtnahen Verdichtungsbereichen.
- Wohnraum für Familien im Geschosswohnungsbau vorwiegend in den Übergangsbereich zwischen vorhandener verdichteter Bebauung und neu auszuweisenden Einfamilienhausgrundstücken.
- Familien im Einfamilienhaus im nordöstlichen Stadtbereich im Anschluss an bestehende Gebiete
- Seniorenwohnungen vorwiegend in innenstadtnahen Verdichtungsbereichen.
- Wohnangebote für die Bewohner der Außenortschaften

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf zur Umsetzung des Kernzieles Schaffung von Wohnraum schlägt sich in der Planung

1. durch die Wohnbauflächenausweisung von Lücken und Umwidmung innerstädtischer Kleinbereiche nieder.
2. durch Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Randbereich der Stadt Oldenburg.

Der Bedarf zu zwei ist aus der Bevölkerungsentwicklung nur sekundär abzuleiten. Vorrangig sind die veränderten Lebensweisen und Ansprüche an Wohnfläche (pro Person) ausschlaggebend.

a Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsstruktur ist über den Betrachtungszeitraum seit 1950 (nach dem Flüchtlingszustrom) relativ konstant. Im Jahre 1950 beträgt sie 9.665, im Jahre 2010 9.698. Zwischenzeitliche Einbrüche, die sowohl reale wie mathematische Ursachen (Bereinigung durch Volkszählung) haben können, wurden durch Gegenströmungen (Auswanderer, Grenzöffnung DDR) ausgeglichen.

b Bauflächenausweisung

Im gleichen Zeitraum seit 1950 wurde der die bebaute Stadtfläche annähernd verdoppelt. Hielten sich in den Jahren bis ca. 1965 die Baugebiete für den Geschosswohnungsbau und den Eigenheimbau noch die Waage, wurde danach die Bauflächenausweisung im wesentlich stärkeren Maß für Einfamilienhausgebiete erforderlich.

c Prognose

Der Trend zum Eigenheim wird anhalten. Hierbei wird der Bedarf an preiswertem Bauland für geringer verdienende Einkommensgruppen bestimmend bleiben. Soweit es der Stadt Oldenburg in der Vergangenheit nicht gelungen ist ausreichend Bauland in kostengünstiger Weise zur Verfügung zu stellen, wurde ein Trend zur Nutzung von Bauland in kleineren Nachbargemeinden festgestellt.

Gerade wegen der zentralörtlichen Aufgaben Oldenburgs soll durch ausreichende Bevorratung von Wohnbauflächen die landesplanerische Vorgabe der Konzentrierung der Wohnbauflächen an zentralen Orten erfüllt werden.
Der Wechsel aus der Geschosswohnung in das Eigenheim führt nicht zwangsläufig zu Leerständen im verdichteten Wohnungsbau, da parallel zum Wunsch ein Eigenheim zu realisieren der Flächenbedarf an Wohnraum pro Kopf steigt.

Durch den Rückzug von älteren Bürgern in innenstadtnahe Quartiere wird es zu einer größeren Fluktuation und teilweise durch An- und Verkauf zu einer Ersatznutzung durch junge Familien kommen, die den Druck auf Neubaugebiete entlastet.

d konkreter Bedarf

In den vergangenen 20 Jahren sind Wohngebiete in einer Größenordnung von ca. 60 ha voll bebaut worden. Parallel dazu wurden in den Nachbargemeinden Gebiete gefüllt.
Unter den oben genannten Randbedingungen wird die Stadt eine zusätzliche **Ausweisung von ca. 6,0 ha Wohnbaufläche** vornehmen, die sich an bestehende Wohnbauflächen angliedert oder zwischen bestehende Gebiete einfügt. **(siehe Anlage 9)**

9.3 Gewerbliche Bauflächen

Kernziel
Schaffung von Arbeitsplätzen in Handel, Gewerbe und Handwerk

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat im Rahmen Ihrer städtebaulichen Entwicklung dafür folgende Ziele umzusetzen und Randbedingungen zu beachten:

a Bereitstellung eines breiten Spektrums von Arbeitsplätzen für die Oldenburger Bürgerinnen und Bürger, die eine nachhaltige, wohnungsnahe und qualitativ angemessene Beschäftigung sicherstellt.

b Planerische Unterstützung bestehender Betriebe an ihren Standorten, Verbesserung städtebaulich sinnvoller Standorte, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und Verbesserung der Infrastruktur.

c Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Handel, Handwerk und Gewerbe, für den Bedarf örtlicher Betriebe, von Betrieben des Umlandes und aus dem Bedarf von Neugründungen (hier speziell im Hinblick auf das Technik- und Gewerbezentrum).

d Bereitstellung von Gewerbeflächen für den überregionalen Bedarf zur Stärkung der Region und des Kreises Ostholstein und zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Status der Stadt Oldenburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Dies auch im Hinblick auf die Lage Oldenburgs an der Hauptverkehrsader des Kreises Ostholstein, der E47 (A1).

e Bereitstellung von Flächen für großflächigere Gewerbeansiedlungen durch zusammenhängende Flächen (z.B. über 10 ha), für die sonst in Ostholstein kein Ansiedlungsstandort in entsprechender Größe zur Verfügung gestellt werden könnte sind erforderlich. Dieser Bedarf Sie soll jedoch im Rahmen der Ausweisung des Interkommunalen Gewerbegebietes gedeckt werden.

