STAND: 15. JULI 2008

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

DER STADT OLDENBURG i. H.

FÜR DAS GEBIET

AM ÖSTLICHEN STADTRAND,

SÜDLICH DER L 59 (GÖHLER CHAUSSEE)

UND ÖSTLICH DES AMTSGERICHTES

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ■ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ■ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**2**
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	**Bestandsaufnahme**	**3**
3	**Planung**	**4**
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	6
3.2	Erschließung	6
3.2.1	Stellplätze	6
3.3	Grünplanung	6
4	**Immissionen und Emissionen**	**7**
5	**Ver- und Entsorgung**	**10**
5.1	Stromversorgung	10
5.2	Wasserver-/ und –entsorgung	10
5.3	Müllentsorgung	10
5.4	Löschwasserversorgung	10
6	**Hinweise**	**10**
6.1	Bodenschutz	10
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**11**
8	**Kosten**	**11**
9	**Beschluss der Begründung**	**11**

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 42** der Stadt Oldenburg i.H..

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein 1998 ist die Stadt Oldenburg i. H. Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II liegt das Plangebiet im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des zentralen Ortes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als Fläche für Kleingärten dar. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen entsprechend des Bebauungsplanes angepasst. Gemäß § 13a BauGB Absatz 2 Ziffer 2 BauGB, wird auf eine parallele Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, denn der Bebauungsplan schließt letztendlich nur eine „Baulücke".

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als „*Fläche für Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung -"* dar.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Vorhabenträger hat das Flurstück im Plangebiet erworben und plant dort eine Schank- und Speisewirtschaft mit gastronomisch genutztem Gewächshaus und Erlebnis-Cafe´ zu errichten. Angesichts der Lage an der Hauptortszufahrt von/ zur Ostsee erscheint der Stadt der Standort dafür sehr geeignet zu sein.

Auch die „Oldenburger Markthalle" östlich des Plangebietes wird vom Vorhabenträger betrieben.

2 Bestandsaufnahme

Der Vorhabenträger hat das Gelände vom Gebäudemanagement Schleswig-Holstein, Anstalt öffentlichen Rechts, erworben. Das Gelände wurde bislang als Kleingärten genutzt und wurde bereits Ende 2007 einvernehmlich geräumt.

Das Plangebiet ist bereits intensiv baulich (und gärtnerisch) genutzt. Es bestehen zahlreiche ehemalige Kleingartenlauben mit Schuppen, Zäunen, Wegen, Müllablagerungen und sonstige Befestigungen. Das Plangebiet wird zudem von Grünstrukturen geprägt. Hier sind einzelne Bäume am östlichen Rand zu nennen sowie insbesondere die intensive Begrünung des östlichen Teiles des Amtsgerichtsgeländes. Auf öffentlichem Grund an der Göhler Chaussee besteht zudem eine mittelgroße Linde.

Südlich des Plangebietes befinden sich weitere Kleingartenflächen die erhalten bleiben. Nördlich der Landesstraße befinden sich Grünflächen und ein Wohngebäude.

3 Planung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Verkehrsflächen/ Verkehrsgrün	187 m²
Sondergebiet	3.485 m²
Grünfläche	1.735 m²
Größe Plangebiet insgesamt:	**5.407 m²**

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ziel der Planung ist es hier eine Nutzung zu ermöglichen, die der Besonderheit der städtebaulichen Lage gerecht wird.

Im Bebauungsplan ist folgender Zulässigkeitskatalog formuliert:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - RESTAURANT - (§ 11 BauNVO)

a) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft.

b) Zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende nicht wesentlich störende Betriebe (Floristik/ Konditorei),
3. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
4. Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung der zulässigen Nutzungen,
5. Stellplätze.

Nicht wesentliche störende Betriebe werden mit erfasst, da z. B. auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Konditorei bestehen soll. Zu dem gastronomischen Konzept gehört eine „*Erlebnisgastronomie im Gewächshaus*“. Daher ist es auch erforderlich, dass ein Floristikgeschäft als integrierter Bestandteil des Sondergebietes zulässig ist.

