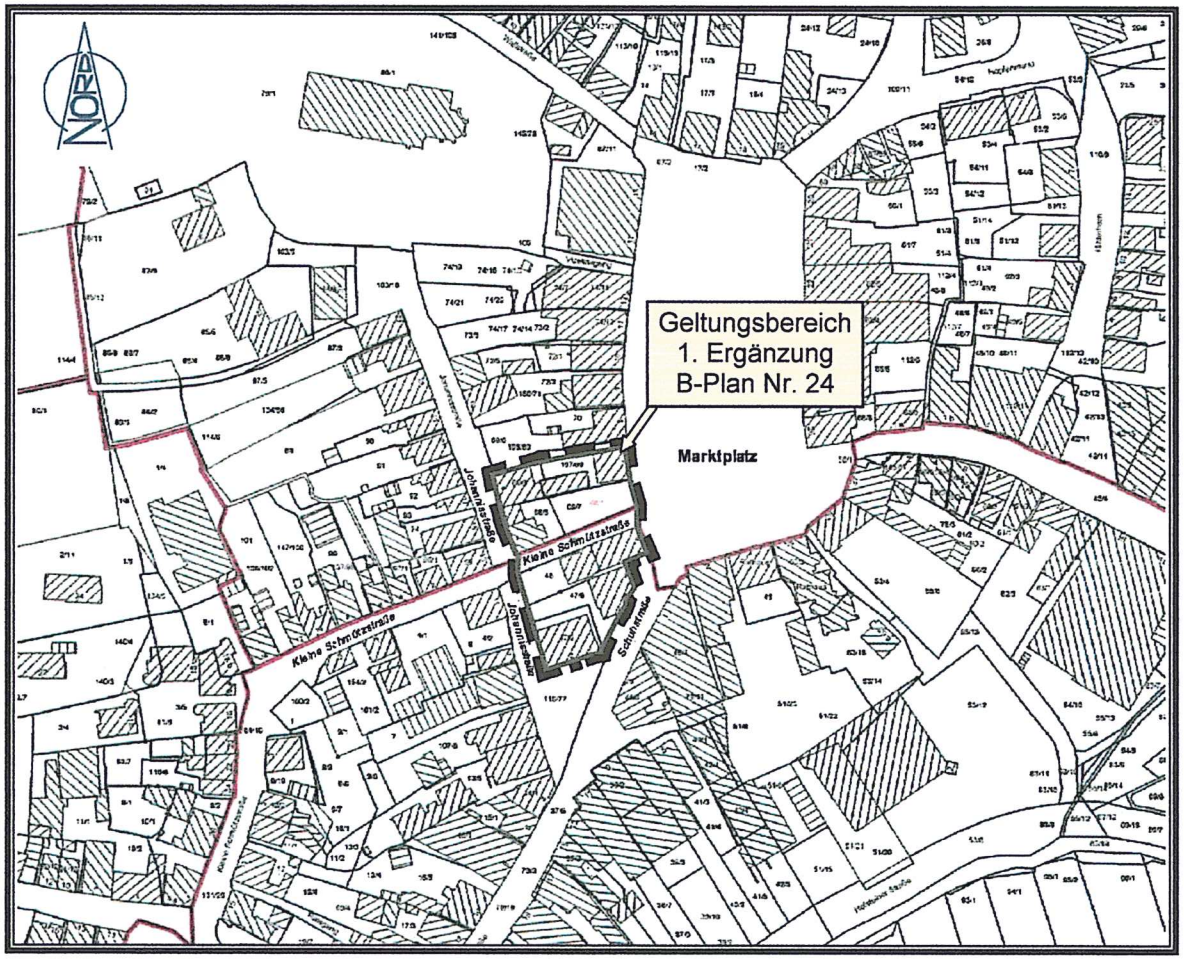
Bebauungsplan Nr. 24

1. Ergänzung

für das Gebiet nördlich Pumpenplatz, nordwestlich Schuhstraße, westlich Marktplatz und südlich der Liegenschaft Markt 8

