



Bedarfsanalyse Gewerbeflächenentwicklung Oldsum

November 2020

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhalt

1. Einleitung	2
1.1 Anlass	2
1.2 Ziele und Vorgehensweise	2
2. Bestandsanalyse	3
2.1 Art und Umfang der Gewerbebetriebe/gewerblichen Nutzungen	3
2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
3. Bedarfsumfrage	6
4. Planungsalternativen	8
5. Zusammenfassende Empfehlungen	10
Anhang: Zeichnerische Darstellung Alternativflächen	

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Oldsum im Norden der Insel Föhr beabsichtigt, die örtliche wirtschaftliche bzw. gewerbliche Entwicklung durch entsprechende städtebauliche Planung zu sichern und weiter zu entwickeln. Dafür prüft die Gemeinde die Ausweisung eines Gewerbegebiets durch Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans (B-Plan).

Grundsätzlich ist Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben (so wie Oldsum) im Rahmen der Ziele der Raumordnung eine Gewerbeflächenentwicklung für den angemessenen örtlichen Bedarf gestattet. Um die Erforderlichkeit des angestrebten Bauleitplanverfahrens zu überprüfen, lässt die Gemeinde die vorliegende Bedarfsanalyse durchführen.

1.2 Ziele und Vorgehensweise

Die Bedarfsanalyse soll die bestehende Gewerbe- bzw. Gewerbeflächenstruktur in der Gemeinde Oldsum ermitteln, zukünftige Erweiterungsabsichten und -potentiale analysieren und den Bedarf für neue Gewerbegebietsflächen abschätzen. Außerdem sollen in eine Grobanalyse mögliche Standorte eines neuen Gewerbegebiets verglichen werden. Damit werden die Grundlage für eine nachfolgende Bauleitplanung erstellt.

Zur Bestandsanalyse wurden die vorhandenen Gewerbebetriebe bzw. gewerblichen Nutzungen in der Gemeinde durch eigene Recherchen (z.B. Auswerten einschlägiger Gewerbe-, Adress- und Kartenportale im Internet), Anfragen bei zuständigen Behörden und Institutionen sowie örtliche Auskünfte und Überprüfungen ermittelt und Angaben zu Art, Standort und baulicher Nutzung zusammengefasst.

Durch eine Öffentlichkeitsveranstaltung für Gewerbetreibende und Interessierte wurden Planungsabsicht und -ablauf präsentiert und in der Folge mittels einer Fragebogenaktion Erweiterungs- bzw. Umsiedlungswünsche ermittelt und ausgewertet. Daraus konnten Schlüsse für den örtlichen (zusätzlichen) Gewerbeflächenbedarf abgeleitet werden.

Schließlich erfolgte eine grobe Alternativenprüfung, aus der als Ergebnis Empfehlungen zur weiteren Planung resultieren.

2. Bestandsanalyse

2.1 Art und Umfang der Gewerbebetriebe/gewerblichen Nutzungen

Nach den durchgeführten Ermittlungen gibt es in der Gemeinde Oldsum derzeit 71 Gewerbebetriebe¹, ohne landwirtschaftliche Betriebe. Dies ist eine recht hohe Zahl für eine Gemeinde mit ca. 500 Einwohnern wie Oldsum, auch wenn berücksichtigt werden muss, dass vermutlich nicht alle ermittelten Betriebe aktiv sind und es sicher auch einige ohne Betriebsstätte im eigentlichen Sinne oder eigene Mitarbeiter gibt (so sind z.B. acht Standorte für Photovoltaiknutzung darunter). Diese relativ große Anzahl an Gewerbebetrieben ist nach Auskünften auf der Insel Föhr schon lange ein Merkmal der Gemeinde Oldsum. Hier hat sich traditionell eine Vielzahl von gewerblich tätigen angesiedelt, insbesondere im Bereich Handwerk, Handel und Dienstleistungen. In dieser Hinsicht scheint Oldsum tatsächlich eine gewisse herausgehobene Stellung unter den Inselgemeinden einzunehmen. Bei einigen Betrieben ist jedoch auch anzunehmen, dass nur der Firmensitz bzw. die Verwaltungsadresse in Oldsum liegt, die eigentliche(n) Betriebsstätte(n) jedoch woanders. Auch diese Betriebe zählen jedoch zu örtlichen Betrieben, die bei der ortsangemessenen Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigt werden sollen, da es ein durchaus sinnvolles städtebauliches Ziel ist, Betriebsteile an einem gemeinsamen Standort zusammenzuführen, wenn das Flächenpotential dafür vorhanden ist. Von der Branchen- bzw. Tätigkeitsstruktur her ist der Bestand an Gewerbebetrieben in Oldsum grundsätzlich recht gemischt, wobei sich schon einige Schwerpunkte ablesen lassen. Den größten Anteil bilden Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich Bau und Gebäudeunterhaltung, einschließlich Energietechnik sowie Haus- und Gartenpflege. Mehrere Anbieter finden sich auch jeweils in den Bereichen landwirtschaftlicher Serviceleistungen (Landtechnik, Lohnbetriebe) sowie (Einzel-)Handel, wobei letztere in Größe und Angebot sehr unterschiedlich sind. Auch Standorte mit reiner Büro- und Verwaltungstätigkeit sind in nennenswerter Anzahl vorhanden, wobei einige - wie bereits oben erwähnt - mit Betriebsstätten in anderen Gemeinden verbunden sind. Signifikant ist auch eine gewisse Orientierung am touristischen Potential, entweder durch direkt darauf ausgerichtete Angebote (z.B. Fahrradverleih, Ferienwohnvermittlung) oder durch entsprechend beeinflusste Sortimente und Angebote, wahrscheinlich z.B. im Bereich Kunstgewerbe, Freizeit, Geschenk-/Dekoartikel, Bekleidung, Feinkost, Gastronomie.

