Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 56

der

Stadt Oldenburg in Holstein

für das Gebiet östlich der Burgtorstraße,
nordöstlich des Hopfenmarktes,
nordwestlich der Straße Am Stadtpark und der dortigen Wohnanlagen,
südwestlich des Stadtparks,
sowie südöstlich des in der Burgtorstraße ansässigen
Sanitärinstallationsbetriebes

Aufgestellt:
Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Hopfenmarkt 11
23758 Oldenburg in Holstein

10.11.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung ... 3
2. Allgemeines / Verfahrensart ... 3
3. Plangeltungsbereich ... 4
4. Rechtsgrundlagen ... 4
5. Bezug zum Flächennutzungsplan ... 5
6. Überörtliche Planungen ... 8
7. Erfordernis der Planaufstellung ... 10
   a) Auslösende Faktoren für die Planung ... 10
   b) Ziel der Planung ... 10
   c) Städtebauliche Einbindung der Maßnahme (Alternativen) ... 10
   d) Erwartete Auswirkungen der Maßnahme ... 10
8. Planung ... 11
   a) Art der baulichen Nutzung ... 11
   b) Maß der baulichen Nutzung ... 13
   c) Höhe der baulichen Anlagen ... 13
   d) Überbaubare Grundstücksflächen ... 13
   e) Äußere Gestaltung ... 13
9. Erläuterung zu den konkreten Planungsabsichten ... 14
9. Erschließung ... 15
   a) Verkehrserschließung ... 15
   b) Ver- und Entsorgung ... 15
   c) Abwasserbeseitigung ... 16
11. Baugrund ... 17
11. Schallschutz ... 18
12. Hochwasserschutz ... 18
13. Denkmalschutz ... 20
14. Umweltbelange ... 21
15. Kosten ... 21

Anlagen

1) Schalltechnische Untersuchung
2) Hinweise zur konkreten Umsetzung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet
3) Artenschutzrechtlicher Beitrag gem. BNatSchG

1. Vorbemerkung

Anlage „Ergänzende Hinweise“

Im Beteiligungsverfahren tauchen wiederholt Hinweise zur konkreten Umsetzung bei der Durchführung von Baumaßnahmen auf, die ohnehin bereits nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachten sind, jedoch keine konkreten Auswirkungen auf die Stadtgestalt und der städtebaulichen Entwicklung haben. Teilweise sind diese Hinweise schon in der Begründung enthalten und wurden nur wiederholt. Sie werden daher nicht Teil der Satzung. Für Bauwillige im Baugebiet oder für Erschließungsträger können diese teilweise sinnvollen Hinweise jedoch komprimiert nützlich sein. Sie werden daher in einer Anlage zur Begründung unter dem Oberbegriff „Hinweise zur konkreten Umsetzung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet“ zusammengefasst. Die zu übernehmenden Textpassagen werden bei der jeweiligen Stellungnahme durch Beschluss festgelegt.

2. Allgemeines / Verfahrensart

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat mit Beschluss vom 29.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eingeleitet.

Die im B-Plan überplante Fläche weist entlang der Burgtorstraße ein Mischgebiet aus, sowie eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet im rückwärtigen östlichen Bereich.

Durch die Bauleitplanung wird ein innenstädtischer bebauter Bereich und Arrondierungsflächen im Randbereich aufgeschlossen und städtebaulich nachverdichtet und geordnet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe unterhalb von 20.000 qm. Damit ist die Anforderung des § 13a Abs. 1 Satz 1 gesichert.

Das Verfahren wird daher gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

Weiter wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt östlich der bereits vorhandenen Bebauung an der Burgtorstraße, zwischen der Straße „Am Stadtpark“ und der dortigen Wohnanlagen und dem Stadtpark

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 18.850 qm und wird in der Planzeichnung durch eine breite, schwarz gestrichelte Linie umgrenzt.

Der Geltungsbereich teilt sich in eine Baufläche von ca. 8.150 qm für das Mischgebiet und ca. 6.500 qm für das Wohngebiet. Auf Grünflächen entfallen ca. 2.650 qm und der Straßenanteil beträgt ca. 1.550 qm.

Die Höhe des Grundstückes liegt zwischen ca. 10,00 m üNN im Südwesten des Geltungsbereiches im hinteren Bereich der Bebauung entlang der Burgtorstraße und 1,00 m üNN im Nordosten in Richtung Stadtpark.

Das überplante Gebiet ist entlang der Burgtorstraße bereits mit Wohngebäuden und Gewerbebetrieben bebaut. Direkt nördlich schließt ein weiterer Gewerbebetrieb an.

Das Umfeld des Wohnbaugebietes ist geprägt durch die rückwärtigen Wohngebäude der Burgtorstraße im Südwesten und der Wohnbebauung der Straße Am Stadtpark im Südosten sowie dem Stadtpark im Nordosten.

4. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften

- des Baugesetzbuches
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
  zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) mit Wirkung vom 26.11.2014

- der Baunutzungsverordnung in der Fassung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
  zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom. 20.09.2013

- der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)

aufgestellt worden.