Bis zu zwei Wohnungen sind zulässig, um Mitarbeitern und/ oder dem Betriebsleiter eine arbeitsplatznahe Wohnmöglichkeit zu geben.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundfläche von 600 m² festgesetzt. Dieser Umfang ist erforderlich, um eine qualitätsvolle Gastronomie errichten zu kennen, u. a. mit Wirtschaftteil, Schankraum, großzügiges Gewächshaus, Sanitär- und Technikräumen. Da auch eine Zweigeschossigkeit vorgesehen ist, könnten im Obergeschoss z. B. Wohnungen für Mitarbeiter oder den Betriebsleiter sowie Beherbergungsangebote entstehen.

Aufgrund der erforderlichen zusätzlichen Versiegelungen für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. ist der Versiegelungsgrad nach § 19 (4) BauNVO auf 150% angehoben. Da gewerblich genutzte Terrassen auch zur Hauptnutzung gehören ist unter Textziffer 2.3 festgesetzt, dass die Grundfläche um 50% überschritten werden dar. Gleichzeitig dürfen derartige Terrassen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden (Textziffer 2.3).

Es ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. Die Firsthöhe ist auf 10 Meter über Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt, um kein zu hohes Gebäude zu erhalten. Eine Sockelhöhe von 30 Zentimetern (Textziffer 2.4) ermöglicht ein ebenerdiges Betreten der Schank- und Speisewirtschaft und unterbindet ein überhöhtes Sockelgeschoss am Stadteingang.

Die Kombination einer Zweigeschossigkeit bei einer dafür relativ niedrigen Firsthöhe gewährleistet eine gute städtebauliche Integration in das Umfeld. Für die östlich gelegene Markthalle beträgt die Firsthöhe sechs Meter, das Amtsgericht ist Dreigeschossigkeit, bei deutlich größerer Firsthöhe. Auch auf der Nordseite befinden sich zweigeschossige Gebäude bei etwa gleicher Firsthöhe.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Daher gilt die offene Bauweise.

Die nördliche Grenze des Baufensters hält die Bauflucht der östlich gelegenen Markthalle ein. Damit wird auch das Ziel verfolgt die städtebauliche Bedeutung des Amtsgerichtsgebäudes nicht zu beeinträchtigen. Von Osten betrachtet bleibt die Sichtachse zum nördlichen Teil des Gerichtes frei.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Markthalle. Daher wurde dieser Bereich mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Hinweis: Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. Seite 237) i. d. F. vom 25.11.2003 (GVOGl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20m von der Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

3.2.1 Stellplätze

Alle erforderlichen Stellplätze können im Plangebiet entstehen. Öffentliche Parkplätze sind angesichts der städtebaulichen Situation nicht erforderlich.

3.3 Grünplanung

Prägende Bäume am östlichen Ortsrand sowie an der Göhler Chaussee sollen erhalten bleiben. Der Versiegelungsgrad des Sondergebietes beträgt künftig maximal 1.500m². Dem gegenüber steht bereits eine umfangreiche bauliche Vorbelastung durch die bisherige Kleingartennutzung die jedoch nicht quantifizierbar ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, so dass kraft Gesetzes kein Eingriffstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz gegeben ist und damit kein Ausgleichserfordernis besteht. Ebenso werden auch weitere naturschutzrechtliche Belange, wie beispielsweise Landschaftsbild und Artenschutz nicht berührt.