2.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Verteilung der Standorte, Baurecht

Von den 71 aufgenommenen Betrieben befinden sich 9 außerhalb des planungsrechtlichen Innenbereichs.

An 10 Standorten (9 im Innenbereich) wurden zwei Betriebe aufgenommen, an einem sogar 4. Es bestehen also insgesamt 50 Gewerbestandorte im Innenbereich.

¹ Der Begriff „Gewerbebetriebe“ wird im Rahmen der Analyse der Einfachheit halber für alle betrachteten Betriebe verwendet, auch wenn möglicherweise nicht alle rechtlich Gewerbebetriebe im Sinne der Gewerbeordnung sind (wie z.B. Betriebe der freien Berufe).

Eine gewisse Ballung von Betrieben mit eigener Betriebsstätte lässt sich im westlichen Teil des Siedlungsgebiets erkennen, eine Reihe von Betriebsstätten gibt es jedoch auch entlang des nördlichen Bereichs der Ortslage.

Einige Betriebe liegen in den Geltungsbereichen der B-Pläne 1 und 2 der Gemeinde, die für diese Bereiche Allgemeine Wohngebiete (WA) ausweisen. Bei diesen Standorten handelt es sich um reine Bürotätigkeit bzw. Firmensitze ohne Betriebsstätte.

Für nahezu die gesamte übrige Ortslage gelten mit den einfachen B-Plänen 3, 4 und 5 Beschränkungen für die Grundstücksgrößen (mit Ausnahme von Bestandsgrundstücken), die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie weitere Regelungen zu baulichen Anlagen, jedoch ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Flächen- und Gebäudegrößen

Der überwiegende Teil der Betriebe liegt auf Grundstücken, die noch Freiflächen oder andere (bauliche) Nutzungen aufweisen, in vielen Wohnnutzung insbesondere für Firmeninhaber oder Betriebsleiter. Dieses Modell der Kombination aus Wohnhaus und Betriebsstätte ist gerade für ländliche Bereiche durchaus typisch (und sollte daher vermutlich auch bei der Planung eines neuen Gewerbegebiets berücksichtigt werden).

Dementsprechend sind die Grundstücksflächen für diese Betriebe oft größer, als für die reine Betriebsstätte oder ein durchschnittliches Wohnbaugrundstück alleine notwendig wäre.

Etwa ein Dutzend Betriebe haben Grundstücke, die allem Anschein nach nur von der Betriebsstätte genutzt werden.

Die Grundstücksgrößen beider Erscheinungsformen (alleinige und Mischnutzung) liegen meist etwa zwischen 400 und 3.000 m². Um die möglichen Flächenbedarfe für die Gewerbeentwicklung in Oldsum besser abschätzen zu können, folgt eine Übersicht über die bestehenden Größen gewerblich genutzter Grundstücke in 500 m²-Schritten:

Grundstücksgrößen in m ²	Anzahl bestehender Betriebe
unter 500	7
500 - 999	13
1000 - 1499	9
1500 - 1999	4
2000 - 2499	2
2500 - 2999	2
über 2999	3

Unter Berücksichtigung von möglichen Erweiterungsbedarfen zeigt sich, dass mit Gewerbegrundstücken bis ca. 2.000 m² ein Großteil des örtlichen Bedarfs gedeckt werden kann. Bei einem Großteil der größeren Grundstücke bestehen zudem noch Erweiterungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort, so dass bei diesen flächenintensiveren Betrieben über Einzelplanungen zur Erweiterung nachgedacht werden kann.