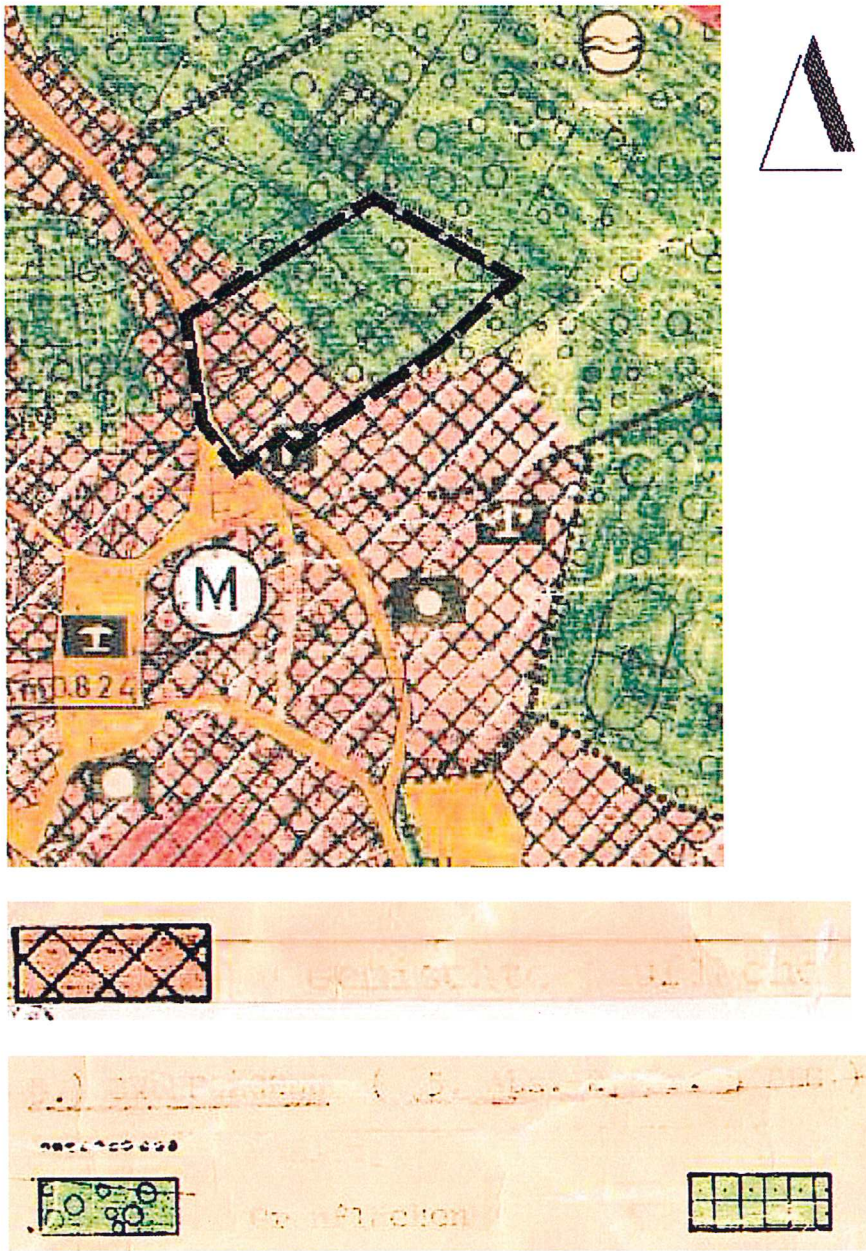
5. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Zur Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung wird auf den F-Plan von 1967 verwiesen und die Planung der städtebaulichen Entwicklung, die sich aus dem derzeitigen Neuaufstellungsverfahren zum F-Plan und den hierzu gefassten Beschlüssen der Stadt Oldenburg in Holstein ableiten lässt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 1967 stellt die Fläche im südwestlichen Bereich entlang der Burgtorstraße als „Gemischte Baufläche“, im nordöstlichen Teil als Grünfläche dar.

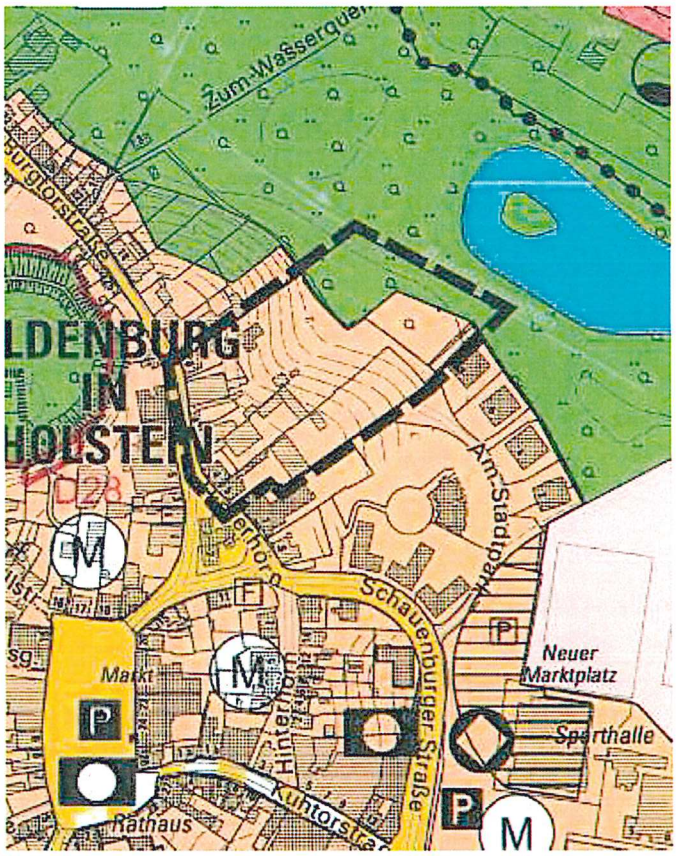
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg von 1967
ohne Maßstab



Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen F-Planes wurden die Bauflächen an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und durch die Stadt Oldenburg Innenentwicklungspotenziale initiiert.

Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (im Verfahren)

ohne Maßstab



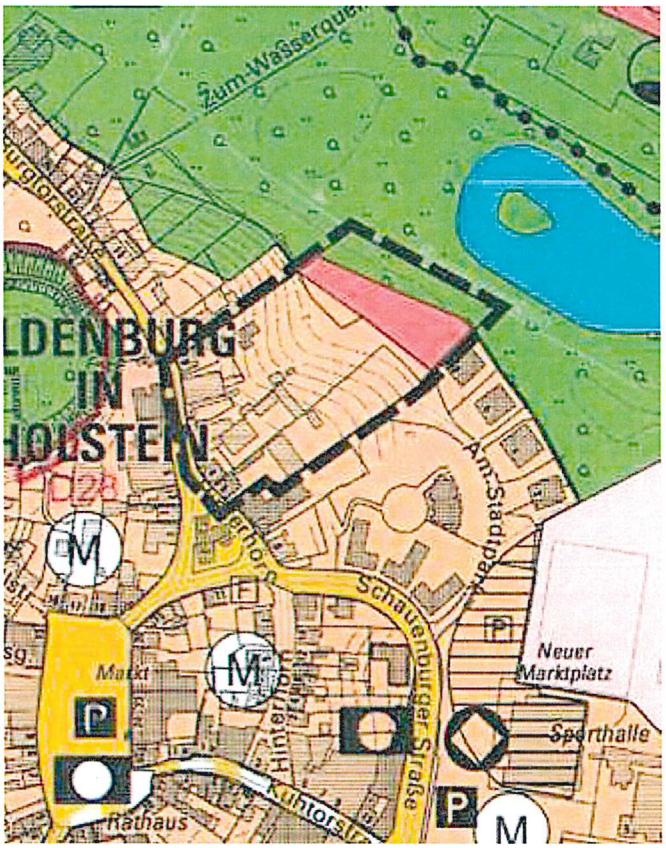
M	Gemischte Bauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	Grünflächen	
	Parkanlage	

Diese Planungsabsichten wurden in den bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nicht nur unterstützt, sondern es wurde darüber hinaus gefordert, weitere Verdichtungspotenziale zu prüfen und zu erschließen. Diese Aufforderungen decken sich mit den städtebaulichen Zielen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oldenburg.
Die Umsetzung dieser Ziele, die einer Expansion des besiedelten Bereiches in den Randbereichen gegenüberzustellen oder dämpfend zur Seite zu stellen ist, ist jedoch in hohem Maße von der Verfügbarkeit von Grundstücken im Privatbesitz abhängig. Selbst bei Verdichtungspotenzialen, kann es der Kommune nicht verwehrt werden, die Neuerschließung von Baugebieten im Rand- oder Außenbereich zu betreiben, um den Bedarf an Wohnraum zu decken.

Die Optionen, die sich für die Stadt Oldenburg nunmehr im Plangebiet ergeben haben, basieren auf dem seltenen Fall der gleichzeitigen Verfügbarkeit mehrerer innerstädtischer Grundstücke für die Verdichtung und die Schaffung von Wohnraum. Dies betrifft sowohl die eigentlichen Grundstücksflächen wie auch den Zugriff auf die für die Erschließung erforderlichen privaten Grundstücke.

Daher kann nicht nur die „Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung“ verneint werden, sondern zudem die konkrete Umsetzung einer der Kernforderungen der städtebaulichen Absichten Oldenburgs sichergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes arrondiert die Bauflächen gegenüber dem derzeitigen F-Plan-Verfahren. Es handelt sich hierbei um ein organische Abrundung der Bauflächen und die Verwirklichung der im B-Plan 12 angelegten nord-östlichen Erschließung der tiefen Burgtorstraßengrundstücke durch Verlängerung der Straße „Am Stadtpark“.



Der Flächennutzungsplan wird zeitnah berichtigt. Die geänderten Flächen werden in das Neuaufstellungsverfahren des F-Planes integriert.

6. Überörtliche Planungen

Die Stadt Oldenburg ist gemäß dem Landesentwicklungsgrundsätzegesetz vom 31.10.1995 (GVOBl. Schleswig-Holstein Seite 364) in Verbindung mit der Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 08.09.2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2009 Seite 604) ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrum mit ca. 10.000 Einwohnern.

