

Stadt Oldenburg in Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2

Gebiet östlich der Schauenburger Straße, südlich der Tennisplätze, der Tennishalle sowie der Freifläche vor der Sporthalle, westlich des AOK-Gebäudes an der Straße „Am Kuhtor“ und nördlich der Göhler Straße

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Planerische Zielsetzung:

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Stadtmarkt-Zentrums zu schaffen, um einen Beitrag zu leisten, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern und die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg in Holstein auch zukünftig zu gewährleisten. Die Innenentwicklung soll gefördert, die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sollen erhalten und gestärkt werden. Bisher steht die Altstadt wegen ihrer eher kleinteiligen Strukturen, deren Folge ein vergleichsweise geringer Verkaufsflächenbesatz ist, in starker Konkurrenz zu den übrigen, im Stadtgebiet verteilten, Standorten. Es ist zu erwarten, dass sich das Stadtmarkt-Zentrum auf den Kunden- und damit zugleich Käuferstrom in die Innenstadt durch Synergieeffekte positiv auswirken wird. Stadtmarkt-Zentren der vorgesehenen Art sind, vergleichbar mit Kaufhäusern, frequenzfördernd und runden das Bild mit den in der Innenstadt bereits vorhandenen, leistungsstarken Läden und Fachmärkten ab.

Ein ganz wesentlicher Gesichtspunkt für die Anziehungskraft von auf eine Vielzahl von Kunden ausgerichteten Vorhaben ist die Bereitstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr. Diesem Erfordernis wird durch ca. 190 Stellplätze auf dem Grundstück des Stadtmarkt-Zentrums und ca. 40 Parkplätze östlich davon Rechnung getragen. Die ausreichende Anzahl von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge im Umfeld des Vorhabens unterstützt die positive, kundenfreundliche, innerstädtische Angebotssituation.

Durch die Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich wird zudem angestrebt, die vorhandenen, gewerblich nutzbaren Flächen im übrigen Stadtgebiet für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erhalten. Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren müssen.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist integrierter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Insbesondere das Schutzgut Landschaft (= Ortsbild / Landschaftsbild) wird aufgrund einer fast vollkommenen Neugestaltung betroffen sein. Aufgrund der bisherigen Bebauung mit großen Gebäudekomplexen und der Neugestaltung des Grünstreifens entlang der Göhler Straße wird das Stadtbild in angemessener Weise neu gestaltet. Erhebliche grundsätzliche Veränderungen sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem erfolgt die Planung in einem Bereich,

der sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Da nach Umsetzung bzw. bei Beachtung der im Umweltbericht benannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden, sind aufgrund der Vorhabenplanung im planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Oldenburg in Holstein keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Verfahrensablauf:

Der Planungsprozess wurde unter Beachtung der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligungen durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten:

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	26.04.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	20.09.2010
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	04.10. - 15.10.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.11.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.12.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.12. 10 - 07.01.11
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	21.02.2011

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die neu zu schaffende verkehrliche Situation des Plangebietes mit zugeordneter Stellplatz- und Parkplatzanlage sowie den dazugehörigen Verkehrsanbindungen nahm im Zuge der Planung einen breiten Raum ein. Durch ein Fachbüro wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, dessen - mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmte - Empfehlungen in vollem Umfang Berücksichtigung fanden. So ist im Bereich der Erschließung des Stadtmarkt-Zentrums die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens in der Göhler Straße erforderlich. Dieser ist aus dem vorhandenen Linksabbiegestreifen in den Meiereiweg zu entwickeln. Der Linksabbiegestreifen in die Lankenstraße soll nach Entfallen der Einmündung Schauenburger Platz verlängert werden. Zusätzlich ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage an der Zufahrt zum Stadtmarkt-Zentrum vorzusehen. Die Signalsteuerung ist entsprechend der geänderten Verkehrsbelastungen und der erweiterten Koordinierung anzupassen. Die Zufahrt zur Parkplatzanlage erfolgt von der im Osten liegenden Straße Am Kuhtor. Ferner bestehen im Westen und Südwesten fußläufige Anbindungen in das Plangebiet.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens sind gleichfalls gutachterlich untersucht worden. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen für die nächstgelegenen Wohngebäude nicht zu erwarten, wenn die höchstzulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschritten werden. Auch der Betrieb eines öffentlichen Parkplatzes führt zu keinen erheblichen Belastungen. Im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind die vom Gutachter getroffenen Betriebsannahmen und die einzeln genannten Maßgaben zu beachten.

Bornhöved, den 25. Februar 2011