Bei den Grundflächengrößen der Gebäude (oder Gebäudeteile), die ausschließlich einer gewerblichen Betriebsstätte zugeordnet werden, gibt es zwei Schwerpunktbereiche:

- 10 Gebäude liegen zwischen 100 und 300 m² Grundfläche
- 7 Gebäude liegen zwischen 400 und 1.000 m² Grundfläche
- 1 Gebäude liegt darüber (ca. 1.500 m² Grundfläche)

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht eindeutig einer gewerblichen Betriebsstätte zugeordnet werden können bzw. gleichzeitig andere Nutzungen umfassen (z.B. bei Integration in ein Wohngebäude), liegen durchgehend in einer Größenordnung bis max. 400 m² Grundfläche.

Im Vergleich mit Grundstücksfläche und Gebäudegrundfläche sehr uneinheitlich, weil sehr stark von der jeweiligen Betriebsart abhängig, ist der Bestand an befestigten Nebenflächen (z.B. Stellplätzen, Lagerflächen etc.), der bei den bestehenden örtlichen Betrieben zwischen 50 und 2.000 m² liegt.

Umgebung, potentielle Umgebungskonflikte

Die meisten bestehenden Betriebe sind von Wohnbebauung umgeben. Lediglich am Westrand der Ortslage gibt es eine Reihung von großflächigeren gewerblichen Nutzungen zusammen mit einem landwirtschaftlichen Betrieb. Ein kleineres gewerbliches Cluster bildet ansonsten nur noch die Gaststätte mit zwei angrenzenden Grundstücken.

Ansonsten finden sich am nördlichen und östlichen Rand der Ortslage mehrere Stellen mit großflächigeren Gebäudeensembeln, die aber eher auf landwirtschaftlicher Nutzung beruhen.

Mit nennenswertem Kundenverkehr ist nur bei den wenigen Einzelhandelsnutzungen (in erster Linie natürlich beim Lebensmittelmarkt) sowie bei den gastronomischen Einrichtungen zu rechnen. Aufgrund der Größenordnung der Nutzungen sowie der Tatsache, dass der jeweilige Betrieb nur tagsüber erfolgt, wird diesbezüglich jedoch nicht mit Konflikten durch Lärm oder Verkehrsbehinderungen gerechnet.

Es wurde nicht ermittelt, ob und an welchen Standorten Betriebszeiten im immissionsrechtlich besonders empfindlichen Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) erfolgen.

Bei bis zu sieben Handwerksbetrieben könnten aufgrund der Art und/oder Größe möglicherweise Emissionskonflikte mit der Nachbarschaft bestehen oder in Zukunft möglich werden, ebenso beim Lebensmittelmarkt (falls Anlieferungen außerhalb der Öffnungszeiten erfolgen) und beim Wirtshaus (bei Betrieb nach 22 Uhr). Wobei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden muss, dass die vorhandenen genehmigten Betriebe Bestandsschutz genießen und auch nicht alle subjektiven Konflikte rechtlich relevant sind.

Andere Umgebungskonflikte, etwa durch Staub- oder Geruchsemissionen oder durch große, verschattende Gebäude, dürften aufgrund der vorhandenen Betriebsstrukturen nicht bestehen.

Flächenreserven

Beim weitaus größten Teil der Betriebe in Oldsum bestehen am vorhandenen Standort keine wesentlichen Flächenreserven für Erweiterungen im Rahmen einer Innenentwicklung. Lediglich bei drei bis vier Betrieben wären freie Erweiterungsflächen auf dem Betriebsgrundstück vorhanden (z.B. im östlichen Siedlungsteil Toftum).

Unter Nutzung von Außenbereichsflächen wären dagegen mehr Erweiterungen bestehender Betriebe möglich, da gerade die flächenintensiveren Betriebstätten meist am Rand des Siedlungsbereichs liegen. Dies wäre jedoch planungsrechtlich nur über eine Bauleitplanung möglich. Anstelle von mehreren Einzelplanungen angrenzend an bestehende Betriebsstandorte ist die von der Gemeinde verfolgte Lösung einer Bauleitplanung für ein zusammengefasstes Gewerbegebiet jedoch städtebaulich sinnvoller.