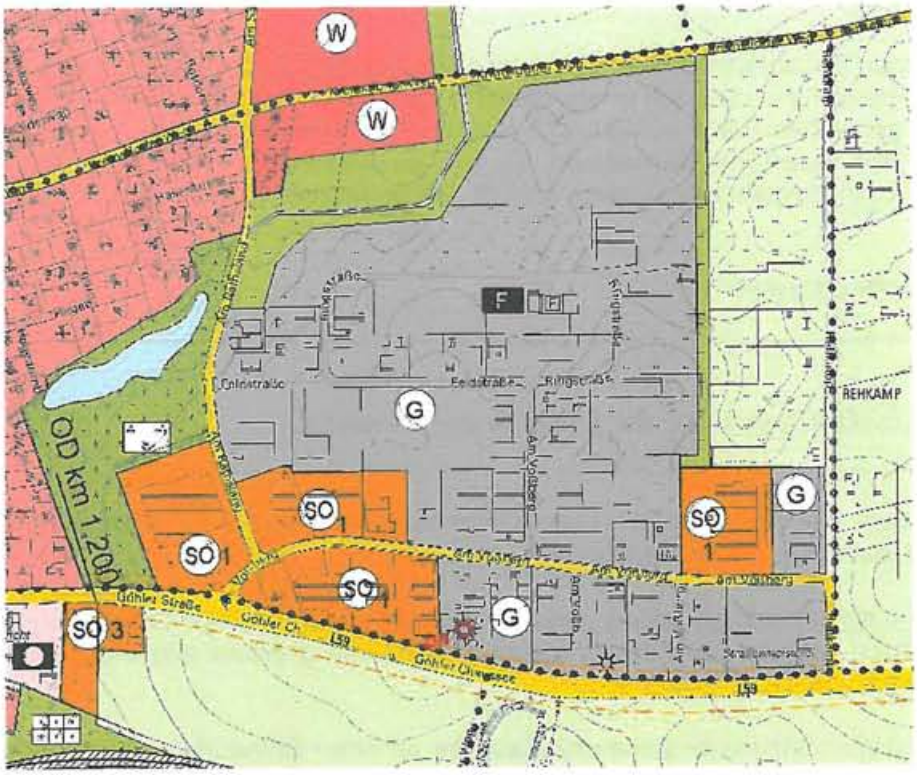
Flächenbedarf

Eine Ermittlung des Bedarfs kann nur annähernd erfolgen und basiert auf den folgenden Kriterien:

a Fortschreibung

Die bisherige Entwicklung des Flächenbedarfs für Gewerbe und Industrie in Oldenburg verlief schubweise.

Geplanter Umfang Gewerbegebiet „Am Voßberg“



Geplanter Umfang Gewerbegebiet „Sebenter Weg“



In den hier dargestellten Gewerbegebieten lässt sich die bisherige Entwicklung ablesen.

Schwerpunkte der Entwicklung lagen zwischen den Jahren 1970 - 1980 und 1990 - 2000. Der Zeitraum dazwischen war durch eine ruhigere Inanspruchnahme der Flächen gekennzeichnet.

Auffällig ist die Flächenbelegung in den letzten Jahren, die zum Teil Erweiterungen, zum Teil Bevorratung der Betriebe beinhalten.
Der Nachfrage der letzten Jahre ist die Stadt mit einer Erweiterung der Flächen am Voßberg begegnet.

Diese werden jedoch schon bald nicht mehr dem Bedarf genügen.

Eine lineare Weiterentwicklung kann nicht prognostiziert werden.
Die Entwicklung ist unter anderem von wirtschaftlichen Randbedingungen, geschichtlich relevanten Ereignissen und technologischen Entwicklungen geprägt.

Geht man von einem gleichförmigen Anstieg in Bezug auf die letzten Ansiedlungen aus, kann für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre von einem Bedarf von ca. 1,6 ha ausgegangen werden.

b Optimierung

Die Zielrichtung der Stadt Oldenburg ist es jedoch, die Stadtentwicklung zu forcieren, die Lebens- und Arbeitsbedingungen in größerem Maß zu verbessern und einer Stagnation mit drohendem Absinken der Lebensqualität entgegenzuwirken.

Dies bedeutet in Bezug auf die Flächen, die Erhöhung der angebotenen Flächen in Verbindung mit einer Qualitätsverbesserung und dies bei gleichbleibend attraktiven Kosten für die Nachfrager.

Hieraus ergibt sich ein Bedarf von ca. 1,2 ha.

c Potentialerweiterung Existenzgründer

Über die Anwerbung von Interessenten hinaus, die der bisherigen Ansiedlungspraxis entsprechen, sind günstige Flächen für Existenzgründer zu schaffen.

Förderung von Existenzgründungen nimmt eine wichtige Rolle ein. Oldenburg ist zudem Standort des Technik- und Gewerbezentrums, das Keimzelle von Unternehmen werden soll. Diese sollen die Möglichkeit erhalten an dem Standort der erfolgreichen Gründungsphase langfristig Betriebe aufzubauen und wirtschaftlich abzusichern.

Hieraus ergibt sich ein Bedarf von ca. 1 ha.

d Überregionale Ansiedlungen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Ostholstein

Der Kreis Ostholstein wird auch in Abhängigkeit von der Entwicklung der Vogelfluglinie und der geplanten Autobahnanbindung bis Puttgarden überregional stetig attraktiver für gewerbliche Ansiedlungen. Die Lage von Oldenburg ist überregional im Kontext mit dem nördlichen Nachbarn Dänemark, den Ostseeanrainern und dem gesamten Norden der EU zu sehen.
Die Achse Kopenhagen-Hamburg prägt diesen Standort direkt an der Autobahn.
Das Gewerbegebiet Oldenburg soll die Option für die Ansiedlung von Betrieben mit Flächenbedarf von mehreren Hektar bieten.

Hieraus ergibt sich ein Bedarf von ca. 20 ha im Interkommunalen Gewerbegebiet.

e Zusammenstellung

Aus den vorgenannten Kriterien wird der nachfolgende Bedarf abgeleitet, der stufenweise umgesetzt werden kann. Die Zeitschienen werden parallel mit der Entwicklung der Gebiete anzupassen sein.

