

# Begründung

zur

## 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gewerbegebiet „Am Voßberg“)

der

Stadt Oldenburg in Holstein

**Anlagen:** a) Grünordnungsplan einschließlich Erläuterungsbericht

b) Schallschutzgutachten

## 1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat am 16.12.1999 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss über die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gewerbegebiet Am Voßberg) gefasst.

Parallel zu diesem Bauleitverfahren wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg in Holstein durchgeführt.

## 2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst folgende Grundstücksflächen:

1. Nördliche Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 19,
2. Teilflächen zur nördlichen Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19.

Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 15,5 ha, davon ca. 11 ha unbebaute Fläche (zur Zeit Ackerland). Die Einbeziehung von bereits bebauten Grundstücken, teilweise in dem bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 gelegen, erfolgt im Interesse der Planungssicherheit und der umfassenden Dokumentation der Erschließungssituation.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oldenburg in Holstein und dort nördlich der Straße Am Voßberg und der Feldstraße.

Die Höhenlage des Geländes liegt zwischen plus 10 m ü. NN im nordwestlichen und + 17 m ü. NN im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

## 3. Überörtliche Planungen

Die Stadt Oldenburg in Holstein ist gemäß dem Landesentwicklungsgrundsätze-gesetz vom 31.10.1995 (GVOBl Schleswig-Holstein Seite 364) in Verbindung mit der Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 16.12.1997 (GVOBl Schleswig-Holstein 1998 Seite 123) **Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums**.

Die städtische Bauleitplanung muss sich im Rahmen des Raumordnungsplanes und der Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein bewegen.

## 4. Rechtsgrundlagen

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gewerbegebiet Am Voßberg) der Stadt Oldenburg in Holstein wird gemäß den einschlägigen

Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I Seite 2141), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl I Seite 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl I Seite 466) sowie der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in der Neufassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl 1994 Seite 321) und des Änderungsgesetzes vom 01. Dez. 1999 (GVOBl Schl.-Holst. Seite 418) vorgenommen.

## 5. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel und Zweck der Planung ist vor allem die Erweiterung des städtischen Gewerbegebietes „Am Voßberg“, welches bis auf ein Baugrundstück bebaut ist. Auf Grund der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichem Baugelände ist für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf dringend die bezweckte Erweiterung der Gewerbebaufläche notwendig.

Daneben ist im Interesse der Planungssicherheit und der umfassenden Dokumentation der Gesamterschließung eine Einbeziehung bereits bebauter Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie außerhalb desselben notwendig.

Die vorgesehenen Festsetzungen fügen sich in die Zielsetzung des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein und der Regionalplanung ein.

## 6. Planungsziele

Das Gebiet wird insgesamt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der Ausnutzung wurde entsprechend der Lage des Gebietes zur freien Landschaft von einer GRZ von 0,6 direkt an der Straße Am Voßberg bis auf eine GRZ von 0,35 bzw. von 0,45 abgestuft.

Die Geschossigkeit wird im Erweiterungsgebiet auf zwei Geschosse begrenzt. Hiervon ausgenommen bleiben südliche Teilgebiete, die bereits durch den bestehenden Bebauungsplan erfasst und überwiegend bebaut sind. Hier soll zur Besitzstandswahrung eine dreigeschossige Bauweise bei einer GFZ von 1,65 zugelassen bleiben, auch wenn nach der BauNVO 1990 eine höhere Ausnutzbarkeit besteht.

Für den Plangeltungsbereich wird insgesamt eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden gegenüber der Regelung im bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 auf ein für notwendig erachtetes Mindestmaß reduziert, um den anzusiedelnden Betrieben im Rahmen der Genehmigungsfähigkeit nach der LBO für Schleswig-Holstein mehr Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, die in einem Gewerbegebiet unbedenklich sind.

Fliegende Bauten sind jedoch aus grundsätzlichen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Für den Plangeltungsbereich gilt ferner, dass Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. In der Größe untergeordnete Einzelhandelsbetriebe in Verbindung

mit einem Handwerksbetrieb werden jedoch zugelassen. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben, z. B. eine Autowerkstatt mit einem Reifenhandel anzusiedeln oder eine Zimmerei, die auch Holzverkauf betreibt.