Begründung



Stadt Oldenburg in Holstein

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen 3

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf 3

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 4

1.3 Räumlicher Geltungsbereich 4

1.4 Angaben zum Bestand 5

2. Anlass und Ziele der Planung 5

2.1 Anlass der Planung 5

2.2 Ziele der Planung 6

3. Inhalte des Bebauungsplanes. 7

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. 7

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz 10

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung 11

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 11

3.5 Hinweise 11

4. Flächen und Kosten 13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1731), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen hochrelevanten Teil des noch nicht überplanten Innenbereichs der Stadt Oldenburg in Holstein, der im Interesse einer typisch innenstadtrelevanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur der planerischen Steuerung bedarf.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	**Datum**:
Aufstellungsbeschluss	11.06.2015
Unterrichtung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	16.07. - 31.07.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.09.2015
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	16.10.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.10. - 23.11.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.03.2016

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 ist der Stadt Oldenburg in Holstein die Funktion „Unterzentrum mit Teilfunktionen von Mittelzentren" zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu aus: „Zentrale Orte sind Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Siedlungsentwicklung, der Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungsinfrastruktur sowie des Angebotes an Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und des Sports. Als solche sind sie zu sichern und zu stärken. Für die Bevölkerung ihres Verflechtungs-/Versorgungsbereichs sollen die zentralen Orte ... die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen entsprechend ihrer Einstufung sicherstellen. Die Versorgungseinrichtungen der zentralen Orte sollen vorrangig im engen räumlichen Siedlungszusammenhang mit dem Siedlungskern bereitgestellt werden."

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum II, Stand 2004, liegt die Stadt „im abgelegenen, strukturschwachen ländlichen Raum. Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg in Holstein zu einem leistungsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum anzustreben. Es ist sicherzustellen, dass an den bestehenden Einzelhandelsstandorten am Stadtrand Entwicklungen vermieden werden, die das Stadtzentrum schwächen."

Der noch gültige Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein stellt - ebenso wie der Entwurf des sich in Neuaufstellung befindenden Flächennutzungsplans - das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) im Rahmen dieser 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung somit den übergeordneten Planungsvorgaben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 hat eine Größe von ca. 0,25 ha und liegt im Zentrum der Stadt Oldenburg in Holstein südlich und westlich des Marktplatzes. Es handelt sich um das Gebiet nördlich Pumpenplatz, nordwestlich Schuhstraße, westlich Marktplatz und südlich der Liegenschaft Markt 8. Konkret erstreckt sich die Planung auf die Grundstücke Schuhstraße 2, Markt 4 bis Markt 7 und Johannisstraße 4 bis Johannisstraße 6.

1.4 Angaben zum Bestand

Das überplante Gebiet ist größtenteils innenstadttypisch bebaut. Nicht überbaut ist die Liegenschaft 'Markt 6' an der Zufahrt vom Marktplatz in die 'Kleine Schmützstraße'. Hier deuten ein Bauzaun sowie Reste einer Außenwand und von Abbruchmaterial auf einen bereits Jahre zurückliegenden Gebäudeabriss hin. Unbebaut ist auch das Eckgrundstück südlich der 'Kleinen Schmützstraße' und östlich 'Johannisstraße', auf dem sich eine mehrstämmige Kastanie, eine Trafo-Station sowie Stellplätze befinden.

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes weisen größtenteils zwei Vollgeschosse auf, haben symmetrisch geneigte Dächer (Walm- und Satteldächer) mit rotbrauner Dacheindeckung und rotes bis braunes Sichtmauerwerk. Abweichungen gibt es diesbezüglich nur bei der zum Markt orientierten Fassade des Gebäudes Markt 5, beim Gebäude Markt 4 und bei der Nordfassade des Gebäudes Johannisstraße 6.