Steigender gleichförmiger neuer Bedarf	1,6 ha
Optimierung und Stabilisierung bestehender Betriebe	1,2 ha
Potentialerweiterung Existenzgründer	1,0 ha
neu zu erschließende Gewerbefläche **auf Gemeindegebiet der Stadt Oldenburg gesamt**	**3,8 ha**
Gewerbefläche langfristig überregional interkommunal	20 ha

Die Gewerbeflächenausweisung wird flankiert durch Ausweisung und Umwidmung von Flächen in **gemischte Bauflächen.**

9.4 Grünflächen

Folgende Arten von Grünflächen sind in der Stadt Oldenburg zu finden (Diese werden im parallel entwickelten Landschaftsplan konkretisiert und ihre Entwicklung beschrieben):

Parkanlagen und Grünverbindungen

Die Gliederung Oldenburgs durch Niederungsbereiche hat zur Ausweisung größerer öffentlicher Grünanlagen geführt, die Oldenburg eine eigene Qualität geben. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Priesterwiesen sowie dem Freizeitpark zu.
Ein innerörtliches System von Grünverbindungen ist in Oldenburg zum Teil durch die durchgängigen Niederungsbereiche gegeben

Spiel- und Bolzplätze

Spielplätze befinden sich in Oldenburg i.H. insbesondere in den Neubaugebieten und in den Grünanlagen. Auch in den meisten Ortschaften sind Spiel- und Bolzplätze meist in Ortsrandlage vorzufinden.
Die Beurteilung und Verbesserung von Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlichen Alters soll sich nicht auf die Spielplätze beschränken. Besondere Bedeutung kommen dabei für Kleinkinder dem Garten-, Hof- und Hausvorbereich und für größere Kinder und Jugendliche dem Straßenfreiraum und dem Ortsrand als Spiel- und Streifraum zu.

Friedhof

Die Stadt Oldenburg i.H. verfügt über einen Friedhof am westlichen Stadtrand. Negativ wirkt sich bei dem Friedhof in Oldenburg i.H. die nahe Lage zur Bundesstraße aus. Positiv ist der Bestand an älteren Laubbäumen zu beurteilen, durch den Räume gebildet werden, die in sich geschlossen wirken und ein Gefühl von Abstand und Ruhe vermitteln.

Sportanlagen

Größere Sportanlagen konzentrieren sich in Oldenburg i.H. im Bereich des Schauenburger Platzes. Diese haben über den Stadtbereich hinausgehende Bedeutung. Von den Ortschaften verfügt Dannau über größere Sportplätze. Alle anderen Ortschaften haben keine Sportplätze oder sind mit kleineren Bolzplätzen ausgestattet.

Kleingärten

Kleingärten stellen einen wichtigen Ersatz der privat nutzbaren Freiräume, insbesondere für den Mietwohnungsbau dar, die der Feierabend und Wochenenderholung sowie der Selbstversorgung dienen. Die Bedeutung der Kleingartenanlagen als wohnungsnahe Grünflächen wächst mit der Erreichbarkeit aus den Quellgebieten. Kleingärten sind ein wertvoller Bestandteil in einem öffentlichen Grünsystem.
Kleingartenanlagen liegen in Oldenburg i.H. an der Zufahrt der Kieler Chaussee zur Bundesautobahn sowie am südöstlichen Stadtrand im Bereich des Amtsgerichts.
Weitere Kleingärten und Grabeländer liegen am Sonnenweg am westlichen Stadtrand. Im Bereich der Ortschaften sind zum Teil kleine Grabeländer vorzufinden.
Insgesamt ist der Trend zur Nutzung von Kleingärten rückläufig, parallel zum Anstieg der Einfamilienhausgrundstücke. Die Auslastung der Kleingartengrundstücke ist zwischenzeitlich im Rahmen der Aussiedlungswelle aus den östlichen Ländern wieder angestiegen. Langfristig sollen zusätzliche Kleingartengebiete nicht ausgewiesen werden. Die schleichende Umwandlung in Ferien- und Wochenendhausgebiete soll verhindert werden.

9.5 Bauliche Entwicklung gegliedert nach Ortslagen

Beschreibung der vorgesehenen Änderungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg in Holstein (in Klammern die in der Anlage 4 dargestellten Planquadrate) Beschrieben werden geänderte Flächenausweisungen und in diesem Verfahren erstmals ausgewiesenen Flächen.
Unberücksichtigt bleiben bereits in vorangegangenen Verfahren genehmigte Flächenausweisungen.

1. Klein Wessek (22)

Die Außenortschaft Klein Wessek soll in ihrem jetzigen Bestand abgesichert werden und nicht erweitert werden. Die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche im Osten des Ortsteils soll künftig entfallen. Das bestehende Sondergebiet für Wochenendhäuser ist in seiner Struktur überwiegend als Wochenendhausgebiet intakt und soll in dieser Form abgesichert bleiben. Die in diesem Gebiet stehende Hofstelle wird im Rahmen einer Dorfgebietsausweisung abgesichert.

Maßnahmen im Einzelnen:

- Anpassung der Umgrenzung des Dorfgebietes an die bestehende Bebauung
- Absicherung des bestehenden Sondergebietes Wochenendhäuser

2. Ortsteil Dannau (23, 31, 32)

Der Ortsteil Dannau wird zurzeit in drei Einzelbauflächen ausgewiesen. Die Bauflächen sind jedoch in der Zwischenzeit zusammengewachsen bzw. sollen im Rahmen der Dorferneuerung aneinandergefügt werden. Die künftigen Festsetzungen tragen dieser Entwicklung Rechnung. Der Freibereich zwischen der nördlichen Wohnbaufläche und dem Dorfgebiet im Südwesten wird künftig geschlossen. Bestehende, nicht erfasste Bebauungen werden durch Bauflächenausweisungen abgesichert.
Im zentralen Bereich des Ortsteils wird eine Grünfläche ausgewiesen, die langfristig zum Dorfmittelpunkt (Dorfanger) ausgebaut werden soll.