Nicht ermittelt wurden mögliche Nachverdichtungs- bzw. Um-/Wiedernutzungspotentiale im baulichen Bestand. Dies hätte den Untersuchungsrahmen überstiegen und würde angesichts der überwiegend kleinteiligen Baustruktur und hohen Grundstücksausnutzung in Oldsum höchstwahrscheinlich auch nur sehr kleinflächige, punktuell verteilte Potentiale ergeben, die für eine geordnete Steuerung der Siedlungsentwicklung voraussichtlich nicht ausreichen würden.

3. Bedarfsumfrage

Die Gemeinde Oldsum hat mit Hilfe einer informellen, beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung (nur für Gewerbetreibende und Interessenten) sowie einer Fragebogenversendung an Gewerbetreibende Daten zu gewerblichem Bestand und Bedarf ermittelt.

Diese Ermittlung ist nicht repräsentativ und kann sicherlich auch nicht ungeprüft als faktisches Ansiedlungsinteresse eingestuft werden, bietet der Gemeinde aber doch einen hilfreichen Überblick über Situation und voraussichtliche Entwicklung der örtlichen Gewerbe-flächennutzung.

Von den ausgeteilten standardisierten Fragebögen (s. Anhang) wurden insgesamt 20 ausgefüllt zurück gegeben, 17 davon von in Oldsum ortsansässigen Gewerbetreibenden, je einer von Ansiedlungsinteressenten aus der Nachbargemeinde Süderende sowie aus Nieblum (ein Teilnehmer hat keinen Wohnort angegeben). Alle in Oldsum ansässigen Teilnehmer sind bereits Gewerbetreibende.

Von den 20 antwortenden Teilnehmern äußerten 17 Interesse an einer An- bzw. Umsiedlung in einem neuen Gewerbegebiet. Elf Betriebe äußerten konkretere Erweiterungsabsichten für die nächsten Jahre. In der Regel sollen diese durch Umsiedlung auf größere Flächen als am bisherigen (meist nicht erweiterbaren) Standort innerhalb der Ortslage erfolgen. Bei mindestens einem Betrieb geht es um eine zusätzliche Betriebsstätte.

Flächenbedarf

Der in den Fragebögen konkret geäußerte bzw. aus den erfolgten Angaben (z.B. notwendige Gebäude) geschätzte Flächenbedarf an Gewerbegrundstücken beläuft sich insgesamt auf ca. **17.000 m²**. Der Einzelbedarf reicht von geschätzten 100 m² (für eine reine

Büronutzung) bis zu ca. 3.000 m². Die Verteilung ist in folgender Übersicht dargestellt.

Grundstücksbedarf in m ²	Anzahl Ansiedlungsinteressenten
unter 500	2
500 - 999	4
1000 - 1499	6
1500 - 1999	1
2000 - 2499	0
2500 - 2999	2
über 2999	1

Die genannten Zahlen sind sicherlich mit einer gewissen Vorsicht zu behandeln, da sie teilweise auf unverbindlichen Angaben der Gewerbetreibenden und teilweise auf Schätzungen anhand der ermittelten derzeitigen Betriebsstättenflächen beruhen. Sie bieten aber eine erste Orientierung für die Planungsziele der Gemeinde.

Möglicher Flächentausch

Es bietet sich an, zu prüfen, ob nicht einige der bestehenden Standorte von umsiedlungswilligen Betrieben auch für andere umsiedlungswillige Betriebe geeignet wären. Dadurch könnten Leerstände bzw. Brachflächen im Ort vermieden und der zusätzliche Flächenbedarf für ein neues Gewerbegebiet vermindert werden.

Betrachtet man die Lage, Erschließung und Flächengrößen, so kämen fünf Grundstücke von Betrieben mit konkreter Umsiedlungsabsicht auch für andere gewerbliche Nutzungen in Frage. Dabei handelt es sich (die in vorstehender Tabelle benutzte Einteilung aufgreifend) um

- 1 Grundstück unter 500 m²
- 1 Grundstück bis 1.000 m²
- 2 Grundstücke bis 1.500 m²
- 1 Grundstück ab 3.000 m²

Die beiden kleineren sowie das größte Grundstück könnten vermutlich nachgenutzt werden. Das Grundstück unter 500 m² liegt zwar im Siedlungszusammenhang mit benachbarter Wohnnutzung, jedoch gibt es auch kleinflächige umsiedlungswillige Betriebe, die als emissionsfrei oder -arm und damit wohngebietsverträglich einzustufen sind.