## 7. Verkehrserschließung

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Am Voßberg“ wird durch eine innergebietliche Ringstraße mit Anbindung an die vorhandene leistungsfähige „Feldstraße“ erschlossen. Letztere mündet in die Straßen „Am Rathslund“ und „Am Voßberg“, welche auf die Landesstraße 59 (Göhler Straße) trifft.

## 8. Ver- und Entsorgung

### a) Wasser- und Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung wird durch die Schleswag AG über das städtische Versorgungsnetz sichergestellt.

Geeignete Standorte für evtl. notwendig werdende Versorgungsstationen werden einvernehmlich zur Verfügung gestellt.

### b) Feuerlöscheinrichtungen

Die Versorgung der Baugebiete mit Löschwasser erfolgt durch die Schleswag AG über das Trinkwasserversorgungsnetz. Es kann eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup> 2 Stunden lang vorgehalten werden.

### c) Erdgasversorgung

Für die Baugrundstücke besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die Erdgasversorgung des Zweckverbandes Ostholstein.

### d) Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser

Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch Anschluss der Plangebiete an das vorhandene Schmutzwassersammlernetz der Stadt (Vollkanalisation). Dieses Netz ist aufnahmefähig.

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.

Für das Plangebiet ist das vorhandene Regenwasserrückhalte- und Regenklärbecken nördlich des Magnet-Marktes u. U. nur für die bisher bauleitplanerisch festgesetzten Bereiche ausreichend.

Für den Teil der nördlichen Erweiterung des Gewerbegebietes werden daher über ein Ingenieurbüro eine hydraulische Berechnung angestellt sowie alternative Lösungsmöglichkeiten untersucht und nach erfolgter Festlegung die Anträge für die Oberflächenwasserableitung nach § 35 LWG sowie für die Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung nach den §§ 2 – 7 WHG gestellt und deren Genehmigung vor Erschließungsbeginn eingeholt.

Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung werden beachtet.

e) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Zweckverband Ostholstein.

f) Telefoneinrichtungen

Der Anschluss des Plangebietes an das Telefonnetz der Telekom ist gewährleistet.

## 9. Immissionsschutz

Eine Luftverschmutzung ist nicht zu erwarten.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem nordwestlich davon gelegenen Allgemeinen Wohngebiet kann ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden. Der aktuelle und zeitgerecht nicht anderweitig zu realisierende Bedarf an Gewerbefläche erlaubt dieses nicht.

Damit die schalltechnischen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 (Beiblatt 1, Blatt 1) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für das nordwestlich des Gewerbegebietes vorhandene Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden, ist für die im Nordwesten des Plangebietes liegenden Teilflächen des neuen Gewerbegebietes gemäß dem ergänzenden Schallschutzgutachten des Sachverständigen für Akustik und Schallschutz Prof. Dr. Ing. Hans-J. Gober vom 10.05.2000 ein maximal zulässiger flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festzusetzen, und zwar für die in dem vorgenannten Gutachten in der Anlage A2 mit 1 – 11 und 14 bezeichneten Teilflächen. Dadurch wird lt. Gutachten der erforderliche Schallschutz für das Allgemeine Wohngebiet gewährleistet.

Die Festsetzung eines maximal zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels im übrigen Gewerbegebiet zugunsten der innerhalb desselben zulässigen privilegierten Betriebswohnungen i.S. von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO wird nicht für notwendig erachtet, da insoweit die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - gelten und behördlich durchgesetzt werden können. Ausgehend von diesen Immissionsrichtwerten, muss dem Lärmschutzerfordernis für zulässige betriebsbezogene Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren bei den Einzelbauvorhaben Rechnung getragen werden.

Etwaigen problematischen Lärm-Emissionen auf dem Grundstück des bereits seit dem Jahre 1995 ansässigen Reisebusunternehmens kann ebenfalls durch Anwendung der TA-Lärm vom 16.07.1968 behördlich begegnet werden. Aus diesem Grunde und mit Rücksicht darauf, dass das "Warmlaufen" der Busse zur Erreichung der Fahrbereitschaft in der vorhandenen Halle stattfindet und damit übermäßige Immissionen für Nachbargrundstücke vermieden werden, erscheint der Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen auf benachbarten noch unbebauten Flächen oder die Festsetzung besonderer lärmschutzrelevanter Maßnahmen für solche Wohnungen nicht zwingend erforderlich. Im übrigen befinden sich auf dem

Betriebsgrundstück und in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Betriebswohnungen, für die seit Jahren keine Lärmprobleme aus dem Betrieb des Busunternehmens entstanden sind.