Ausweisungen im Einzelnen:

- Grünfläche im westlichen Bereich an der Kreisstraße zur Absicherung der Sportflächen
- Anpassung der Dorfgebietsausweisung an die bestehenden Gebäude der landwirtschaftlichen Betriebe
- Erweiterung der Dorfgebietsfläche auf der Westseite des Prof.-C.- Ehrenberg-Weges bis zum Anschluss an die Wohnbebauung
- Absicherung der bestehenden Wohnbebauung durch Ausweisung als Wohnbaufläche im südlichen Bereich zwischen der bestehenden Wohnbaufläche und dem Dorfgebiet
- Ausweisung einer Fläche für Versorgung im Bereich der Abwasseranlage im Südosten des Ortteiles

3. Bereich südlich der Strandstraße zwischen östlicher Einmündung des Prof.-C.-Ehrenberg-Weges und der Autobahn (32, 33)

Mit dieser Ausweisung verfolgt die Stadt Oldenburg das Leitziel, die Entwicklung des Tourismus zu fördern. An der Strandstraße als touristische Verkehrsachse zwischen Oldenburg und dem Ferienzentrum Weißenhäuser Strand wurde für diese Sonderbaufläche ein Bebauungsplan mit einem entsprechenden Sondergebiet zum Zwecke der Errichtung einer Raststätte (Tankstelle und Schnellrestaurant) aufgestellt.

Eine Erweiterung der bestehenden Sonderbauflächen zur Stärkung der Tourismusachse wird derzeit nicht angestrebt.

4. Südliche Zufahrt der Stadt Oldenburg (40)

In diesem Bereich werden die bestehenden Kleingärten weiterhin durch die entsprechende Ausweisung abgesichert.

Ausweisungen im Einzelnen:

- Dauerkleingartenflächen

5. Südliche Randbereiche der Stadt Oldenburg (Bahnhof) (41, 47)

Die Gewerbe- und Industriegebietsflächen in Süden der Stadt Oldenburg bleiben in ihrem jetzigen Bestand erhalten. Die Schnittstelle zu den angrenzenden Mischgebieten im Norden der Gewerbegebiete wird entsprechend der zwischenzeitlich vorgenommenen Bebauung neu definiert.

Ausweisungen im Einzelnen:

- Veränderung der gemischten Baufläche
- Überplanung kleiner Randgrünstreifen und innerer Grünflächen zur Bereinigung der Flächenstruktur
- Beibehaltung der Ausweisung der Flächen nördlich der B 202 in Richtung Oldenburger Graben

6. Westliche Bereiche des Stadtgebietes im Bereich der Hoheluftstraße (33, 34)

In diesem Bereich werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes an die bestehende Bebauung angepasst bzw. geänderte rechtliche Grundlagen dargestellt.

Ausweisungen im Einzelnen:

- Parkfläche für den Friedhof im Bereich Mittelsoll
- Wohnbaufläche im Bereich Priesterwiese
- Darstellung der Sondergebietsflächen für Klinik und Altenheim
- Darstellung des öffentlichen Parkplatzes zwischen Klinik und Gemeinschaftsschule

7. Abfahrt Nord (26)

In diesem Bereich soll die bestehende Bebauung abgesichert bleiben. Die gewerbliche Durchmischung der Heiligenhafener Chaussee und im Bereich des Krösser Weges wird weiterhin durch Mischgebietsausweisungen ermöglicht.

Maßnahmen im Einzelnen:

- Bereinigung von kleinen Grünflächen

8. Zentrum (34)

Im Bereich der zentralen Ortslage von Oldenburg ist zum einen in nördlichen Bereich eine größere Absicherung für den Museumsbereich vorgesehen. Das Oldenburger Wallmuseum soll gestärkt und entwickelt werden, dies auch im Rahmen der Förderung der touristischen Infrastruktur von Oldenburg. Das Oldenburger Wallmuseum soll über die reine Darstellung von Exponaten hinaus die Möglichkeit erhalten Aktivitäten zu entwickeln, die sich auch im freien Landbereich abspielen und die über den Lehrbereich hinaus einen aktiven und spielerischen Umgang mit der Geschichte ermöglichen. Die Möglichkeit von Theateraufführungen oder größeren Abenteuerspielflächen wird ermöglicht. Es wird ein Sondergebiet für kulturelle Zwecke (historisches Freilicht- und Erlebnismuseum) im nördlichen Randbereich ausgewiesen.

Die noch vorhandene Ausweisung von Wohnbauflächen im Kern des Wallgebietes wird zurückgenommen, um die langfristige Zielrichtung für dieses Gebiet zur alleinigen Nutzung als Bodendenkmal abzusichern. Die bestehenden Wohngebäude in diesem Bereich haben Bestandsschutz, sollen jedoch nicht mehr erweitert werden.

Im Grundkonzept für den B-Plan Nr. 12.1 war die Erweiterung der gemischten Baufläche im Nordosten der Burgtorstraße vorgesehen. Dieses wird durch die Darstellung jetzt ausgewiesen.

Der gesamte Bereich der Sportanlagen und des Gymnasiums wird mit folgender Zielrichtung überplant: Die bestehende Schulanlage mit den entsprechenden Sportanlagen wird langfristig durch die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf abgesichert, ebenso die Sportplätze im Norden der Sportanlagen.

Mit der Umstrukturierung und langfristigen Stärkung des Zentrums der Stadt Oldenburg wurde bereits begonnen. Im Rahmen dieser Umstrukturierung wurde die Fläche der ehemaligen Schwimmhalle am Schauenburger Platz mit einem 1. Abschnitt eines Einkaufszentrums bebaut. Die weiteren Flächen zwischen Sporthalle und Schauenburger Straße sollen ebenfalls neuen Nutzungen zugeführt werden.

Die gesamte Fläche wird daher als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Fläche ermöglicht zum einen die Absicherung und langfristige Nutzung der Sportanlagen wie zurzeit vorhanden und lässt den nötigen Spielraum für eine Erweiterung und Stärkung des Zentrums in Richtung Osten.