Die beiden Grundstücke zwischen 1.000 und 1.500 m² Größe liegen ebenfalls im Siedlungszusammenhang. Für diese Größenordnung gibt es zwar die meisten Interessenten (s. Tabelle oben), eine gewerbliche Nachnutzung wäre aber nur denkbar, wenn die entsprechende Immissionsverträglichkeit mit benachbarter Wohnnutzung nachgewiesen werden kann.

Insgesamt ist es realistisch, einen Gewerbeflächenbedarf von **ca. 4.000 m²** auf Altstand-

orten umsiedelnder Betriebe zu befriedigen, wenn die Akteure frühzeitig zusammen gebracht und die (zeitlichen) Abläufe miteinander abgestimmt werden.

Für weitere ca. 2.500 m² an Grundstücksflächen von umsiedlungswilligen Betrieben wäre Wohnen als Nachnutzung denkbar (gegebenenfalls mit Hilfe von Grundstücksteilungen), da sie sich bereits im Siedlungszusammenhang mit Wohnnutzung befinden. Dies könnte auch eine Option für die o.g. 4.000 m² Altstandorte sein, falls eine gewerbliche Nutzung nicht machbar ist.

Für eine Abschätzung des voraussichtlichen Planungsbedarfs kann der o.g. Flächenbedarf von ca. 17.000 m² als Orientierung dienen. Auch wenn nicht alle der derzeitigen Interessenten in einem neuen Gewerbegebiet ansiedeln würden, würde sich das wahrscheinlich über einen realistischen Planungszeitraum von 10-20 Jahren mit zukünftigen Bedarfen ausgleichen, die jetzt noch nicht absehbar sind.

Ein Teil der Nachfrage kann, wie dargestellt, im baulichen Bestand befriedigt werden. Auch wenn nicht alle, der dafür geeigneten Grundstücke in der ermittelten Gesamtgröße von ca. 4.000 m² letztendlich zur Verfügung stehen werden, wird davon ausgegangen, dass von der o.g. Gesamtnachfrage ein Anteil von 2.000 bis 3.000 m² auf Bestandsflächen umgeleitet werden kann.

Somit bleibt eine geschätzte Gewerbeflächennachfrage für ein neues Gebiet von ca. 14.000 bis 15.000 m².

Einschließlich Neben- und Erschließungsflächen erscheint somit eine **Gewerbeflächengröße von insgesamt ca. 1,8 bis 2 ha** für die kurz- und mittelfristige örtliche Nachfrage in Oldsum angemessen.

4. Planungsalternativen

Einzigster zentraler Ort auf der Insel Föhr ist die Stadt Wyk auf Föhr. Entsprechend dieser Funktion bietet die Stadt Gewerbeflächen auch für den überörtlichen Bedarf an. Derzeit werden die Gewerbegebiete am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets der Stadt erweitert.

Darüber hinaus ist von der Regional- und Landesplanung in Alkersum am östlichen Rand der Ortslage ein gemeinsames Gewerbegebiet für den Inselbereich vorgesehen worden, das bereits vollständig belegt ist.

Aufgrund der Grundstücksgrößen, -preise und -verfügbarkeiten, der persönlichen und örtlichen Verknüpfungen mit Wohnstandorten sowie der Wegestrecken, insbesondere für haus- und hofnahe Gewerbe und Dienstleistungen kommt für einen Großteil ortsansässiger Betriebe eine Umsiedlung in diese überörtlichen Gewerbegebiete nicht in Frage. Oldsum wird - ebenso wie allen anderen Gemeinden ohne besondere raumordnerische Funktion - eine Gewerbeflächenentwicklung für den örtlichen Bedarf gewährt, sofern ein solcher Bedarf besteht.

Dieser Bedarf für die örtliche Entwicklung in Oldsum wird in der vorliegenden Analyse festgestellt und umgrenzt.

Auf der örtlichen Ebene können die Freiflächen um die bestehende Ortslage herum nach folgenden Kriterien bewertet werden:

