

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

der Stadt Oldenburg in Holstein
für das Gebiet

zwischen Priesterwiese, Schmützteich, nordöstlicher Randbebauung der Hohe-
luftstraße und südlicher Randbebauung des Weidenkamps

Aufgestellt :
Stadtverwaltung Oldenburg in Holstein
Markt 1
23758 Oldenburg in Holstein

Inhalt

- 1. Allgemeines**
- 2. Plangeltungsbereich**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Überörtliche Planungen**
- 5. Erforderniss und Ziel der Planaufstellung**
- 6. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten**
- 7. Verkehr**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriff / Ausgleich / Umweltverträglichkeitsprüfung /Grünordnung**
- 10. Abschätzung von Lärmeinwirkungen**
- 11. Kosten**

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2003 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:
das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV'90) und die Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung.

Als Kartengrundlage dient ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. D. Ruwoldt in Oldenburg in Holstein.

Die Ausarbeitung der Planung wird durch die Stadt Oldenburg in Holstein in eigener Verantwortung durchgeführt.

2. Plangeltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 liegt zwischen Priesterwiese, Schmützteich, nordöstlicher Randbebauung der Hoheluftstraße und südlicher Randbebauung des Weidenkamps der Stadt Oldenburg in Holstein.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha und liegt in westlich der Oldenburger Altstadt und der Grünanlage / Sportplatz "Priesterwiese". Gekennzeichnet wird der Geltungsbereich in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie.

Am Südrand des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher, wassergebundener Weg, der an die Hoheluftstraße anbindet und auf seiner südlichen Teilstrecke zur Erschließungsstichstraße für dieses Plangebiet und den zugehörigen Bebauungsplan Nr. 11 ausgebaut werden soll.

Außerhalb des Plangebietes, ausgenommen im Bereich der Priesterwiese, sind gewachsene Baustrukturen vorhanden. An der Hoheluftstraße und am Weidenkamp ist die Baustruktur durch eine offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Priesterwiese, die im Umfeld des Gebietes eine Grünanlage und einen Sportplatz aufweist. Eine Lindenreihe säumt den o. g. Weg außerhalb des Plangeltungsbereiches. 6 kleinere Linden, die die erwähnte Lindenreihe ergänzen, befinden sich innerhalb des Plangebietes.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz wird über die Hoheluftstraße gewährleistet. Die nächstliegende Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Hoheluftstraße und zwar unmittelbar in Verlängerung des Plangebietes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein ist das Bebauungsplangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

4. Überörtliche Planungen

Die Stadt Oldenburg in Holstein ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum II Lübeck- Ostholstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrum eingestuft.

Die vorliegende Bauleitplanung, welche das Ziel verfolgt, eine Wohnnutzung zu entwickeln, fügt sich in die überörtliche Planung ein.

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg in Holstein wird z. Z. aktuell fortgeschrieben. Im Entwurf wird das Gebiet wegen seiner Eignung in zentrumsnaher Lage als Wohngebiet dargestellt.

5. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Planungsziel ist die Ausweisung eines Wohngebietes in Anbindung an vorhandene Wohngebietsstrukturen sowie in fußläufiger Erreichbarkeit vorhandener Wohnfolgeeinrichtungen und des Oldenburger Stadtzentrums.

Zweck der Planung ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung mit Sichtbeziehungen zur Grünanlage "Priesterwiese" und Oldenburger Altstadt.

Das neu zu überplanende Gebiet liegt in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 in dem die Fläche der zukünftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen ist. Innerhalb dieser Fläche wäre es möglich, insgesamt sieben Einzelwohnhäuser zu errichten. Diese Anzahl an Baugrundstücken hat sich jedoch in Verbindung mit der für dieses Plangebiet erforderlichen Erschließung als zu gering erwiesen.

Um die Anzahl der Bauplätze zu erhöhen und damit eine Senkung der Grundstückspreise zu ermöglichen, bleibt aus diesem Grund eine erneute Umplanung dieses Bebauungsplangebietes unumgänglich.