Ausweisungen im Einzelnen:

- Sondergebiet im Bereich des Wallmuseums
- Ausweisung einer gemischten Baufläche im Bereich der jetzigen Sportanlagen
- Erweiterung der gemischten Baufläche zwischen Burgtorstraße und Parkanlage
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich der Sportplätze und des Gymnasiums
- Darstellung von Versorgungsflächen im Bereich des Heizkraftwerkes für die Fernwärmeversorgung

9. Wohngebiete südlich der Bahnlinie im Bereich der Lankenkoppel (41, 42)

Die bestehende Wohnbauentwicklung im Süden der Bahnlinie bleibt erhalten und wird ergänzt durch die in Überplanung befindliche Fläche zwischen der Lankenkoppel und der Bahnlinie. Diese Fläche soll künftig im Ganzen als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Maßnahmen im Einzelnen:

- Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zwischen Lankenkoppel und Bahnlinie
- Bereinigung der Bauflächen von kleinen Restflächen (Grünstreifen)
- Ausweisung einer Waldfläche zwischen Bahnlinie und Lankenkoppel im östlichen Bereich des Plangebietes

10. Südöstlicher Bereich des Stadtgebietes zwischen Bahnlinie, Ostlandstraße und Kremsdorfer Weg (35)

Zwischen Göhler Straße und der Bahnlinie werden die bestehenden Nutzungen entsprechend dem jetzigen Bestand definiert.

Weitere Ausweisungen in diesem Planquadrat im Einzelnen

- Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich der Grundschule Breslauer Straße
- Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich der Berufsschule
- Ausweisung einer gemischten Baufläche im Bereich des Schützenhofes
- Beibehalt der Grünfläche für den eigentlichen Schützenplatz
- Einbeziehung der Fläche der ehemaligen Jugendherberge und der östlich gelegenen Grünfläche in die gemischte Baufläche
- Ausweisung der ehemaligen Fläche der Feuerwehr als gemischte Baufläche
- Ausweisung einer gemischten Baufläche für die Bebauung am Brookkamp sowohl im südlichen Geltungsbereich wie auch im Anschlussbereich an die Göhler Straße
- Anpassung der Gemeinbedarfsfläche beim Amtsgericht und Darstellung der bestehenden Kleingartenflächen
- Darstellung der Gemeinbedarfsflächen für den Kindergarten im Kremsdorfer Weg
- Bereinigung der Wohnbauflächen von Restflächen (schmale Grünstreifen)
- Darstellung von Wasserflächen im Bereich des Stadtparks

11. Bereich Gewerbegebiet Voßberg (36)

Das Gewerbegebiet am Voßberg wird in seiner jetzigen Umgrenzung langfristig beibehalten und moderat in Richtung Norden erweitert. Eine Anbindung in Richtung Norden über den Rehkamp wird nicht verfolgt.

Ausweisungen im Einzelnen:

- Fortfall der Kleingartenflächen südlich des Verbrauchermarktes „Famila" (zwischen der L 59 nach Göhl und der Bahnlinie)
- Darstellung des Bestands der Sondergebietsfläche zwischen „Famila" und dem Getränkemarkt auf der nördlichen Straßenseite sowie dem Knutzen-Teppichmarkt auf der südlichen Straßenseite.
- Darstellung des Sees nördlich des Verbrauchermarktes „Famila"
- Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Bereich des bestehenden Baumarktes
- Ergänzende Darstellung der bestehenden Wohnbauflächen im Bereich „Hasenkuhle"

12. Wohngebietsentwicklung im Nordosten der Stadt Oldenburg (27, 28, 36)

Im Nordosten sind die Schwerpunkte für die Wohngebietsentwicklung der Stadt Oldenburg vorgesehen. Diese orientieren sich an den bereits bestehenden Erschließungsstraßen:

- Wohngebietsfläche nördlich Giddendorfer Weg: langfristig zur Bebauung mit Einfamilienhäuser und verdichteter Wohnbebauung vorgesehen.
- Wohnbebauung nordöstlich des Giddendorfer Weges: vorgesehen mit der Bebauung von Einfamilienhäusern
- Wohnbebauung östlich des Giddendorfer Weges: Weg am Sandkamp vorgesehen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern

Die Einzelgebiete sind untergliedert durch Grünzonen bzw. Waldflächen, die Bestand haben und die ergänzt werden sollen. Ebenso ist nordöstlich um die Wohngebiete ein Grünstreifen vorgesehen, der die Abschirmung zu der freien Landschaftsfläche bildet.

Maßnahmen im Einzelnen:

- Wohnbaufläche nordöstlich des Giddendorfer Weges
- Wohnbaufläche östlich des Weges am Sandkamp
- Bereinigung der Wohnbauflächen von Restflächen
- Darstellung der Grünzunge im Bereich des B-Planes 34.3
- Darstellung der bestehenden Waldflächen
- Ergänzende Darstellung zusätzlich aufzuforstender Waldflächen
- Waldstreifen zwischen Wohnbaufläche und freier Landschaftsfläche

13. Krößß (19)

Der Ortsteil Krößß wird zurzeit im westlichen Bereich als Dorfgebiet und im östlichen Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Laufe der Zeit hat sich jedoch die Wohnbaufläche nach Nordwesten in die als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche verschoben. Das Dorfgebiet hat sich ebenfalls nach Nordwesten entlang des Siedlungsweges weiter ausgedehnt.

Die künftigen Festsetzungen werden deshalb an die bestehende Situation angepasst, so wie sie auch in der beschlossenen Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB dargestellt werden.

Ausweisungen im Einzelnen:

- Anpassung der Bauflächen an die vorhandene Bebauung

9.6 Schallschutz / Wechselwirkung zur Bebauung

Schallschutz wird durch Stadtstruktur im innerstädtischen Bereich durch die zur Fußgängerzone umgestaltete Kuhtorstraße und Teile der Schuhstraße und die damit verbundene zusätzliche Verkehrsberuhigung erreicht. Um die untere Schuhstraße weitgehend zu entlasten, wurde die Umgehungsstraße „Holsteiner Straße" zwischen Bahnhof und Göhler Straße zusammen mit der Bahnhofstraße als Südtangente mit der Anbindung an das „Berliner Eck" ausgebaut.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen weitere Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen diese Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auch eventuelle Mieter auf genehmigten Baulichkeiten sind auf die Beeinflussungsgefahr vor Nutzungsbeginn in geeigneter Weise hinzuweisen.