An Nutzungen vorhanden sind eine Versicherung, ein Schuhgeschäft, eine Backstube, eine Parfümerie, ein Restaurant und Wohnungen. Die Gebäude Johannisstraße 4 und Johannisstraße 6 werden ausschließlich wohnlich genutzt, während in allen übrigen Gebäuden im Erdgeschoss ausschließlich geschäftliche Nutzungen anzutreffen sind.

Das Gelände ist in topographischer Hinsicht leicht bewegt. Der Hochpunkt befindet sich im Nordosten (Markt 7) bei ca. 11,30 m über NHN. Von dort fällt es, ohne sichtbare Böschungskanten, sowohl in Richtung Westen auf ca. 9,10 m über NHN, als auch in Richtung Süden auf ca. 8,80 m über NHN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Oldenburg in Holstein überprüft regelmäßig, wie sie der nahezu eindringlichen Aufforderung aus dem Regionalplan, den Ausbau der zentralörtlichen Funktion durch Umstrukturierung und Erweiterung langfristig zu stärken, gerecht werden kann. So wurde u. a. ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes voran getrieben und am 21. Februar 2011 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 'Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum' als Satzung beschlossen, dessen 1. Teilabschnitt zwischenzeitlich errichtet und in Betrieb genommen worden ist.

Aber auch an kleinteiligen Optimierungen wurde in der Vergangenheit und wird in der Zukunft, insbesondere wenn sie den zentralen innerörtlichen Bereich betreffen, regelmäßig gearbeitet, um die Attraktivität der Stadt im abgelegenen, strukturschwachen ländlichen Raum zu erhöhen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Bebauungsplan Nr. 24 zu, der sich über das Gebiet Große Schmützstraße - Lankenweg und angrenzende Bereiche an der Schuhstraße,

dem südlichen Markt, der Kuhtorstraße, der Holsteiner Straße und der Lankenstraße erstreckt. Der Gesamtplan hat eine Größe von ca. 9 ha und trat am 01. Mai 1985 in Kraft.

Einem Änderungsbedarf für das Gebiet 'Kuhtorstraße 10 und 12' kam man mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nach, die am 25. Januar 2001 in Kraft getreten ist. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden angepasst, um eine Wiederbelebung der Grundstücke zu fördern. Die nur zu einem Viertel genutzte Altbausubstanz wurde durch moderne Läden und Wohnungen ersetzt.

Ein weiterer Änderungsbedarf ergab sich für das Gebiet 'nördlich Holsteiner Straße, südlich des Marktes, westlich des Weges zwischen Rathaus und Parkdeck', für das eine 3. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, die am 09. Juli 2006 in Kraft trat. Auch diese Planung hatte die Stärkung der Innenstadt zum Inhalt, indem das Kerngebiet (MK) für die Innenstadt belebende Nutzungen bis zur Holsteiner Straße erweitert wurde.

Durch die nun gegenständliche Planung soll der Bebauungsplan Nr. 24 nicht ein weiteres Mal geändert, sondern erstmalig ergänzt werden, indem der Plangeltungsbereich über den Pumpenplatz hinaus nach Norden erweitert wird. Innerhalb des bislang nicht überplanten Gebietes inmitten des städtischen Zentrums besteht eine gewisse Gemengelage sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung, die einer planerischen Steuerung und Ordnung bedarf.

2.2 Ziele der Planung

Die Innenstadt/Altstadt der Stadt Oldenburg in Holstein ist als zentraler Versorgungsbereich zu betrachten, den es aufzuwerten gilt, um einer Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Dienstleistungsangeboten und Einzelhandelseinrichtungen an peripheren Standorten vorzubeugen.