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

Auszug aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II
(Schleswig-Holstein Ost - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein)

Nahbereich Oldenburg in Holstein

Der Nahbereich Oldenburg in Holstein umfasst die Gemeinden des Amtes Oldenburg Land (Göhl, Gremersdorf – soweit nicht zum Nahbereich Heiligenhafen gehörend - Heringsdorf, Neukirchen und Wangels - soweit nicht zum Nahbereich Schönwalde gehörend) sowie als historisches Zentrum des Nahbereiches die Stadt Oldenburg in Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und liegt im abgelegenen strukturschwachen ländlichen Raum. Der Nahbereich umfasst weite landwirtschaftlich genutzte Gebiete im Landesinnern, den Truppenübungsplatz Putlos und das im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gelegene Ferienzentrum Weißenhäuser Strand sowie die in den Gemeinden Heringsdorf und Neukirchen gelegenen Zelt-, Campingplätze, Wochenend- und Ferienhausgebiete. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sollte aber veränderten Ansprüchen an Qualität, und Angebotspalette in den Bereichen Gastronomie und Beherbergung angepasst und weiterentwickelt werden. Die Ferien- / Sport- und Freizeitachse entlang der Kreisstraße 48 von Oldenburg Richtung Weißenhäuser Strand / Gut Weißenhaus ist im Sinne der Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse weiterzuentwickeln. Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg zu einem leistungsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum anzustreben. Es ist sicherzustellen, dass an den bestehenden Einzelhandelsstandorten am Stadtrand Entwicklungen vermieden werden, die das Stadtzentrum schwächen.

In Anbetracht des Truppenübungsplatzes Putlos ist eine größere bauliche Entwicklung über die bis Heiligenhafen fortzuführende Bundesautobahn 1 hinaus grundsätzlich nicht gewünscht. Im Süden steht der Oldenburger Bruch einer weiteren Entwicklung entgegen. Daher stößt das Flächenangebot der Stadt Oldenburg in Holstein für bauliche Entwicklungen an Grenzen. Verbleibende Potenziale liegen sowohl für die wohnbauliche - im Anschluss an bestehende Wohnbereiche - als auch für die gewerbliche Entwicklung im Nordosten des Stadtgebietes.

Aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung soll sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfs im Umland von Oldenburg vordringlich auf die Orte Göhl, Heringsdorf, Neukirchen und Hansühn konzentrieren. In der Gemeinde Gremersdorf ist eine Arrondierung bestimmter Ortsteile vorgesehen.

Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Teil B I Ziele und Grundsätze

2. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung
2.5 Wohnungsversorgung
2.5.1 Allgemeines

Grundsätze und Ziele der Raumordnung

1 G *In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.*
Insbesondere sollen die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. Es sollen in ausreichendem Umfang Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen.

Der deutliche Rückgang der Zahl der Haushalte von Menschen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren soll bei der Planung und Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser beachtet werden.
Die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sollen besser berücksichtigt werden. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen soll es ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum geben.
Zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung sollen sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch der Neubau von Wohnungen beitragen. Es soll eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgen. Aspekte des Klimaschutzes sollen ebenfalls berücksichtigt werden

7. Erfordernis der Planaufstellung

a) Auslösende Faktoren für die Planung

Die Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungen ist auch nach dem Bau seniorengerechter Wohnanlagen zwischen der Schauenburger Straße und an der Straße Am Stadtpark vorhanden. Der große Bedarf an Wohnraum und die zeitnahe Verfügbarkeit verdichtungsfähiger Innenstadtgrundstücke waren Auslöser der Planung.

b) Ziel der Planung

Hauptsächlich soll es der Bebauungsplan ermöglichen, zentrumsnah neuen Wohnraum zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 sollen insbesondere die im Planbereich liegenden freien Flächen bebaut werden. Die einbezogenen bereits bebauten Flächen sollen in Teilen nachverdichtet und neuen und effizienteren Wohnnutzungen zugeführt werden. Die gewachsenen Strukturen an der Burgtorstraße, insbesondere die Gewerbeansiedlungen, werden in die Planung integriert und nachhaltig abgesichert.

c) Städtebauliche Einbindung der Maßnahme (Alternativen)

Alternative Standorte sind für diesen B-Plan nicht vorhanden. Gerade die Verfügbarkeit von Grundstücken in Verbindung mit der innenstädtischen Lage sind ideale Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. städtebaulichen Ziele.

d) Erwartete Auswirkungen der Maßnahme

Die Maßnahme soll die Revitalisierung der Innenstadt stützen. Zusätzlicher Wohnraum in Zentrumsnähe führt zu erhöhter Nachfrage in den Läden des Zentrums und zur Vermeidung von Verkehrsaufkommen. Das Zentrum und die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Mögliche Konflikte ergeben sich aus der Nähe zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung. Diese Auswirkungen wurden untersucht. Entsprechende Empfehlungen und Festsetzungen sind in den B-Plan übernommen worden.

8. Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Für den **südwestlichen Teilbereich des Mischgebietes (MI)** entlang der Burgtorstraße wird die bauliche Nutzung mit den in der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die Mischgebietsausweisung deckt sowohl die Errichtung von Wohngebäuden wie auch die Festigung der vorhandenen Gewerbebetriebe ab.

Es besteht jedoch kein konkreter Bedarf nach den gem. § 6 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen oder Vergnügungsstätten, diese werden daher im gesamten B-Plan-Gebiet ausgeschlossen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im B-Plan-Gebiet ausgeschlossen.