- Fachrechtliche Restriktionen: Diese können sich insbesondere aus dem Naturschutz sowie dem Hochwasserschutz ergeben.
- Erschließung: Es ist anzunehmen, dass die meisten Gewerbebetriebe ein gewisses Maß an überörtlichem Verkehr erzeugen (Mitarbeiter-, Kunden-, Lieferverkehre, Außendiensttätigkeiten), der sich an der Hauptverkehrsachse der Insel orientiert, der L 214 südlich der Ortslage Oldsums. Daher sind kurze Wege zwischen einem potentiellen Gewerbegebietsstandort und der L 214 ein Standortvorteil. Ebenfalls zu beachten ist die Leistungsfähigkeit entsprechender Verbindungsstraßen bis zum jeweiligen Standort (Kurvenradien, Straßenraumbreiten).
- Umgebungsnutzungen: Gewerbegebiete sollten nach dem Trennungsgrundsatz des Bundesimmissionsschutzgesetz nicht direkt neben Wohngebieten angesiedelt werden.
- Kein fachliches Kriterium, aber für die Einschätzung der Gemeinde zu den Entwicklungsmöglichkeiten relevant, ist das Kriterium der Verfügbarkeit der Flächen. Denn für eine bedarfsgerechte örtliche Versorgung mit Gewerbeflächen muss natürlich auch die Realisierbarkeit gegeben sein.

Für eine weitere Betrachtung scheiden in einem ersten Schritt alle Flächen östlich, nördlich und nordwestlich (nördlich des Waasterstigh) der Ortslage aus. Diese sind gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes als Risikogebiete für Überschwemmung ausgewiesen. Zwar sind sie durch die Landesschutzdeiche geschützt und dementsprechend auch grundsätzlich bebaubar, jedoch indiziert die Ausweisung, dass es sich um tiefer liegende Marschbereiche handelt, bei denen erfahrungsgemäß ein größerer Aufwand zur Erschließung (insbesondere bezüglich der Entwässerung) anfällt. Zudem wäre eine Verkehrsanbindung zur L 214 nur durch die bestehende Ortslage möglich, teilweise über sehr schmale Straßen, was zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von Wohngebieten führen würde.

Bezüglich der Erschließung ist bei einer Gewerbegebietsentwicklung mit einem höheren LKW-Verkehrsanteil zu rechnen. Daher sind die Gebiete um die Hauptanschlüsse an die L 214 im Westen (K 126 Sarkstig) und Osten (K 129 Am Stig) der Ortslage besser geeignet als die Flächen, die durch die Straßenanschlüsse dazwischen (Südjerstig, Eemelkeswai, Tattem Hoofstig, Miremswai, Bob Taftemswai) erschlossen werden, da diese kleineren Straßen höchstens eingeschränkt für LKW-Verkehr geeignet sind. Hinzu kommt dass diese zentralen südlichen Bereiche der Gemeinde durch Wohnbebauung geprägt bzw. für zukünftige Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen sind.

In einer weiteren Stufe sind die Gebiete östlich der K 126 Sarkstig/Waaster Bobdikem weniger geeignet, da sich hier vor allem schutzwürdige Wohnnutzung befindet und im übrigen hier auch nur geringe Flächenpotentiale bestehen. Westlich der K 126 und südlich des Waasterstigs befinden sich dagegen schon gewerbliche Nutzungen, während entlang der K 129 (Am Stig) am östlichen Ortsrand nur landwirtschaftliche Nutzung besteht.

Es bleiben also grundsätzlich zwei besonders geeignete Flächenpotentiale übrig. Verfügbar für eine absehbare Entwicklung sind jedoch nur die Flächen westlich der Ortslage,

südlich des Waasterstigs, so dass die Gemeinde entschieden hat, diese Flächen entsprechend zu überplanen, zumal in diesem Bereich schon eine gewisse Ansammlung gewerblicher Nutzungen vorhanden ist.

In der anhängenden Plandarstellung werden die Flächenpotentiale und die Kriterienabgrenzung zeichnerisch dargestellt.

5. Zusammenfassende Empfehlungen

In der vorliegenden Bedarfsanalyse für eine Gewerbeflächenentwicklung in der Gemeinde Oldsum auf Föhr wurde festgestellt, dass es in Oldsum bereits einen relativ breiten Bestand an gewerblichen Nutzungen gibt (derzeit 71 recherchierte Betriebe), der auf historischer Entwicklung der Gemeinde als kleingewerblicher Standort beruht.

Inhaltliche Schwerpunkte liegen dabei in der örtlichen Versorgung sowie im Handwerks- und Dienstleistungssektor vor allem in den Bereichen Bau, Gebäudeunterhaltung, Landwirtschaft und Tourismus.

Eine Anzahl von Bestandsbetrieben weisen keine separaten Betriebsstätten auf, viele davon sind in die bestehenden Bauformen integriert, oft zusammen mit einer (Betriebsleiter-) Wohnnutzung. Es gibt jedoch auch eine nennenswerte Zahl baulich abgesetzter eigenständiger Betriebsstätten.