Zentren erfüllen eine ganz besondere Funktion: Sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen, insbesondere in peripher gelegenen Gebieten, nicht anzutreffen sind. Für Zentren im ländlichen Raum, wie bei der Stadt Oldenburg in Holstein, ist diese erlebbare Urbanität im Stadtzentrum ein Alleinstellungsmerkmal in der Fläche, das es zu wahren gilt. Der effizienteste Ansatz dafür ist die räumliche Steuerung des Einzelhandelsbesatzes und dessen Qualität, weil der Handel mehr oder weniger die Grundlage für die Entwicklung weiterer Faktoren ist, deren Gesamtheit letztendlich den Zentrenbegriff ausfüllt. Das sind u. a. öffentliche Infrastrukturangebote, hoch qualifizierte private Dienstleistungen, technische Voraussetzungen für die leichte Erreichbarkeit, aber auch immaterielle Parameter, wie die „gute Lage". Diese Faktoren haben sich in der Stadtentwicklung immer am merkantilen Zentrum orientiert und in der weiteren Folge besondere, das Zentrum markierende, hochwertige bauliche Ausgestaltungen hervorgebracht.

In den letzten Jahren hat sich der Handlungsbedarf in der Stadt Oldenburg in Holstein hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes deutlich verstärkt. Grund für den Steuerungsbedarf ist die sich seit Jahrzehnten vollziehende Änderung der Einzelhandelsstruktur und der damit einhergehende Funktionsverlust der Innenstadt. Zu verzeichnen sind auch der Rückgang kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Zentren und damit Einbußen bei den wohnungsnahen Versorgungsangeboten. Gleichzeitig sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen zum Teil beachtliche Verkaufsflächen entstanden. Dem soll in angemessener Weise steuernd entgegengewirkt werden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung der Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich und Steigerung ihrer Attraktivität;
- Gewährleistung der zentralen Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg in Holstein für den Nahbereich;
- Vermeidung von Flächenverbrauch durch dezentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen am Stadtrand;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Festsetzung eines Mindestangebotes an Wohnfläche im Interesse einer Durchmischung des Kerngebietes;
- Schaffung von Rechtssicherheit im Hinblick auf zulässige und unzulässige Nutzungen.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, das seiner Zweckbestimmung nach „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ dient. Von den in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen als unzulässig ausgeschlossen.

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen. Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;

- Diskotheken;

- Spiel- und Automatenhallen;

- Wettbüros und

- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen - unter Umständen auch regelmäßigen - Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Es sei darauf hingewiesen, dass Vergnügungsstätten im nur wenige Hundert Meter entfernt gelegenen 'Stadtmarkt-Zentrum' (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2) ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie nach Art, Anzahl, Lage und Umfang einer typischen innerstädtischen Mischnutzung nicht widersprechen. Ferner sind zwei Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne als Spiel- und Automatenhallen innerhalb weniger Gehminuten vom Plangebiet entfernt in der Kuhtorstraße 1 und in der Schuhstraße 36 zu erreichen.

Der Ausschluss von **Tankstellen** liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shopbetrieb mit Imbiss betrieben werden. Für die hierfür erforderliche Flächenintensität ist das Plangebiet im Zentrum der Stadt Oldenburg in Holstein zu wertvoll, um großflächig in Anspruch genommen zu werden. Der städtebauliche Lösungsansatz zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches würde durch eine Tankstellennutzung nicht erreicht. Tankstellenstandorte sind darüber hinaus an mehreren Ausfallstraßen der Stadt vorhanden.

In den Gebäuden, die unmittelbar an den begehbaren Flächen des unmittelbaren Zentrums (Pumpenplatz, Schuhstraße, Markt) liegen, sind **Wohnungen im Erdgeschoss** nicht zulässig. Mit dieser Regelung wird die Intention der Ursprungssatzung sowie deren 2. und 3. Änderung fortgeführt, ebenerdige, frequenzbringende Nutzungen zur Belebung der Innenstadt bereitzustellen. Diese Regelung gilt nicht für die Gebäude, die ausschließlich an der 'Kleinen Schmützstraße' oder der 'Johannisstraße' oder als Eckgrundstück an beiden dieser Straßen gelegen sind, da hier das Krieterium der Unmittelbarkeit des Zentrums nur noch in geringerem Umfang vorliegt.