Da folgende Betriebe mit überregionaler Bedeutung und Störpotenzial an der Burgtorstraße etabliert sind und nachhaltig abgesichert bleiben sollen, ist die Ausweisung eines Mischgebietes geboten:

Glasereibetrieb / Fensterbau / Autoglaserei

Betrieb mit werktägiger Arbeitszeit zwischen 6.00 Uhr und 21.00 Uhr.
Alle erforderlichen handwerklichen Tätigkeiten werden innerhalb der Betriebsgebäude ausgeführt. In der o.a. Zeit, ist mit wiederholtem An- und Abfahrtverkehr der Mitarbeiter und von Kunden zurechnen. Die Mitarbeiter laden und entladen Materialien für Fahrten zu Baustellen.

Der Betrieb ist bis über die Grenzen Ostholsteins hinaus tätig.



Gaststätte / Sportbar / Biergarten

Betrieb mit mehreren Bartresenbereichen, Fußballübertragungsraum, Dart-Spielbereich, Wintergarten.

Öffnungszeiten und Zu- und Abfahrtverkehr erstrecken sich auch auf Nachtzeiten und auf das Wochenende. Die Gäste kommen aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus. Die Konzession für den Betrieb beschränkt sich jedoch auf die innenliegenden Räume, so dass eine unmittelbare dauernde Störung der angrenzenden Wohnnutzung nicht zu befürchten ist.





In Richtung Nordwesten schließen sich zwei weitere Gewerbebetriebe (Heizung-Lüftung- Sanitärbetrieb, Taxiunternehmen) an das Plangebiet an. Die vorliegende Begründung bezieht sich vorrangig auf das Plangebiet des B-Planes 56. In der Gesamtsicht ist jedoch die Aufrechterhaltung des Mischgebietscharakters auch in diese Nachbarschaft in voller Tiefe zu berücksichtigen.

Im Bereich des **allgemeinen Wohngebietes** sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig: die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ebenfalls ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet in Teilbereichen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Vollgeschossigkeit und der Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt, in Teilbereichen durch Festsetzung der Grundfläche. Insbesondere innerhalb der bestehenden, gewachsenen Mischgebietsstruktur wird die Festsetzung der GRZ dem Bedarf der bestehenden Gewerbebetriebe in höherem Maße gerecht.

Für die Ausnutzung des Grundstückes ist von einer Ausnutzung für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 auszugehen. Zur Erhaltung der vorhandenen Struktur und zur Sicherstellung der ausreichenden Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke wird die zulässige Ausnutzung auch auf dieses Maß festgesetzt.

c) Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Anpassung an das abfallende Gelände in Richtung Nordost unterschiedlich begrenzt. Entlang der Burgtorstraße beträgt die Firsthöhe im Mischgebiet zwischen 20,50 m und 23,00 m üNN, im allgemeinen Wohngebiet am Stadtpark lediglich 11,00 m üNN. Die Höhenabstufung wird auch innerhalb eines Baufeldes unterschiedlich festgesetzt, um städtebaulich die Abstufung in Richtung des abfallenden Geländes sicher zu stellen.

Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch Schornsteine, technische Anlagen und transparente Umwehrungen um 1,00 m überschritten werden.

d) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung an der Burgtorstraße, bzw. führen die Bebauung der Straße „Am Stadtpark“ in Verlängerung nach Nordwesten fort.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO sind nicht eingeschränkt, lediglich wird festgesetzt, dass Lagerbehälter für Öl und Gas nur unterirdisch angelegt werden dürfen.

e) Äußere Gestaltung

Für die geneigten Dächer über 25° sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachpfannen oder Dachsteine zu verwenden

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist an der Burgtorstraße für mind. 60% der geschlossenen Wandfläche rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zu verwenden, um die städtebauliche Homogenität zu stabilisieren.

Im allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb eines Grundstückes die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Für die Befestigung der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet sind kieswasser-gebundene Flächen, Rasensteine, Fahrspurbefestigung mit innenliegendem Kiesstreifen und Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil zulässig.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen im Mischgebiet entlang der Burgtorstraße orientiert sich an der straßenseitigen bestehenden Bebauung und fügen sich in die Umgebung ein.

Die flachere Dachneigung im nördlichen Teil des Mischgebietes bildet eine Abstufung zum angrenzenden Gewerbebetrieb, dessen Gebäude mit Flachdächern versehen sind.
Ebenso wird die rückwärtige Bebauung in Verlängerung der Straße „Am Stadtpark" mit den dort vorhandenen flach geneigten Dächern fortgeführt. Die rückwärtigen Gebäude der Gewerbebetriebe (Hinterhofbebauung) sind in der Gestaltung weniger eingeschränkt.

9. Erläuterung zu den konkreten Planungsabsichten

Die Festsetzungen im Einzelnen:

Baufelder 1 - 3:

Allgemeines Wohngebiet

Bauweise	o (offen)
Grundflächenzahl	0,3
Zahl der Vollgeschosse	II (zweigeschossig)
Dachneigung	10° - 20°
Firsthöhe	11,00 m über NN

Baufelder 4 - 5:

Allgemeines Wohngebiet

Wie Baufelder 1 - 3, jedoch	
Firsthöhe	14,00 m über NN

Baufelder 6 - 7:

Allgemeines Wohngebiet

Wie Baufelder 1 - 3, jedoch	
Dachneigung	25° - 45°
Firsthöhe	17,00 m über NN

Flachdächer, die als Dachterrassen ausgebildet sind, sind in den Baufeldern 1 - 7 zulässig.