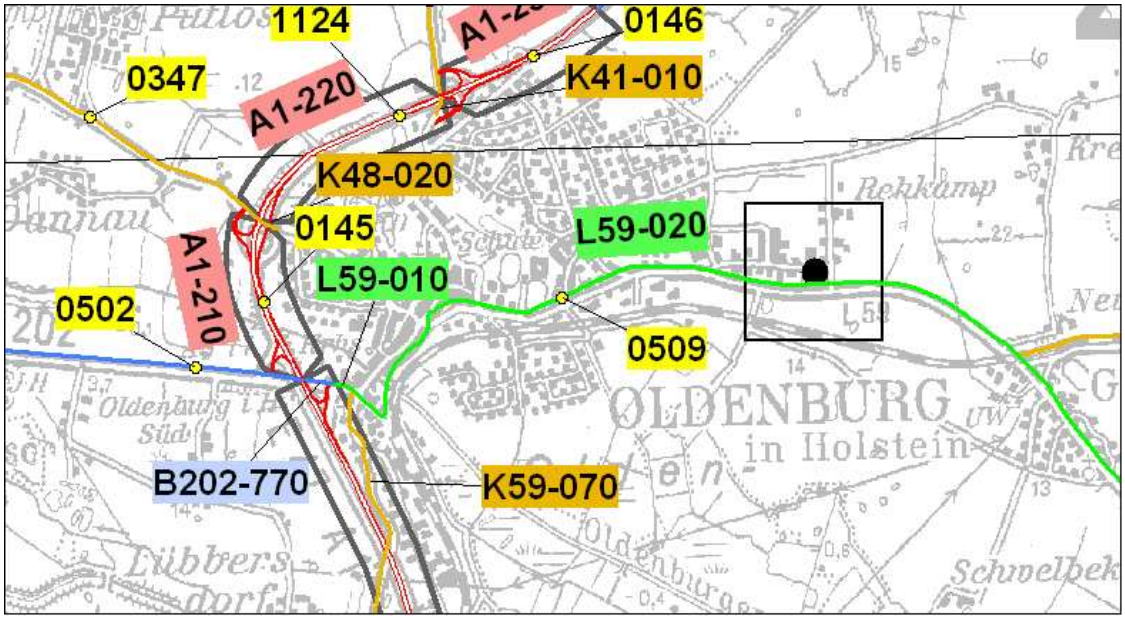
Gemäß § 13a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

4 Immissionen und Emissionen

Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der Landesstraße ein. Angaben zum Verkehrsaufkommen liegen nur aus dem zentrumsnäheren Bereich von Oldenburg vor. Diese können näherungsweise (überschlägig) herangezogen werden. Vermutlich liegt das Verkehrsaufkommen außerhalb der Stadt deutlich niedriger.

Straße:	L 59
Zählst.-Nr.:	0509
Lage bei km:	1,0
gültig von km:	1,2
gültig bis km:	1,2
nächster Ort:	Oldenburg



Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002 Ziffer 7.1 i.V. mit A.2 ist von einer Straße mit einer Oberfläche aus offenporigem Asphalt mit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h von folgenden Immissionen auszugehen:

Abstand	tags	nachts
28m	63 dB	52 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für MI-Gebiete betragen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags 60 dB und nachts 50 dB. Diese werden überschritten. Ab einem Abstand von 40 Metern werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Auf Grund der vorhandenen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Als passive Schallschutzmaßnahme sind zur Landesstraße Lärmpegelbereiche zu beachten:

Lärmpegelbereich III	(65 - 61 dB)	bis 40 Meter Abstand vom Fahrbahnrand
Lärmpegelbereich II	(60 - 56 dB)	südlicher Bereich des Sondergebietes

Angesichts der städtebaulichen Situation und Ausrichtung des Plangebietes nach Süden ist zu erwarten, dass Wohnungen auf der südlichen, ruhigeren Seite des Plangebietes entstehen werden.

		Jahr			
	Einheit	**1995**	**2000**	**2005**	
DTV	Kfz/24h	9238	8954	9393	
PV	Fz/24h / %	8826 / 95,5	8571 / 95,7	8992	
GV	Fz/24h / %	412 / 4,5	384 / 4,3	401	
SV	Fz/24h / %	321 / 3,5	255 / 2,9	235	
Radfahrer	R/24h	374	449	527	
Ferienfaktor	-	1,07	1,08	1,07	
DTV $^{\text{Werktags}}$	Kfz/24h	9942	9079	10131	
DTV $^{\text{Sonntags}}$	Kfz/24h	4596	7425	4669	
DTV $^{\text{Urlaub}}$	Kfz/24h	10669	9848	10841	
Mt / Pt	Kfz/h / %	554 / 4,5	515 / 2,8	544 / 2,4	
Mn / Pn	Kfz/h / %	92 / 4,5	90 / 6,7	86 / 3,4	