Um dennoch die Durchmischung mit Wohnnutzungen innerhalb des Kerngebietes zu gewährleisten, ist, wie auch schon bei den vorangegangenen Satzungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24, festgesetzt, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses mindestens **40 m² Geschossfläche für Wohnungen** zu verwenden sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen bestimmt. In der Planzeichnung ist in den Bereichen, in denen eine verbindliche Raumsituation erhalten oder geschaffen werden soll, eine **Baulinie** gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Bereiche, für die lediglich die Grenzen der Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt werden sollen, sind **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Auf die Festsetzung bestandsorientierter **Grundflächenzahlen (GRZ)** mit geringfügigen Entwicklungspotentialen wird in der Planzeichnung verzichtet, da die für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen vorgesehenen Anteile der Baugrundstücke durch Baulinien und Baugrenzen hinreichend bestimmt sind. Anstelle dessen wird wegen des zwangsläufig hohen Anteils an versiegelten Flächen im Zentrum textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal 0,95 betragen darf.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden komplettiert durch Vorgaben zur **Anzahl der Vollgeschosse**. So haben im zentralen Bereich Markt 4 bis Markt 6 die Gebäude mindestens zwei jedoch höchstens drei Vollgeschosse aufzuweisen, damit sie in der Lage sind, bedeutende Raumkanten, gerade im Einmündungsbereich Markt / Kleine Schmützstraße, zu bilden. Als Übergang nach Norden und Süden ist für die Gebäude Markt 7 und Schuhstraße 2 festgesetzt, dass diese zwingend zwei Vollgeschosse aufweisen müssen. Für die Gebäude Johannisstraße 4 und 6 sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ausgewiesen.

Es ist eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, die darin besteht, dass an die aus der Planzeichnung ersichtlichen vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, soweit die Baugrenzen diese Möglichkeit eröffnen. Unabhängig davon sind die gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz zu beachten.

Das Errichten von **'Fliegenden Bauten'** i. S. d. § 76 LBO, also von baulichen Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, ist unzulässig, um eine Verbauung unbebauter Grundstücke oder Grundstücksteile zu unterbinden.

Es sind fünf **örtliche Bauvorschriften** in die Satzung aufgenommen worden. Diese betreffen die Gliederung von Gebäudefronten, Fassaden, Gauben, Dächer und Werbeanlagen. Sie spiegeln stadthistorische Bezüge wieder und sind im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen.

Bei Neubauten und bei baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden sind **Gebäudefronten**, die entlang dem 'Pumpenplatz', der 'Schuhstraße', dem 'Markt' und der 'Kleinen Schmützstraße' gelegen und breiter als 12 m sind, in Gebäudeabschnitte senkrecht zu gliedern. Die senkrechte Gliederung hat durch Vor- und Rücksprünge zu erfolgen. Die Baukörpergliederung ist alle 6 m bis 8 m Gebäudefrontlänge vorzunehmen. Abweichungen in der Abschnittsbildung bis zu 10 % sind zulässig.

Ferner sind die **Außenwände** von Hauptgebäuden, mit Ausnahme von Wintergärten, Vitrinen und Fassadenöffnungen (Türen und Fenster), mit rotem bis braunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Bis zu 20 % anders gestaltete Wandfläche sind je Fassadenseite zulässig.

Der Abstand von **Gauben und Loggien** zu den seitlichen Giebeln hat mindestens 2,00 m zu betragen. Die Dachfläche zwischen Traufe und Gauben- bzw. Loggienansatz hat eine Breite von mindestens 0,70 m aufzuweisen.