Baufeld 8:

Mischgebiet

Bauweise:	a1 (abweichend)
Grundfläche	2.000 qm
Dachneigung	10° - 20° für die geneigten Dächer
Dachformen	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Firsthöhe	in Abstufungen (in Anlehnung an das abfallende Gelände in Richtung Stadtpark) zwischen 11,00 m üNN und 20,50 m über NN

In der abweichenden Bauweise a1 sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter der Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

Baufeld 9:

Mischgebiet

Bauweise:	a2 (abweichend)
Grundflächenzahl	0,6
Dachneigung	25° - 45° für die geneigten Dächer
Dachformen	Satteldach, Walmdach, Pultdach, in Teilbereichen auch Flachdach
Firsthöhe	20,50 m über NN

In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude mit einer einseitigen Grenzbebauung zulässig.

Baufeld 10:

Mischgebiet

Bauweise:	a2 (abweichend)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6
Zahl der Vollgeschosse:	II (zweigeschossig)
Dachneigung	25° - 45°
Dachformen	Satteldach, Pultdach, Walmdach
Firsthöhe	23,00 m über NN

9. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Südwesten verfügen über eine direkte Anbindung an die Burgtorstraße. Über diese Anbindung soll auch künftig die Zu- und Abfahrt der an dieser Straße gelegenen Gebäude erfolgen.

Zusätzlich wird die Straße Am Stadtpark verlängert, um die zwischen der rückwärtigen vorhandenen Bebauung der Burgtorstraße und dem Oldenburger Graben geplante Wohnbebauung zu erschließen.

Die Erschließung innenliegender Bauflächen wird zusätzlich durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgesichert.

Die Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestellen am Markt, die sich in fußläufiger Entfernung von ca. 500 m befinden.

b) Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch verschiedene Anbieter über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt seit dem 02.07.2012 durch den Zweckverband Ostholstein.

Konzessionsträger für die Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein in Sierksdorf.

Das Trinkwasserrohrnetz ist für die Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser ausreichend. Es kann die gem. Arbeitsblatt W 405 aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Soweit ein Hydrantentest erforderlich werden sollte, wird dieser im Rahmen der Bauantragstellung bei Kenntnis der konkreten Bauvorhaben durchgeführt.

Durch in dem Gebiet evtl. verlaufende Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe kann es ggf. zu Konflikten kommen. Die konkreten Baumaßnahmen sind daher vor der Ausführung mit dem ZVO abzustimmen. Die gilt ebenso für die einzelnen Baumstandorte. Evtl. notwendige Anpassungen und das Umlegen von Leitungen und Kabel werden vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Telekom.

c) Abwasserbeseitigung

Das unbelastete sowie das normal verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und privaten Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit vor Ort zurückzuhalten und zu versickern.

Eine genaue Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie mögliche Alternativen der Abwasserbeseitigung werden im Rahmen des Bauantrags-verfahrens durchgeführt, daher können noch keine Angaben zur genauen Menge des möglicherweise einzuleitenden Niederschlagswassers gemacht werden.

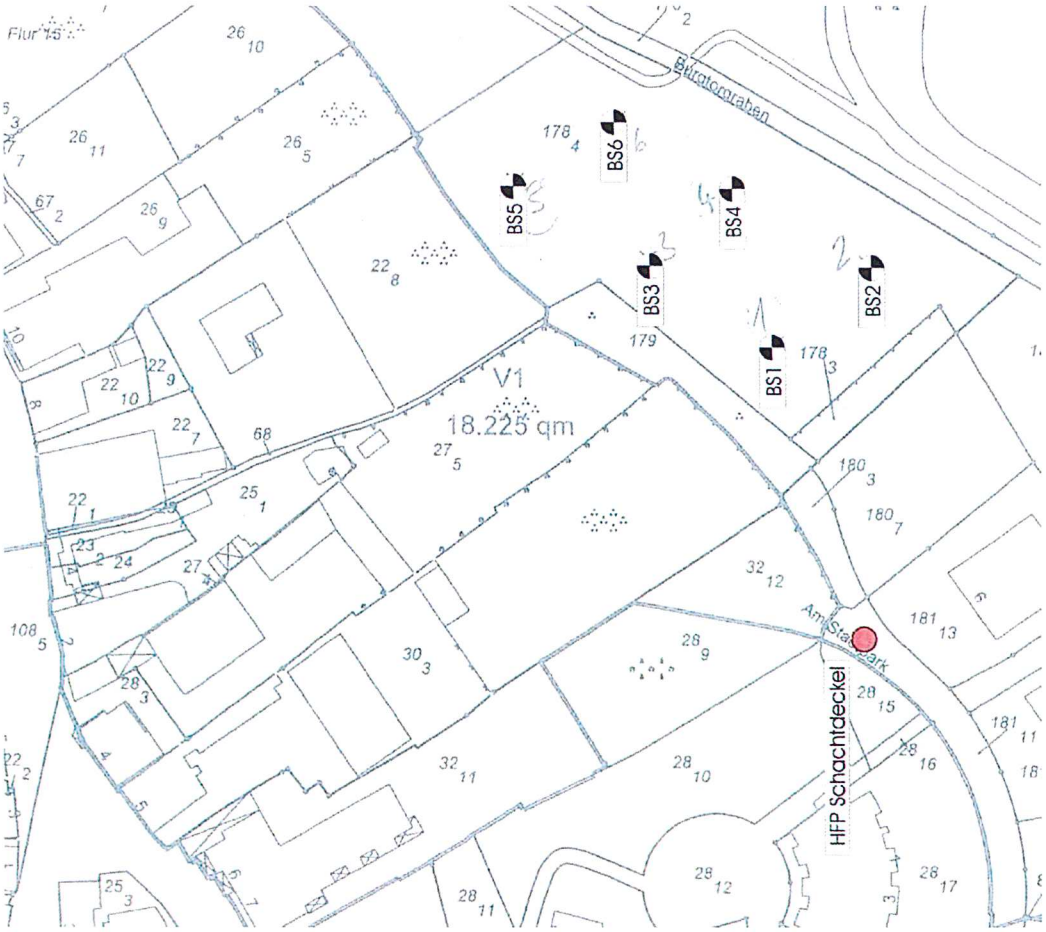
Falls eine Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation erfolgen soll, wird eine Genehmigung vor Beginn der Maßnahme beantragt.