Auch von der räumlichen Verteilung her integrieren sich die bestehenden Betriebe weitgehend in die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur (lediglich 9 Betriebe liegen im planungsrechtlichen Außenbereich). Es gibt lediglich moderate Ballungen am westlichen und nördlichen Siedlungsrand.

Der weitaus größte Teil der Grundstücke mit (Teil-)Gewerbenutzung ist maximal 1.500 m² groß, allerdings sind auch Betriebsgrundstücke über 3.000 m² vorhanden. Der Gebäudebestand liegt fast ausschließlich unter 1.000 m² Grundfläche je Standort.

Flächenreserven für Erweiterungen sind nur sehr begrenzt an wenigen einzelnen Standorten vorhanden. Bei den meisten Bestandsstandorten könnte es bei Betriebserweiterungen zu potentiellen Konflikten mit umgebender Wohnbebauung kommen.

Als Zwischenergebnis ist es aus städtebaulicher Sicht plausibel, dass die Gemeinde eine Gewerbeflächenentwicklung einleitet, um die lokale Gewerbe- und Wirtschaftsstruktur auch zukünftig zu erhalten, da innerhalb des Siedlungsbestands nur geringe Entwicklungspotentiale verbleiben.

Im Rahmen einer Beteiligung von und einer Umfrage unter Gewerbetreibenden und Interessenten wurden Hinweise auf Art und Umfang von Erweiterungswünschen bzw. Gewerbeflächenbedarfen in Oldsum ermittelt.

Es antworteten 17 Interessenten für Flächen in einem neuen Gewerbegebiet (15 davon örtliche Gewerbetreibende), deren An- bzw. Umsiedlungswünsche sich zu einer Flächengröße von ca. 17.000 m² summieren. Ähnlich wie in der vorhandenen Betriebsstruktur werden dabei vor allem Grundstücksgrößen bis 1.500 m² gewünscht, im Einzelfall jedoch bis zu 3.000 m².

Durch Nachnutzung der Standorte umsiedlungswilliger Betriebe könnten nach überschlä-

giger Betrachtung bis zu ca. 4.000 m² der o.g. neuen Flächenbedarfe im baulichen Bestand befriedigt werden, wobei anzunehmen ist, dass nicht alle entsprechenden Grundstücke gewerblich nachgenutzt werden können.

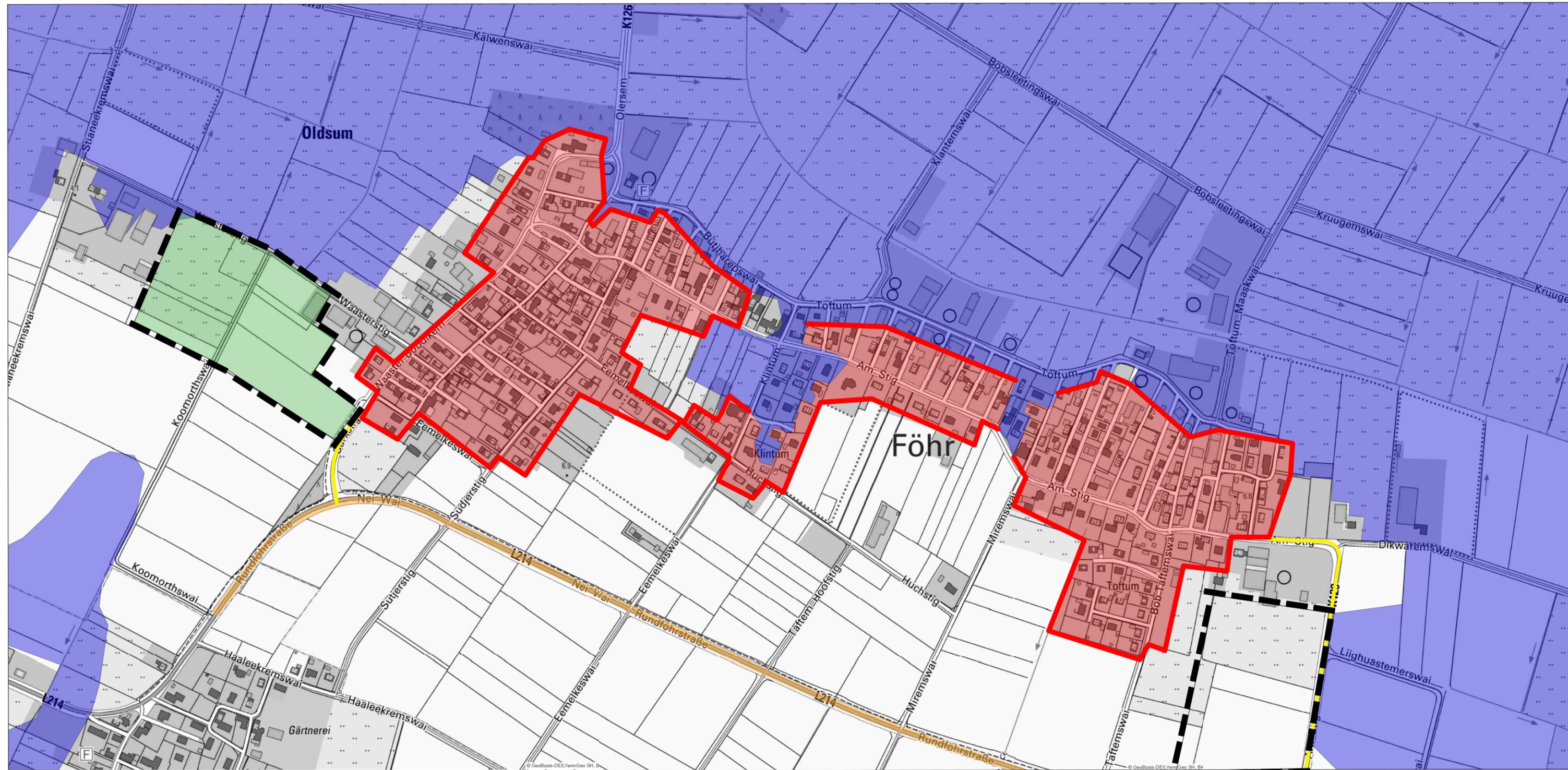
Als Ergebnis der Bedarfsabschätzung kann angenommen werden, dass für einen Planungszeitraum von 10 bis 20 Jahren ein Gewerbegebietsangebot von ca. 1,8 bis 2 ha (einschließlich Erschließungs- und Nebenflächen) für die Gemeinde Oldsum ortsangemessen ist.