Die Lärmemissionen des Truppenübungsplatzes wirken sich nicht nur im Nahbereich auf ländlich geprägte kleine Siedlungsteile im Oldenburger Stadtgebiet mit entsprechender Distanz zu reiner Wohnbebauung sondern ebenso benachbarte Tourismusstrukturen des Ferienzentrums Weißenhäuser Strand aus und betreffen auch aus der Distanz das Oldenburger Stadtgebiet. Es besteht allerdings ein entsprechendes Lärmmanagement.

Der F-Plan hat keinen Einfluss auf eine Reduzierung der Lärmemissionen oder ein Management einer möglichen Konfliktsituation, ausgehend vom Übungsbetrieb auf dem Truppenübungsplatz Putlos, das weiterhin als weiträumiges SO-Gebiet im Stadtgebiet liegt. Die Emissionen hieraus können allerdings für eine Ausweisung von Wohngebieten in unmittelbarer Nachbarschaft der Ortslagen Dannau, Klein Wessek und Krößvon verstärkter Bedeutung sein. In Zusammenhang mit einem „kooperativen Lärmmanagement" werden kontinuierlich die Verträglichkeiten mit angrenzenden Baugebieten von Seiten des Truppenübungsplatzes geprüft.
Vergleichbar ist die Situation in Folge von Agraremissionen im Nahbereich bestimmter landwirtschaftlicher Betriebe oder von bereits erwähnten Verkehrstrassen.

Weitere Quellen übergeordneter Emissionen ergeben sich aus der Lage an der Autobahn 1 sowie der Bahnlinie Lübeck-Puttgarden. Die Veränderungen im Zuge der Hinterlandanbindung der festen Fehmarnbeltquerung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Jan. 2018) noch nicht planfestgestellt und können daher nicht abschließend bewertet werden. In einer veröffentlichten Prognose wird bei der Wiederaufnahme des Güterverkehrs mit einer Frequenz von 78 Zügen/Tag gerechnet.

Es wurde bereits erste Berechnungen seitens der Bahn zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen entlang der geplanten Bahntrasse der Schienenhinterlandanbindung im Stadtgebiet durchgeführt. Diese sehen Schallschutzwände in den Bereichen zu den angrenzenden bereits vollständig bebauten Gebieten wie dem Gewerbegebiet am Sebenter Weg oder dem Wohngebiet „Lankenkoppel" vor. Neue Baugebiete werden im Einflussbereich der geplanten Trasse nicht ausgewiesen.

Für die geplante Wohnbaufläche südlich der bestehenden Bahntrasse im Bereich der „Lankenkoppel" wurde bereits im Rahmen einer früheren F-Plan-Änderung ein Schallgutachten erstellt, in dem auch die Möglichkeit der Wiederaufnahme des Güterverkehrs auf dieser Strecke berücksichtigt wurde. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde ein Lärmschutzwall entlang der nördlichen Grenze des gesamten Baugebietes in einer Höhe von 4 m über Gelände berechnet. Außerdem wird für einen Teilbereich des Baugebiets

die Ausstattung der Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen mit passiven Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder als Alternative schallgedämmte Lüftungseinrichtungen im Wand- und Deckenbereich empfohlen.

Da jedoch auf der bestehenden Strecke der Güterverkehr nicht wieder reaktiviert werden wird und es bis zur Fertigstellung der Schienenhinterlandanbindung bei der jetzigen Nutzung ausschließlich für den Personenverkehr bleibt, wären bei einer Bebauung des o.a. Gebietes gem. Schallgutachten eine ausreichende Lärmreduzierung bereits durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls erreicht. Zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen wären nicht erforderlich.

Für den bebauten Bereich entlang der o.a. Autobahn A1 wurden zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG in Schleswig-Holstein Lärmkarten erstellt, die die Auswirkungen des Straßenlärms auf das Stadtgebiet abbilden. Die ermittelte Anzahl der betroffenen Haushalte fällt mit ca. 150 Wohnungen eher gering aus. Darüber hinaus sind hiervon schätzungsweise lediglich 10 Personen einer gesundheitsgefährdeten Belastung von über 65 dB(A) L_{DEN} und 55 dB(A) L_{Night} ausgesetzt. Die Anzahl der betroffenen Personen hat sich gegenüber der Aufstellung des ursprünglichen Lärmaktionsplans insgesamt um lediglich 30 erhöht (siehe folgender Absatz). Detaillierte Angaben zum Lärmaktionsplan und seiner Fortschreibung sind über den „Kartenservice Umgebungslärm" auf der Internetseite des Landes Schleswig-Holstein, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung abrufbar.

Im Bereich des zurzeit entstehenden Neubaugebietes im Nordosten des Stadtgebietes an der Autobahn wurde im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan 41 ein Ingenieurbüro für Akustik zur Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass trotz des vorhandenen Lärmschutzwalls in der nördlichen Hälfte des Plangebietes nachts die Orientierungswerte überschritten werden. Daher sind dort zusätzliche Maßnahmen vorzusehen, um die erforderlichen Werte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) einhalten zu können. Dies kann zum Beispiel durch die Orientierung schutzbedürftiger Räume zur abgewandten Seite oder durch die Ausstattung der betroffenen Schlafräume mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen geschehen.

Die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen führt außerdem zu keinen negativen Auswirkungen für die Wohnqualität in den bestehenden Wohngebieten. Zusätzliche Gewerbeflächen führen zwar aufgrund des Verkehrsaufkommens für Anwohner zu Lärmbelastungen, diese werden jedoch durch die vorgesehenen großräumigen Abstandsflächen abgemildert. Die Abstandsflächen sind teils als Grünflächen ausgewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob darüber hinaus spezielle Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Gewerbegebiete erforderlich sind.