Daher ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beabsichtigt, diese Anzahl an Grundstücken nun um zwei und damit auf insgesamt neun zu erhöhen um damit eine Bebauung mit neun Wohngebäuden zu ermöglichen, die hangorientiert und unter Berücksichtigung eines nennenswerten Grundstücksfreiflächenanteils errichtet werden sollen. Daraus ergibt sich die Festsetzung der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25.

Da das Gelände eine bedeutende Hanglage aufweist, ist bei den Gebäuden eine Höhe baulicher Anlagen von 8,00 m als Höchstmaß zwischen dem höchstgelegenen Schnittpunkt eines Gebäudes mit der vor Durchführung des Bauvorhabens

vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche und dem höchsten Firstpunkt festgesetzt worden.

6. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 bleiben auch weiterhin als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Ebenfalls wird an der offenen Bauweise festgehalten.

- GRZ: 0,25
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- Vollgeschoss: 1 als Höchstmaß
- Dachart: Mansardendach, Pultdach, Walmdach, Satteldach
- Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind aus Tonpfannen, Betondachsteinen, Metall- bzw. Reeteindeckungen zulässig.
- Solarmodule sind zulässig

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrundstücken ist eine offene Bauweise bestimmt. Folgende städtebauliche Belange sind dabei im Hinblick auf die Bauweise von Bedeutung:

- die Weiterentwicklung der gewachsenen baulichen Strukturen an der Hoheluftstraße und am Wiedenkamp sowie
- die Einbindung der Neubebauung in die bebaute und landschaftliche Umgebung.

Die Alternative einer hangbegleitenden Bebauung in offener Bauweise ohne Konkretisierung einer Einzelhausbebauung würde der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzung entgegenlaufen.

7. Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Hoheluftstraße, bzw. den Straßenkreuzungsbereich Große Schmützstraße, Hospitalstraße, Mühlenkamp und Hoheluftstraße (Schmützteich).

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über einen verkehrsberuhigten Bereich, der in seiner Trassenführung den vorhandenen Erschließungsweg zu einer ehemals vorhandenen Kleinsporthalle aufnimmt. Die Breite dieses geplanten Straßenabschnitts soll höchstens 5,50 m betragen. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist in Richtung Hoheluftstraße aufgeweitet dargestellt. Diese Aufweitung soll bei Umsetzung der Planung eine verkehrstechnisch sichere Lösung der Anbindung an die Hoheluftstraße gewährleisten können. Die letztendlich verbleibenden Flächenanteile können dann für einen separaten Geh- und Radweg und für die Gestaltung des Straßenraumes mit Straßenbegleitgrün genutzt werden.

Im nördlichen Teilgebiet wird die Straßenführung im Einbahnrichtungsverkehr um eine angerähnliche Grünfläche geführt. Die minimale Breite der Verkehrsfläche beträgt hier 4,00 m. Die angerähnliche Fläche ermöglicht die Umfahrung durch

Müllfahrzeuge u. ä. Die entsprechend zu berücksichtigenden Schleppkurven führen zu einer Aufweitung des Straßenraumes im Wendebereich.

Für die Herstellung der öffentlichen Parkfläche östlich des Schulgrundstückes (Gemeinbedarfsfläche) wird zur Abfangung des Geländes der Bau einer Stützmauer mit einer Höhe von rd. 2,00 m erforderlich. Im Bereich der angerähtlichen Fläche sollen die zu erwartenden Geländesprünge über Bodenab- bzw. -auftragungen abgefangen werden. Eine vorläufige Ermittlung des Ingenieurbüros Konrad + Schönfeldt aus Oldenburg in Holstein hat ergeben, dass der Boden hangaufwärts gerichtet um rd. 0,50 m abgetragen werden muss; hangabwärtsgerichtet sind rd. 0,50 m aufzutragen. Die angleichenden Maßnahmen werden eine Breite von rd. 5,00 m ab der Straßenkante auf den künftigen Baugrundstücken in Anspruch nehmen.