In einem letzten Schritt wurden Standortalternativen für eine Gewerbegebietsplanung untersucht. Die Flächen östlich, nördlich und nordwestlich der bestehenden Siedlungslage scheiden aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet aus der Betrachtung aus. Die Freiflächen südlich der vorhandenen Ortslage sind von den Erschließungsmöglichkeiten her ungünstig für konzentrierte gewerbliche Nutzungsausweisungen. Zudem sind Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung durch ausreichende Abstandsflächen zwischen Gewerbegebieten und Wohnnutzung zu vermeiden.

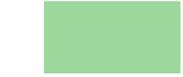
Im Ergebnis einer stufenweisen Abschichtung von Eignungskriterien bleiben zwei Gebietskomplexe für eine Überplanung übrig: Am westlichen sowie am südöstlichen Ortsrand. Die Flächen am südöstlichen Ortsrand stehen der Gemeinde jedoch derzeit nicht für eine zeitnahe Entwicklung zur Verfügung.

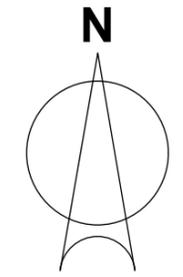
Somit werden in der vorliegenden Voruntersuchung die Flächen westlich des Siedlungsgebiets und südlich des Waasterstigs als geeignete Flächen für eine Gewerbegebietsplanung identifiziert.

Es wird jedoch empfohlen, dass die Gemeinde parallel zur Planung der neuen Gewerbegebietsflächen die Nachnutzung der Standorte umsiedlungswilliger Betriebe im Blick behält und hier Steuerungs- und Vermittlungsfunktion übernimmt, um ein Brachfallen dieser Flächen zu vermeiden.



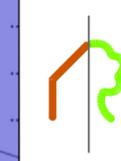
ZEICHENERKLÄRUNG

-  Risikogebiet Hochwasser geringer Wahrscheinlichkeit (schematische Abgrenzung)
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraße L 214
-  Örtliche Hauptverkehrsverbindungen
-  Gebiete mit hohem Wohnanteil
-  Potentiell am besten geeignete Bereiche für Gewerbegebietsentwicklungen
-  Empfohlener (Verfügbarer) Bereich für Gewerbegebietsansiedlungen



Bedarfsanalyse Gewerbegebietsplanung Oldsum Planskizze Alternativenprüfung

Planverfasser

 **Planungsbüro Sven Methner**
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

ENTWURF

Projektnummer
1930

Datum gez.
26.11.2020

Gez.
Methner

Maßstab
1 : 5.000