10. Stadterhaltung und Denkmalschutz

Angaben aus der Denkmälerkartei des Kreises Ostholstein für die Stadt Oldenburg und des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein

D § bisherige Bezeichnung der in die Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale (§ 8 DSchG)
G § geschützte Garten- und Parkanlage
E erhaltenswerte Gebäude gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Oldenburg

Kirche Friedhof

Kirche St. Johannis mit Ausstattung	D §
Kirchhof	D §
Granitquader-Böschungsmauer	D §
Hauptpforte	D §
Grabmale bis 1870	D §
Meiersche Gruft 1844	D §
Gruft mit Obelisk 1835	D §
Lindenreihe	D §
Gedenkstein Pätzke, Kirchhof	E

Bahnhofstraße

Bahnhofstraße 15, Wohn- und Wirtschaftsgebäude	E
Bahnhofstraße 17, Wohnhaus	E
Bahnhofstraße 17, Getreidespeicher	E

Burgtorstraße

Burgtorstraße 1	E
Burgtorstraße 3	E
Burgtorstraße 41	E
Burgtorstraße 43	E
Burgtorstraße 45	E
Burgtorstraße 55, Wohnhaus	E
Burgtorstraße 61	E

Carl-Maria-von-Weber-Straße

Turnhalle	D §
Carl-Maria-von-Weber-Straße 4	E

Göhler Straße

Göhler Straße 44, Wohnhaus	E
Göhler Straße 50, Landhaus	E
Göhler Straße 90, Amtsgericht	D §

Große Schmützstraße

Große Schmützstraße 12	E

Hinterhörn

Hinterhörn 1, Wohnhaus	E
Hinterhörn 6, Wohnhaus	E
Hinterhörn 7, ehem. Schule	D §
Hinterhörn 8, Wohnhaus	E
Hinterhörn 10, Wohnhaus	E
Hinterhörn 12, Wohnhaus	E
Hinterhörn 14, Wohnhaus	E

Hoheluftstraße

Hoheluftstraße 1, Schule	D §
Hoheluftstraße 4, Wohnhaus	E
Hoheluftstraße 6, Schule	D §
Hoheluftstraße 8, Villa Dora	E
Hoheluftstraße 10	E
Hoheluftstraße 11	E
Hoheluftstraße 18	E
Hoheluftstraße 13, Schule	E
Hoheluftstraße 20, ehem. Amtsgericht	D §
Hoheluftstraße 22, Wohnhaus	E
Friedhofskapelle	E
Mausoleum Jansen	E
Familiengrab Storm	E

Hopfenmarkt

Hopfenmarkt 1, Hotel	D §
Hopfenmarkt 2, Wohnhaus	D §
Hopfenmarkt 5, Wohnhaus	D §
Hopfenmarkt 8, Wohnhaus	D §
Hopfenmarkt 8, Baumreihe	D §

Hospitalstraße

Hospitalstraße 7, Wohnhaus	E
Hospitalstraße 14	E
Hospitalstraße 18, Wohnhaus	E
Hospitalstraße 20	E
Hospitalstraße 34 / 34 a, Wohnhaus	E

Johannisstraße

Johannisstraße, Pflaster	E
Johannisstraße 11, Wohnhaus	E
Johannisstraße 13, Wohnhaus	E
Johannisstraße 17, Wohnhaus	E
Johannisstraße 19, Wohnhaus	E
Johannisstraße 21, Wohnhaus	E
Johannisstraße 25, Wohnhaus	E
Johannisstraße 33, ehem. Volksschule	E

Kleine Schmützstraße

Kleine Schmützstraße 8, Wohnhaus	E
Kleine Schmützstraße 10, Wohnhaus	E
Kleine Schmützstraße 12	E
Kleine Schmützstraße 22	E

Kuhtorstraße

Kuhtorstraße 3, Gaststätte	E

Lankenstraße

Lankenstraße, Pflaster	E
Lankenstraße 1, Finanzamt	D §
Lankenstraße 3 – 5	E
Lankenstraße 6	E
Lankenstraße 16	E
Lankenstraße 17	E
Lankenstraße 19	E
Lankenstraße 21	E
Lankenstraße 22	E
Lankenstraße 26, Wohnhaus	E

Markt

Markt 1, Rathaus	D §
Markt 2, Apotheke	E
Markt 5, Wohn- und Geschäftshaus	E
Markt 8	E
Markt 9	E
Markt 13 – 15, Katasteramt	E
Markt 20, Wohnhaus	E
Markt 26, Wohnhaus	E

Mühlenkamp

Mühlenkamp 20	E
Mühlenkamp 36	E

Neustädter Straße

Neustädter Straße 9a, Villa	E
Katholische Kirche St. Vicelin	D §

Schuhstraße

Schuhstraße 19, Wohnhaus	D §
Schuhstraße 47, Wohnhaus	E
Schuhstraße 89	E

Wallstraße

Wallstraße 14, Wohnhaus	E

Klein Wessek

Dorfstraße 1, Räucherkate	E
Dorfstraße 3, Kate	E
Dorfstraße 24, Wohnhaus	E

Johannisdorf

Ehlerstorfer Weg 2 – 4, Kate	E
Grammdorfer Weg 17, Haupthaus	E

Lübbersdorf

Gut Lübbersdorf, Herrenhaus	E
Gut Lübbersdorf, Gutspark	G §

Gut Ernsthausen

Herrenhaus	E

Dannau

Prof.-C.-Ehrenberg-Weg 22 f, Wohnhaus	D §
Prof.-C.-Ehrenberg-Weg 26, Haupthaus	D §
Prof.-C.-Ehrenberg-Weg 28 – 32, Kate	E
Prof.-C.-Ehrenberg-Weg 37, Kate	E
Prof.-C.-Ehrenberg-Weg 43, Kate	D §
Prof.-C.-Ehrenberg-Weg 57	E
Prof.-C.-Ehrenberg-Weg 71, Scheune	E

Putlos

Wagrien-Kaserne	E
Gutsplatz	E

Das Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein wurde im vergangenen Jahr novelliert. Die bisherige Unterscheidung von sogenannten „einfachen Kulturdenkmalen" und „eingetragenen Kulturdenkmalen" wurde aufgehoben. Gemäß § 8 DSchG S.-H. (i. d. F. v. 30.12.2014, GVOBl. v. 29.01.2015, S. 2 ff.) sind unbewegliche Kulturdenkmale nunmehr grundsätzlich gesetzlich geschützt.