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die Stadt Oldenburg wahrgenommen.

11. Baugrund

Es wurden im nordöstlichen Bereich (südwestlich des Oldenburger Grabens) sechs Rammkernsondierungen (BS 1 bis BS 6) zur Erkundung der Bodenverhältnisse vorgenommen.

ohne Maßstab



Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Bohrungen überwiegend tragfähiger Boden vorhanden ist. Einzelmaßnahmen sind jedoch gesondert zu prüfen, da die Bodenverhältnisse variieren.

11. Schallschutz

Im Gebiet selbst und untereinander sind keine Probleme hinsichtlich des Schallschutzes zu erwarten. Ein beauftragter Gutachter hat jedoch Maßnahmen als Folge des Verkehrslärmes an der Burgtorstraße und als Folge eines möglichen gewerblichen Lärms im rückwärtigen Bereich des nördlich angrenzenden Grundstückes empfohlen. Diese Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage 1 angefügt.

12. Hochwasserschutz

Der nordöstliche Teil Geltungsbereiches entlang des Oldenburger Grabens befinden sich in einem Küstenniederungsgebiet unter 3,00 m üNN.

ohne Maßstab



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 56

Niederungsbereiche unter 3,00 m üNN

3.00 Höhenlinie (hier 3,00 m üNN gem. Bestandsaufnahme Vermessungsbüro)

Seit dem 26. November 2007 ist die „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ (HWRL) der EU in Kraft.

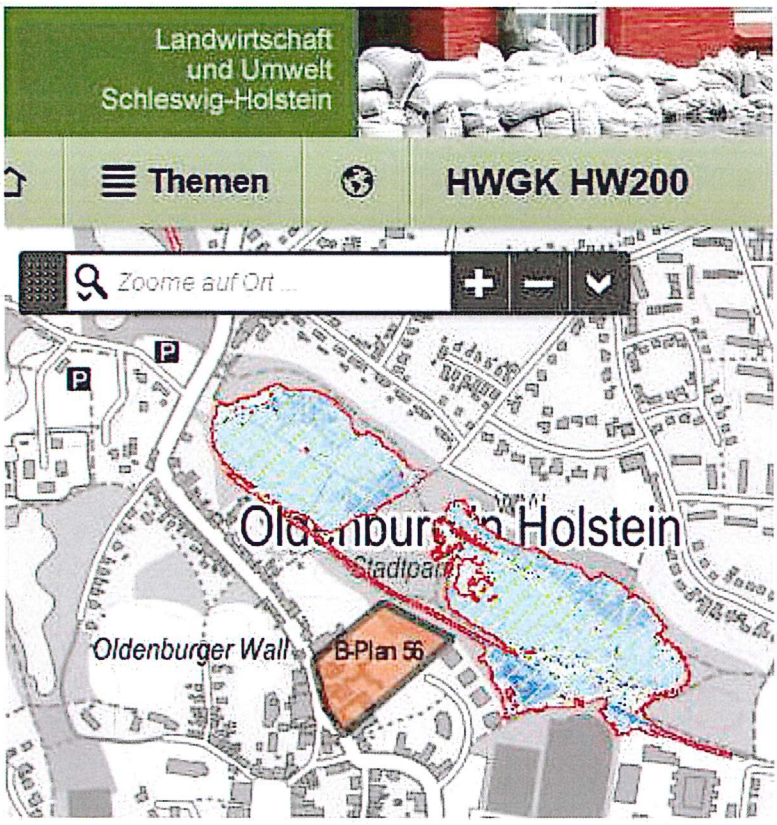
Hierfür wurde eine vorläufige Bewertung der Hochwasserrisiken durchgeführt. Es wurden diejenigen Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, „dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann“.
Für diese identifizierten Gebiete wurden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erstellt.

Auf der Internetseite des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein sind diese Hochwasserkarten verfügbar. Aus den Karten geht hervor, dass die Fläche des Geltungsbereiches nicht in einem Gebiet liegt, in dem die Gefahr für Küstenhochwasser besteht, sondern das Gebiet beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen geschützt ist.