Für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte **Dächer** als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Mindestdachneigung von 35° vorzusehen. Für die Vorgabe eines eng begrenzten Spielraums zwischen geringst-zulässiger und höchst-zulässiger Dachneigung (z. B. 35° - 42°), wie sie in Vorgängerfassungen des Bebauungsplanes Nr. 24 angewendet wurde, wird kein Erfordernis gesehen. Für die Dacheindeckung sind rote bis braune Dachsteine zu verwenden.

Wegen des historischen Stadtbildes und der Tatsache, dass sich in den oberen Geschossen der Gebäude Wohnungen befinden, ist eine Mindestregelung zur Gestaltung von **Werbeanlagen** aufgenommen worden. Diese besteht darin, dass reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht unzulässig sind, um die von ihnen ausgehenden Störwirkungen zu vermeiden.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Die mehrstämmige Kastanie, die die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 überragt, ist als zu erhalten festgesetzt. Ihr Kronentraufbereich darf nicht versiegelt, aufgeschüttet oder abgegraben werden, damit eine Versickerung des Oberflächenwassers sichergestellt ist. Der Großbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung sowohl innerhalb der Eingriffsregelung (Verbot der Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen streng geschützter Arten), als auch im Allgemeinen Artenschutz sowie dem Besonderen Artenschutz verankert.

Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur nicht zu erwarten und wurden während der Ortsbesichtigungen auch nicht beobachtet. Das Plangebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind, werden aus artenschutzrechtlichen Erwägungen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind sowohl was die verkehrliche Anbindung, als auch was ihre Ver- und Entsorgung betrifft, vollständig erschlossen.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr obliegt es zunächst jedem Bauherrn selbst, den durch die Nutzung verursachten Stellplatzbedarf zu ermitteln und bereitzustellen. Gelingt dies nicht bzw. nicht in vollem Umfang, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mit der Stadt Oldenburg in Holstein eine Ablösevereinbarung abzuschließen. Ein Rechtsanspruch auf eine derartige Vereinbarung, mit der die Stadt die Verpfichtung zum Nachweis der fehlenden Stellplätze gegen Zahlung eines Ablösebetrages übernimmt, besteht allerdings nicht.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

3.5 Hinweise

<u>Erhaltungssatzung</u>
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung der Stadt Oldenburg in Holstein vom 27. Juni 1988, nach der der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB bedarf. Die Gründe für den Erlass der Erhaltungssatzung vor mehr als 25 Jahren waren zum einen die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zum anderen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Diese Gründe haben nach wie vor ihre Gültigkeit.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Ostholstein, Umweltamt, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

Bodendenkmale

Laut schriftlicher Mitteilung des Archäologischen Landesamtes vom 11. November 2015 befindet sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet im Umfeld des eingetragenen Denkmals 'Oldenburger Wall'. Innerhalb des Plangebietes ist mit weiterer archäologischer Substanz, d. h. mit weiteren archäologischen Denkmalen, zu rechnen. Es ist eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Erdarbeiten durchgeführt werden sollen. Das Landesamt ist von den Kosten für die Durchführung der archäologischen Voruntersuchung und für eine mögliche Bergung der Funde, Dokumentation sowie Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse freizustellen. Ferner bedürfen nach § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG Erdarbeiten im Bereich des archäologischen Interessensgebietes der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes als oberer Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Das Archäologische Landesamt empfiehlt, sich frühzeitig mit der Fachbehörde abzustimmen, um zeitliche Verzögerungen im Planungs- und Bauablauf zu vermeiden.

Darüber hinaus gilt § 15 DSchG: 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.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	**Fläche in m²**	**Prozent**
Kerngebiet	2.201	90
Öffentliche Verkehrsflächen	257	10
Gesamtfläche	**2.458**	**100**

Die Stadt Oldenburg in Holstein trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 18. Mai 2015 an die Stadt gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 20. Mai 2015 erteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Oldenburg in Holstein hat diese Begründung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 in ihrer Sitzung am 23. März 2016 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Oldenburg in Holstein, den 29.03.2016

(Schlichter-Schenck)
Erste Stadträtin