
Begründung

zur
2. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 12.1
der
Stadt Oldenburg in Holstein

Für das Gebiet zwischen Hopfenmarkt, Schauenburger Straße,
Am Stadtpark und südlicher Grenze des
Grundstücks Hopfenmarkt 6 - 7

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

bg206003

1. Allgemeines

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat mit Aufstellungsbeschuß vom 14.12.1998 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 eingeleitet.

2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12.1 umfasst zwei Teilgebiete:

1. das Gebiet zwischen Hopfenmarkt, Schauenburger Straße, Am Stadtpark und südlicher Grenze des Grundstücks Hopfenmarkt 6 – 7.
2. das Gebiet zwischen Schauenburger Platz, Amselweg, Am Stadtpark und südlicher Grenze des Flurstücks 181 / 8.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind die Teilgebiete 1 und 2 als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die in dem ursprünglichen B.-Plan vorgesehene Baufläche für eine größere Sozialstation und eine Hotelanlage ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand langfristig nicht umsetzbar. Hingegen besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach betreuten Wohnanlagen, die zentrumsnah erreichbar sind. Die Dimension der Betreuungseinrichtungen kann im Verhältnis zu den zu betreuenden Wohnungen reduziert werden. Hieraus ergibt sich der Bedarf an der Ausweisung von Einzelbauflächen für den Wohnungsbau. Des weiteren ist die ursprüngliche Konzeption, durch einen Investor die gesamte Wohnbebauung zu erstellen, nicht mehr umsetzbar, so dass die Bauflächen so angepasst werden müssen, dass verschiedene Investoren hier Möglichkeiten zur Bebauung der Flächen erhalten.

5. Überörtliche Planungen

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

6. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesbauordnung aufgestellt worden.

7. Planungsziele

Ausweisung von Bauflächen zur Errichtung von altengerechten Wohnungen und einer Sozialstation in Zentrumsnähe. Städtebauliche Gestaltung des Gebietes als Übergang des verdichteten Innenstadtkerns zur aufgelockerten, offenen Randbebauung

8. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten

1. Baufläche 1

Das denkmalgeschützte Gebäude soll den sozialen Zwecken zugeführt werden. Um die Nutzung sinnvoll zu betreiben, ist eine Ergänzungsbaufäche (Baufläche 2) erforderlich, für die im Textteil die Zulässigkeit einer Verbindung zu Bauteil 1 vorgesehen ist. Das Gebäude in Baufläche 2 ist in der Höhenentwicklung insoweit reduziert, dass es die Abmessung des Gebäudes in Baufläche 1 nicht überschreiten darf.

2. Die Bauflächen 3, 4 und 5 stellen den Kern der neuen Baukonzeption dar und sind für Wohngebäude mit altengerechten Wohnungen vorgesehen. Städtebaulich werden die 3 Baukörper eng aneinander gerückt, um die Raumkante der Schauenburger Straße in der Bogenführung deutlich zu machen. Dennoch bilden die Gebäude durch die offene Bauweise den Übergang zu der Bebauung an der Straße am Stadtpark. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist begrenzt. Durch das stark abfallende Gelände ergibt sich von Baufläche 3, mit 2-geschossiger Bauweise, eine Abstufung zu Baufläche 5, mit 3-geschossiger Bauweise, bei Beibehaltung der oberen Gebäudebegrenzung. Neben der Festsetzung der Baulinien dient auch die Festsetzung der Mindestgeschossigkeit dem städtebaulichen Willen, mit den baulichen Anlagen eine zentrumsnahe Verdichtung festzuschreiben. Die Baufläche 6 nimmt den Bogen der bereits bestehenden Bebauung auf. Hierdurch wird die Einfassung des im ursprünglichen B.-Plan vorgesehenen runden Platzes innerhalb des Quartiers gewährleistet. Die Verdichtung des Gebietes wird durch die Mindestfestsetzung der GFZ sichergestellt.

3. Die öffentliche Wegführung, die ihren Ursprung nordöstlich der Straße am Stadtpark hat, wird durch den Änderungsbereich geführt und so die Erschließung des inneren Rundplatzes sichergestellt.

4. Die Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf den jeweiligen Bauflächen zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze für die Bauflächen 3 – 5 können auf diesen nicht ausreichend nachgewiesen werden. Hierfür sind GST im Bereich der Baufläche 6 und im Bereich der Baufläche 7 (untere Fläche der Parkpalette) vorgesehen. Die Stellplätze für die Bauflächen 1 und 2 werden über eine Zufahrt von der Schauenburger Straße erschlossen, da die derzeitige Zufahrt nördlich der Baufläche 1 unübersichtlich ist.