Erläuterungen: DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (alle Kraftfahrzeuge ohne Fahrräder)
PV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Personenverkehr = Krad + Pkw + Bus)
GV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Güterverkehr = Lfw + Lkw o.A. + Lz)
SV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Schwerverkehr = Bus + Lkw o.A. + Lz)
Ferienfaktor = Verhältnis von DTV $^{\text{Urlaub}}$ zu DTV $^{\text{Werktags}}$
DTV $^{\text{Werktags}}$ = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Werktage (Mo-Sa)
DTV $^{\text{Sonntags}}$ = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Sonn- und Feiertage
DTV $^{\text{Urlaub}}$ = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Urlaubswerktage (Mo-Sa)
Mt = mittlere stündliche Verkehrsstärke 06-22 Uhr (Tagsüber) / Pt = Lkw-Anteil 06-22 Uhr (Tagsüber)
Mn = mittlere stündliche Verkehrsstärke 22-06 Uhr (Nachts) / Pn = Lkw-Anteil 22-06 Uhr (Nachts)

Schienenverkehrslärm Bahnstrecke Lübeck - Puttgarden

Das Plangebiet hält einen Abstand von etwa 50 Metern zur Bahnstrecke ein. Zu den davon ausgehenden Emissionen liegt dem Planungsbüro Ostholstein für ein anderes Projekt im Südkreis ein Schallgutachten vor, welches für die vorliegende Planung näherungsweise herangezogen werden kann:

Ingenieurbüro für Schallschutz IBS, Mölln, Dipl.-Ing. Volker Ziegler:
Gutachten Nr. 07-04-3: Lärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz, vom 19.04.2007

„Den Berechnungen liegen aktuelle Angaben der DB Netz AG, Niederlassung Hamburg, vom 26.02.2007 zugrunde. Danach verkehren auf der Strecke Lübeck - Puttgarden Triebwagen des Typs VT 628 und VT 605 sowie lokbespannte Züge zur Personenbeförderung. Planmäßig verkehren keine Güterzüge. Die Streckengeschwindigkeit beträgt 140 km/h. …

In der folgenden Tabelle sind die Berechnungseingangsdaten und die daraus berechneten Emissionspegel $L_{m,E}$ - definiert für einen Abstand von 25 m zur Gleismitte - zusammengefasst …:

Zugart	Zug-zahl Tag	Zug-zahl Nacht	p %	l m	v_{zul} km/h	D_{Fz} dB(A)	D_{Fb} dB(A)	$L_{m,E,Tag}$ dB(A)	$L_{m,E,Nacht}$ dB(A)
Triebwagen VT 628 (1 Einheit)	18	5	100	46	140	0	0	51,1	48,5
Triebwagen VT 628 (2 Einheiten)	15	2	100	92	140	0	0	53,3	47,5
Triebwagen VT 6058 (1 Einheit)	12	0	100	214	140	0	0	56,0	
Lokbespannte Reisezüge	2	0	90	200	140	0	0	49,4	
Summe ohne $D_{Bü}$ Summe mit $D_{Bü}$								59,2 64,2	51,1 56,1

p: Anteil scheibengebremster Wagen

v_{zul}: Zulässige Höchstgeschwindigkeit

l: Länge je Einzelzug

D_{Fz}: Korrektur für die Art der Züge

D_{Fb}: Zuschlag für die Art des Gleisbettes

Nach Auskunft des DB Netz AG sind Streckenertüchtigungen oder Veränderungen des Betriebsprogramms in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Sicherheitshalber setzen wir einen Prognosezuschlag von 3 dB(A) an. Der nach Schall 03 zu berücksichtigende Schienenbonus von 5 dB(A) wird auf die Emissionspegel angerechnet."

Der Abstand zum Plangebiet beträgt 50 Meter. Der Abstand zum Sondergebiet rd. 100 Meter. Angesichts eines Abstandes von rd. 100 Metern verringert sich der Lärmpegel auf unter 60 dB, so dass der festgesetzte Lärmpegelbereich II angemessen ist (vgl. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von Juli 2002, Anhang A.3).

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

5.2 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Trennsystem. Dazu müssen noch Anschlüsse hergestellt werden.

5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Oldenburg wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind Löschwassermengen von 48 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung besteht seit dem 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut

Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

8 Kosten

Es entstehen der Stadt Oldenburg aufgrund der Planung keine Kosten.

9 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15. Juli 2008 gebilligt.

Oldenburg i. H., 13.10.2008 Siegel (Martin Voigt)
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 42 ist am 12.10.2008 in Kraft getreten.