

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 18.1
der Stadt Oldenburg in Holstein
für das Gebiet
Westlich des Sebenter Weges / Flurstück 110/31

Stand: April 2000

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum Ewers Dörnen
Oldenburg i.H.

Inhalt

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
- 1.2 Lage des Gebietes, Bestand
- 1.3 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung
 - 1.3.1 Überörtliche Planung
 - 1.3.2 Örtliche Planung

2.0 PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

- 2.1 Planungserfordernis
- 2.2 Ziel und Zweck der Planung

3.0 PLANUNG

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 Verkehr
 - 3.3.1 Fließender Verkehr
 - 3.3.2 Ruhender Verkehr
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Grünordnung und Begrünung unbebauter Flächen
- 3.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

4.0 KOSTEN

5.0 HINWEIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen /Planverfasser

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 20.05.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.18.1 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV'90)

Als Kartengrundlage dient ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1: 500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. D. Ruwoldt in Oldenburg in Holstein.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg in Holstein beauftragt.

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Oldenburg i. H., am Sebenter Weg. Es ist eingebunden in das vorhandene Gewerbegebiet "Sebenter Weg".

Das Plangebiet ist mit einer Gewerbehalle bebaut, die mit einem flachgeneigten Satteldach und einem Flachdachgebäudeteil gestaltet ist. Derzeit steht die Halle leer.

Das Flurstück 110/31 ist an der nördlichen und südlichen Grenze teilweise durch Gehölzanpflanzungen von den Nachbargrundstücken getrennt. An der westlichen Grenze ist auf dem Flurstück 110/27 eine baumbestockte Reihempflanzung am Brückendamm der Neustädter Straße vorhanden.

Der Hallenstandort ist durch Bodenaufschüttungen an das Höhenniveau des Sebenter Weges angeglichen worden. Dieses wird durch die vorhandenen Böschungen deutlich.

1.3 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

1.3.1 Überörtliche Planung

Die Stadt Oldenburg i. H. ist in dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum ausgewiesen. Der ländliche Raum in Oldenburg i. H. gilt als strukturschwach, d. h., daß hier die Wirtschaftskraft sehr gering ist. Dieses bedingt insbesondere eine Sicherung bzw. Förderung des endogenen gewerblichen Potentials.

Als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums übernimmt die Stadt Oldenburg i. H. zudem eine Versorgungsfunktion als zentraler Ort. Ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums soll für die Nahbereiche von mehreren ländlichen Zentralorten oder Unterzentren über die Grundversorgung hinaus mindestens teilweise Versorgungsfunktionen zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs ausüben.

Die Ausweisung eines Sondergebietes - Großflächiger Handelsbetrieb - fügt sich in die überörtliche Planung ein.

Verkehrliche Negativeauswirkungen aufgrund der Errichtung eines großflächigen Handelsbetriebes sind nicht zu erwarten, da der Sebenter Weg als Zubringerstraße dem vorhandenen Industrie- und Gewerbestandort dient und keine reinen Wohnstandorte tangiert.

Der Sebenter Weg ist unmittelbar an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück untergebracht. Hierfür kann die bereits vorhandene Stellplatzanlage genutzt werden, die wiederum in nördliche Richtung erweiterungsfähig ist.

3.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Planung im Bestand handelt, sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Die vorhandene Trafostation im Plangebiet ist durch eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die erforderliche Löschwassermenge wird aus dem Trinkwassernetz der Schleswag AG zur Verfügung gestellt.

3.5 Grünordnung und Begrünung unbebauter Flächen

Das Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten und ist bereits bebaut. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind die Heckenstrukturen an den Grundstücksgrenzen und die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei der Festsetzung nach § 9 (1) 25 b BauGB wurden insbesondere die standortgerechten Laubgehölzstrukturen berücksichtigt.

Aufgrund des Gewerbestatus des Plangebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sind weiterführende grünordnerische Festsetzungen nicht getroffen worden.

Nach der Landesbauordnung sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten. Dieses gilt im vorliegenden Fall für rd. 35 % der Grundstücksfläche. Die vorhandenen Grünstrukturen sind dabei zu berücksichtigen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Festsetzung der Dachformen (Sattel- und Flachdach) ergibt sich aus der Bestandsituation und berücksichtigt die funktionale Gestaltung von Gewerbebauten.

4.0 KOSTEN

Für die öffentliche Hand entstehen keine Kosten. Die Planungskosten werden dem Vorhabenträger übertragen.

5.0 HINWEIS

Hinsichtlich der Nachrichtlichen Übernahme von Anbauverboten an Bundesfernstraßen und Kreisstraßen verweist die Stadt Oldenburg i. H. auf die Bestimmungen in § 9 des Bundesfernstraßengesetzes und in § 29 des Straßen- und Wegegesetzes.

Im Zusammenhang mit der Bundesautobahn A 1 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 9 (2) Bundesfernstraßengesetz).

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung Oldenburg i. H. am
.....26.04.2000..... gebilligt.

Oldenburg i. H.,28.04.2000.....

Hoffmann
.....
(Bürgermeister)