5. Zur Sicherstellung der Erschließung der Gemeinschaftsstellplätze ist die Straße am Stadtpark im nördlichen Bereich über den Wendehammer hinaus zu verlängern.
6. Im Teilgebiet 2 ist eine Parkpalette vorgesehen, deren untere Ebene von der Straße am Stadtpark erschlossen wird und in dieser Ebene die privaten Stellplätze ausweist. Die obere Ebene soll nach Errichtung der Parkpalette über den Parkplatz Schauenburger Platz erschlossen werden. Die Höhenlagen der beiden Ebenen sind zur Sicherstellung der Nutzungen mit einer maximalen Höhe von 1,90 m für die untere Ebene und einer minimalen Höhe von 4,00 m über NN für die Konstruktion der oberen Ebene festgesetzt.

9. Erschließung

a) Verkehrerserschließung

Das Teilgebiet 1 wird durch die bereits vorhandene Straße „Am Stadtpark“ und die Schauenburger Straße erschlossen.

Die Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen auf der unteren Ebene der Parkpalette (Teilgebiet 2) wird über die Straße „Am Stadtpark“ erfolgen, die Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen über den Schauenburger Platz.

b) Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Schmutzwasserleitungsnetz der Stadt Oldenburg entsorgt.

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und über eine Regenwasserleitung an das bestehende System angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über ein Regenrückhalte- und Klärbecken östlich des Plangebietes in den Burgtorgraben.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie wird die Schleswag AG sicherstellen.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Schleswag AG über ein zentrales Nahwärmenetz. Die Schauenburger Straße und die Straße An Stadtpark sind bereits mit Nahwärmeleitungen erschlossen und verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Die für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie notwendigen Flächen zur Errichtung von Trafostationen und sonstigen Versorgungsanlagen werden nach Feststehen des Leistungsbedarfs ermittelt und zur Verfügung gestellt.

Die Versorgung des gesamten Stadtgebietes von Oldenburg mit Gas wird durch den ZVO wahrgenommen.

Die Finanzierung der Wasser-, Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Versorgungsträger. Diese erheben nach deren Anschluß- und Versorgungsbedingungen Kostenbeiträge direkt von den privaten Anschlussnehmern.

Die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser erfolgt durch die Schlesweg AG. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches kann eine Löschwassermenge von 192 m³ pro Stunde zwei Stunden lang aus dem zentralen Trinkwasserrohrnetz vorgehalten werden.

Die Entsorgung von Müll erfolgt durch den Zweckverbandes Ostholstein.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Deutsche Telekom AG.

10. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-B.-Planes 12.1 wurde ein Schallschutzgutachten in Bezug auf den Sportplatz erstellt und berücksichtigt. In diesem Bereich erfolgt keine Änderung. Für die Gebäude an der Schauenburger Straße wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine neue Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei haben sich folgende Werte ergeben:

Gebäudeseite	Lärmpegelbereich	Erf. R _w res der Außenbauteile, dB
Straßenfront der Gebäude	V	45
Querseite der Wohneinheiten Entlang der Schauenburger Straße	IV	40
Querseiten der Wohneinheiten ab einer Entfernung von 15 m zur Schauenburger Straße	III	35

11. Grünordnungsplan


Die Aussagen des ursprünglichen Grünordnungsplanes werden durch die Änderung nicht wesentlich tangiert. Trotz Verringerung des baulichen Eingriffs wird an dem ursprünglichen Ausgleichsumfang festgehalten. Im Bereich der nördlich angeordneten 14 Gemeinschaftsstellplätze entfällt ein seinerzeit zum Erhalt vorgesehener Obstbaum. Für diesen Obstbaum werden als Ausgleich 2 neue Bäume auf dem Grundstück festgesetzt. Die bereits ansatzweise vorhandene Straßenrandbepflanzung an der Schauenburger Straße im südlichen Bereich wird entlang der Bebauung in Richtung Nordwesten fortgeschrieben.

12. Kosten

1. Die Kosten der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 sowie sämtliche Kosten der erstmaligen Verkehrserschließung und der Vollkanalisation einschließlich Anschlussbeitrag trägt nach einem bereits abgeschlossenen Kauf-, Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrag der Erwerber der Baugrundstücke bzw. Bauherr.
2. Die Kosten der für bauliche Eingriffe notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz in Höhe von 52.000,-- DM hat ebenfalls der Erwerber der Baugrundstücke bzw. Bauherr in voller Höhe gemäß vorgenanntem Vertrag zu tragen, so dass sich die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach dem städtischen Satzungsrecht erübrigt.

Oldenburg in Holstein, den 08.06.2000

Stadt Oldenburg in Holstein


(Bürgermeister)