Die im Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmale sind in dieser Aufstellung vollständig aufgeführt und werden hier noch mit D§ zur besseren Unterscheidung gekennzeichnet.

Weiterhin findet zurzeit eine Überprüfung und Aktualisierung aller Denkmäler und erhaltenswerten Gebäuden statt. Für die Stadt Oldenburg i. H. liegt diese Überprüfung der Unteren Denkmalschutzbehörde noch nicht vor.

Die Denkmalliste ist daher nicht abschließend. Der Schutz von Kulturdenkmalen ist jedoch nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig.

Objekte, die bisher dem formalen Denkmalschutz unterlagen, sind auch weiterhin als Kulturdenkmale gesetzlich geschützt. Das betrifft alle Objekte aus der Baudenkmalkartei, die bisher mit einem D§ versehen waren. Archäologische Denkmale, die mit einer DB-Nummer versehen waren, sind ebenfalls als Kulturdenkmale weiterhin gesetzlich geschützt.

Veränderungen an Kulturdenkmalen und auch Veränderungen deren Umgebung sind durch die untere Denkmalschutzbehörde zu genehmigen (§ 12 DSchG). Dieses gilt sowohl für Objekte der Baudenkmalpflege als auch für archäologische Denkmale.

Die Denkmälerkartei des Kreises Ostholstein wird ständig fortgeschrieben. Der aktuelle Stand kann bei der unteren Denkmalschutzbehörde erfragt werden.

Die jeweils aktuelle Liste der archäologischen Kulturdenkmale und der aktuelle Stand der archäologischen Interessensgebiete können beim Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein erfragt werden, ebenso wie Informationen zu Objekten der Archäologischen Landesaufnahme.

Die Angaben aus der Denkmälerkartei des Kreises Ostholstein für die Stadt Oldenburg und des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein wurden in den F-Plan vollständig übernommen.

Änderungen von Denkmälern sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen.

In der Stadt Oldenburg gibt es außerdem 16 archäologische Denkmale, die in die Denkmalliste mit folgenden neuen Nummern eingetragen sind. Es handelt sich um folgende Denkmale:

aKD-ALSH-002158:	Oldenburger Wall, slawischer Burgwall
aKD-ALSH-002155, -57 und -53:	Grabhügel der Bronzezeit
aKD-ALSH-002154:	Grabhügel
aKD-ALSH-002166:	Langbett
aKD-ALSH-002159, -60:	Langbett
aKD-ALSH-002161:	Grabhügel
aKD-ALSH-002162, -68:	Langbett
aKA-ALSH-002158:	Wallrand

Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz von Gebäuden oder Bodendenkmälern können erst im Rahmen der Bauantragstellung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgen.

Es gibt im Stadtgebiet von Oldenburg 28 archäologische Interessengebiete. In diesen Gebieten muss mit archäologischer Substanz gerechnet werden. In der anliegenden Karte **(Anlage 6)** sind diese Bereiche eingetragen:

1. Wienberg mit steinzeitlichen Grabhügeln (Dolmen, Langbett)
2. Altstadtbereich Oldenburg mit Burgwall und Kuhhof
3. Oldenburger Graben mit Siedlungsplätzen der Steinzeit, besonders gute Erhaltungsbedingungen
4. Siedlung der Steinzeit
5. Torfmoor / Toteisloch mit besonders guten Erhaltungsbedingungen
6. Grabhügel mit Siedlung der Steinzeit und slawenzeitliche Siedlungsfunde
7. Hügelgrabgruppe und Siedlung der Steinzeit
8. Hügelgräber und Siedlung der Steinzeit
9. Siedlung der Steinzeit und Urnengräberfeld
10. Siedlung der Steinzeit
11. Oldenburger Graben mit Siedlungsplätzen der Steinzeit, besonders gute Erhaltungsbedingungen
12. Slawenzeitliche Siedlung
13. Siedlung der Jungsteinzeit und Eisenzeit und Hügelgräber der Bronzezeit
14. Siedlung der Jungsteinzeit
15. Hügelgräber
16. Siedlung der Jungsteinzeit
17. Siedlung der Jungsteinzeit
18. Siedlung der Jungsteinzeit
19. Oldenburger Graben mit Siedlung der Jungsteinzeit (siehe Gebiet Nr. 3)
20. Eisenzeitliche Siedlung
21. Siedlung der Jungsteinzeit
22. Hügelgräber
23. Siedlung der Jungsteinzeit
24. Siedlung der Jungsteinzeit
25. Siedlung der Jungsteinzeit
26. Grabhügel
27. Grabhügel und Urnengräber
28. Grabhügel und Urnengräber

Bei den archäologischen Interessensgebieten handelt es sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes und können sog. Verursachergrabungen gem. § 14 DSchG nach sich ziehen.

Denkmale gem. § 8 (1) DSchG sind gesetzlich geschützt, unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind oder nicht.

Bei einem Eingriff in ein Denkmal im Verlauf der weiteren Planung, sind etwaige Voruntersuchungen gem. § 13 (6) DSchG erforderlich, um eine Entscheidung zum Umgang mit dem Denkmal fällen zu können. Auf der Basis der Ergebnisse einer solchen Untersuchung kann sich in Ausnahmefällen eine Entscheidung über den Erhalt des betroffenen Denkmals ergeben.

Im Regelfall sind jedoch die genannten archäologischen Untersuchungen gemäß § 14 DSchG notwendig. Die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, trägt der Verursacher im Rahmen des Zumutbaren.

Bei geplanten Maßnahmen, die gem. § 12 DschG einer Genehmigung bedürfen, sollte sich der Planungsträger wegen einer möglichen archäologischen Untersuchung möglichst frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus ist § 15 DSchG zu beachten:
„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung."

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11. Umweltbericht