## 10. Grünordnungsplanung

Den Anforderungen an die umweltschützenden Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB bezüglich des gebotenen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft wird entsprechend dem beigefügten Grünordnungsplan der Freien Landschaftsarchitekten BDLA Brien · Wessels · Werning GmbH, Lübeck, vom Dezember 1999 Rechnung getragen.

Die Grünordnungsplanung ordnet sich dem in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Oldenburg in Holstein ein.

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die Umsetzung der Planung wird in Natur und Landschaft eingegriffen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung ist eine Bewertung des Plangebiets vorgenommen worden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan erläutert.

In einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden Maßnahmen vorgeschlagen, die den Eingriff ausgleichen sollen.

Der Eingriff für die Schutzgüter Wasser und Landschaft wird im Plangebiet ausgeglichen (siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan / S. 14 – 18).

Als erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden ist eine im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet gelegene Teilfläche in Größe von 2,12 ha des Flurstücks 12/4 der Flur 7 Gemarkung Oldenburg vorgesehen (siehe Grünordnungsplan / Plan Nr. 129/2). Diese Teilfläche wird verbindlich dem Bebauungsplan Nr. 19 / 5. Änderung als Ausgleichsfläche zugeordnet und angelegt.

Die im Baugebiet des vorgenannten Bebauungsplanes gelegenen öffentlichen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum und Besitz der Stadt Oldenburg in Holstein.

Die Übereignung der außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen öffentlichen Ausgleichsfläche ist sichergestellt.

## 12. Kosten

Es werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a) für die Planaufstellung / B-Plan	= ca.	100.000,00 DM
	(= ca.	51.130,00 €)

b) die Planaufstellung/ GOP	= ca.	30.000,00 DM
	(= ca.	15.339,00 €)
c) für die Verkehrserschließung und Vollkanalisation	= ca.	2.782.000,00 DM
	(= ca.	1.422.414,00 €)
d) für öffentliche Ausgleichsmaßnahmen gem. Bundes- und Landesnaturschutzgesetz einschl. Grunderwerb (Ausgleichsflächen)	= ca.	348.000,00 DM
	(= ca.	177.930,00 €)
	<hr/>	
insgesamt	= ca.	3.260.000,00 DM
	(= ca.	1.666.813,00 €)

Die Planungskosten zu a) und b) werden aus dem Verwaltungshaushalt der Stadt finanziert.

Die Kosten der Verkehrserschließungen und Vollkanalisation zu c) sowie die Ausgleichsmaßnahmen zu d) werden durch eine Zuwendung aus dem Regionalprogramm 2000 des Landes Schleswig-Holstein in Höhe von 65 %, ausgenommen Grunderwerbskosten, gefördert. Die Grunderwerbskosten sind für die Erschließungsmaßnahmen bereits finanziert und werden über den Erschließungsbeitrag refinanziert. Für die Ausgleichsfläche gehen sie in die zu erhebenden Kostenerstattungsbeträge gemäß § 8a BNatSCHG, die nach dem bestehenden städtischen Satzungsrecht erhoben werden, ein, sofern sie nicht in den Bauplatzverkaufspreis einbezogen werden.

Für die durch die Landeszuwendung nicht finanzierten Erschließungs- und Kanalisationskosten werden Erschließungs- und Anschlußbeiträge nach dem städtischen Satzungsrecht erhoben, sofern sie nicht ebenfalls in die Bauplatzverkaufspreise einbezogen werden.

Die Finanzierung der Wasser-, Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Schleswig AG und den Zweckverband Ostholstein. Diese Versorgungsträger erheben nach deren Anschluss- und Versorgungsbedingungen Kostenbeiträge direkt von den privaten Anschlussnehmern. Der Stadt erwachsen insoweit keine Kosten.

Oldenburg in Holstein, den 30.05.2000

Stadt Oldenburg in Holstein

*Hoffmann*  
Bürgermeister