Die Sicherung der Anfahrtsicht bei der Straßeneinmündung in die Hohelufstraße ist ohne einschränkende Bestimmungen auf dem Flurstück 40/27 möglich. Die Sicherung der Annäherungssicht bedingt jedoch eine Höheneinschränkung der Einfriedungen auf dem Flurstück 40/27 auf 0,70 m (Dieses ist im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt).

Der ruhende Verkehr ist hinsichtlich der privaten, notwendigen Stellplätze und dem Angebot an öffentlichen Parkplätzen zu unterscheiden. Die notwendigen, privaten Stellplätze für Bauvorhaben sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, gegebenenfalls auch in die Gebäude integriert. In die Verkehrsflächen sollen zudem öffentliche Parkplätze integriert werden. Bei 18 Wohnungen sind nach Stellplatzerlass mindestens 18 Stellplätze zu schaffen. Erfahrungsgemäß sollten, von der Stellplatzzahl ausgehend, rd. 30 % als öffentliche Parkplätze angeboten werden. Dieses bedeutet eine Anzahl von rd. 6 Parkplätzen. Auf den festgesetzten öffentlichen Parkflächen können rd. 15 Parkplätze geschaffen werden. Die überzählige Zahl dient dabei der öffentlichen Parkplatzversorgung für die unmittelbar an das Wohngebiet angrenzende Bebauung an der Hohelufstraße, die Schule und den Schulsportplatz in der Priesterwiese.

Für die Aufrechterhaltung der vorhandenen Wegeverbindungen wird zum einen der bestehende Weg über das Schulgelände planungsrechtlich gesichert. Zum anderen soll eine Wegeverbindung von und zu dem bestehenden Weg an der östlichen Plangebietsgrenze des Teilgebietes gewährleistet werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften sicherzustellen. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten sind bereits gegeben.

Die Stadt Oldenburg in Holstein wird notwendige Erschließungsvereinbarungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern treffen.

Der Standort einer bereits vorhandenen Trafostation ist festgesetzt worden.

Der Löschwasserbedarf wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Er beträgt 48 cbm/h über einem Zeitraum von 2 Stunden. Dafür wird nach Auskunft

der Schleswig AG die Verlegung einer Trinkwasserleitung DN 100 und die Einrichtung eines Hydranten erforderlich. Für die Anbindung und die Zurverfügungstellung der o. g. Wassermenge sind in der Hoheluftstraße ausreichend dimensionierte Leitungslagen vorhanden. Mit Schreiben vom 20.09.2001 teilte die Schleswig AG mit, dass sie eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorhalten kann.

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der topografischen Gegebenheiten nur in geringem Maße vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Es wird deshalb größtenteils gesammelt und über eine Regenwasserleitung an das bestehende System angeschlossen.

9. Grünordnung / Eingriff / Ausgleich / Umweltverträglichkeitsprüfung

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 27.07.2001 (UVP-G) ist im Rahmen der Änderung oder Erweiterung städtebaulicher Projekte eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen nur durchzuführen, sofern die in der Anlage 1 des UVP-G genannten Prüfwerte überschritten werden. Für ein Städtebauprojekt sonstiger baulicher Anlagen ist bei Erreichen einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die Grundfläche baulicher Anlagen des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11 unter Berücksichtigung der vorliegenden 1. Änderung liegt deutlich unter dem vorgegebenen Prüfwert.

Aufgrund der Bestandseinschätzung und der Geringfügigkeit der Änderung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des UVP-G zu erwarten, da bereits umfangreiche Festsetzungen zum Schutz von Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgütern getroffen wurden und es sich bei dem betroffenen Gebiet um einen weitgehend unempfindlichen, siedlungsinternen Raum handelt.

Es besteht daher nicht die Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der §§ 3b bis 3f UVP-G. Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Grünordnung

In der Bauleitplanung sind im Rahmen der planerischen Abwägung die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 unter Berücksichtigung der zentralen Elemente der Eingriffsregelung gem. § 18 bzw. 18a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzu beziehen.