Küstenhochwasser – Hochwassergefahrenkarte

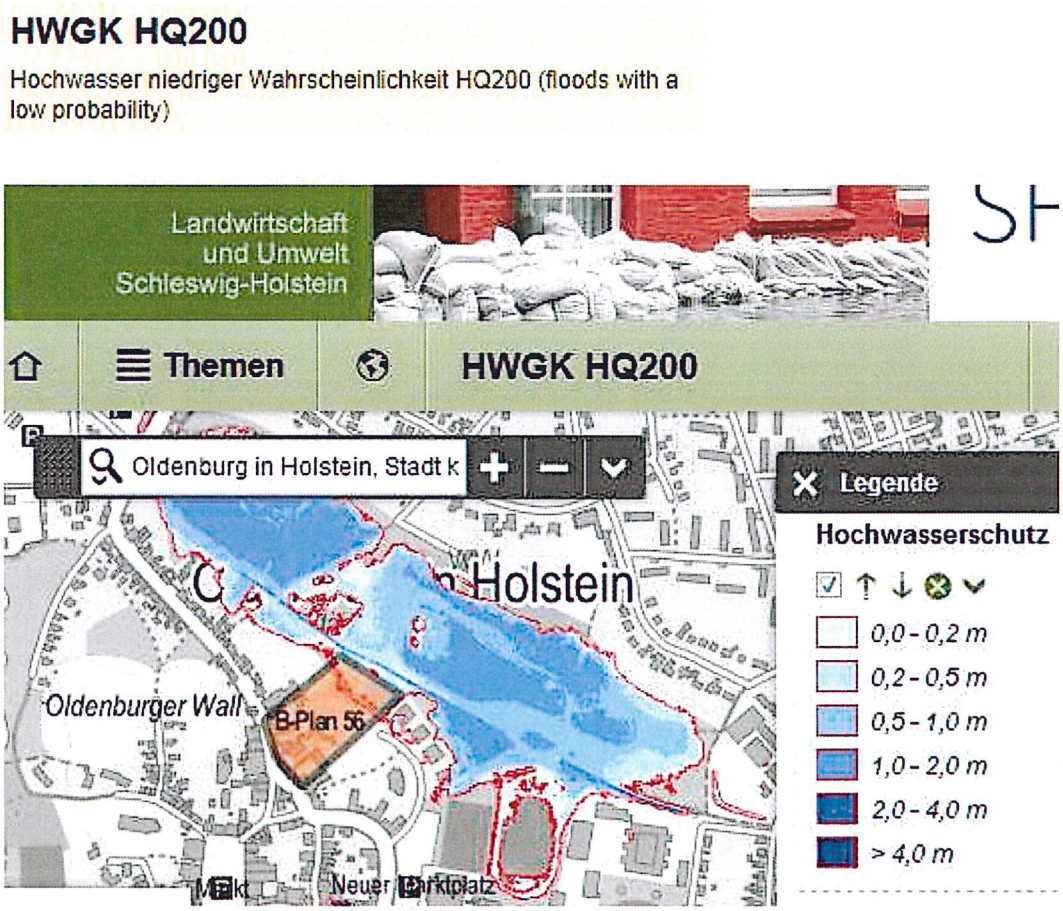
HWGK HW200

Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit HW200 (floods with a low probability)



Selbst bei der Karte mit der geringsten Wahrscheinlichkeit, d.h. bei der extremsten Situation, wird nicht von einer Überflutung durch Küstenhochwasser im Plangebiet ausgegangen.

Flusshochwasser – Hochwassergefahrenkarten



Es besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit der Überflutung des unteren Plangeltungsbereiches durch Flusshochwasser bis zu einer Höhe von 0,5 m bei extremen Ereignissen und Beibehalt des jetzigen Geländeniveaus. Die Gebäude sollten durch entsprechende Sockelausbildung hierfür ertüchtigt werden.

Das Stadtgebiet von Oldenburg gehört nicht zu den Vom Land festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die sich an den Flussläufen orientieren. Dennoch wird in der Broschüre des Landes „Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt Schleswig-Holstein“ auf folgendes hingewiesen:

„Die Bauvorsorge dagegen obliegt den Betroffenen selbst und kann durch angepasste Bauweise ein Leben in hochwassergefährdeten Gebieten ermöglichen. Das bedeutet, dass zukünftig jeder auch für seinen eigenen Schutz vor Hochwasser Verantwortung zeigen muss.“

13. Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

14. Umweltbelange

Das Verfahren wird gem. § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren vom Umweltbericht und der Umweltprüfung abgesehen.

Es wurde jedoch ein artenschutzrechtlicher Beitrag gem. BNatSchG erstellt, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

15. Kosten

Es werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a	für die Planaufstellung / B-Plan	18.000,-- €
b	Baugrunduntersuchung	2.000,-- €
c	Schallschutzgutachten	5.000,-- €
d	Vorprüfung / Umweltprüfung	0,-- €
e	für die Verkehrserschließung und Vollkanalisation im B-Plan-Gebiet	250.000,-- €
f	für Ausgleichsmaßnahmen einschl. Grunderwerb	0,-- €
g	Nebenkosten für Erschließung, Kanalisation	40.000,-- €
	Summe	**315.000,-- €**

Die Planungskosten werden durch den Hauptinvestor übernommen. Weitere Erschließungskosten sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften umzulegen.

Oldenburg, den - 8. März 2016

Stadt Oldenburg in Holstein

.....
(Martin Voigt)
Bürgermeister

STADT OLDENBURG 10 IN HOLSTEIN