Im Änderungsgebiet ist ein Verhältnisvergleich der Eingriffsbilanz einem Vergleich absoluter Zahlen vorzuziehen, da der Änderungsbereich den Bereich des rechtsgültigen B- Planes (Eingriffs- und Ausgleichsflächen) nicht vollständig umfasst und somit für den Teilbereich der 1. Änderung allein keine repräsentative Eingriffsbilanz erstellt werden kann.

Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits in dem bestehenden B-Plan zulässig waren. In der Eingriffsbilanz werden folglich nur die Bereiche berücksichtigt, in denen sich eingriffswirksame Änderungen der Festsetzungen ergeben: Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ), der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen.

Die möglichen versiegelbaren Flächen werden aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25 zwar erhöht, im Gegenzug werden jedoch die versiegelten Verkehrsflächen in der neuen Planfassung im Umfang reduziert. Auch zieht die Reduzierung der Wohneinheiten in diesem Wohngebiet eine Reduzierung an Flächenversiegelungen z.B. in Form von weniger privaten Stellplatzflächen einschließlich deren Zufahrten nach sich.

Ebenso wird sich durch die Reduzierung der Wohneinheiten, auch die Anzahl an möglichen Nebenanlagen automatisch verringern.

Ergänzend wird an der östlichen Grenze des Plangebietes zusätzlich ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der somit gegenüber der Ursprungsplanung für eine private Bebauung und damit Versiegelung nicht mehr zur Verfügung steht.

Obwohl mit der vorliegenden Planung eher eine Reduzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landwirtschaft verbunden ist und dieser Eingriff der Änderung des B-Planes gegenüber der Ursprungsplanung daher geringer ausfällt, wird die Stadt die bereits getroffenen grünordnerischen Festsetzungen nicht in Art und Umfang reduzieren, sondern diese, wie sie im Bebauungsplan Nr. 11 angegeben worden sind, umsetzen.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages, der der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 beigelegt ist, erstellt worden.

Daher wird auf den zum Bebauungsplan Nr. 11 vorliegenden grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

Das bedeutet abschließend, dass die im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich auch unverändert für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gelten.

10. Abschätzung von Lärmeinwirkungen

Es wird auf das zum Bebauungsplan Nr. 11 vorliegende Schallschutzgutachten verwiesen. Dieses gilt auch für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 unverändert fort.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: "In dem Gutachten wird die Lärmeinwirkung des vorhandenen Sportplatzes auf das geplante Wohngebiet untersucht. Die im Baugebiet zu erwartenden Beurteilungspegel des Sportlärms wurden mit Hilfe einer Schallausbreitungsberechnung ermittelt. Bei Trainingsbetrieb an Werktagen (montags bis freitags) von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr ergibt sich danach an der nächstgelegenen Baugrenze im geplanten Baugebiet ein Beurteilungspegel des Sportlärms von 52 dB(A). Der für diese Beurteilungszeit geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird im gesamten Baugebiet unterschritten. Die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung werden erfüllt."

Nach dem Gutachten sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

11. Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden auf rd. 325.000 EUR geschätzt. Darin enthalten sind die Kompletterschließung des Baugebietes sowie die Fußwegverbindung im Bereich des angrenzenden Schulgeländes.

Die Kosten für die Grüngestaltung und die Kompensation des Eingriffs werden auf rd. 16.900 EUR geschätzt.

Sämtliche vorgenannten Kosten werden, soweit es sich um stadteigene Baugrundstücke handelt, über den Verkaufspreis durch Einbeziehung der Kosten finanziert, im übrigen durch satzungsrechtlich zu erhebende Beiträge (10 % der Verkehrserschließungskosten trägt die Stadt, die zur Finanzierung aus Grundstücksverkaufserlösen instande ist).

Oldenburg in Holstein, 11. März 2004
Stadt Oldenburg in Holstein


Bürgermeister

