

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 26.2
der Stadt Oldenburg in Holstein
für das Gebiet zwischen Hospitalstraße,
Schuhstraße, Oldenburger Graben sowie
Fuß- und Radweg zwischen Hospitalstraße
und Oldenburger Graben

Stand: Juli 1998

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum Ewers Grundmann GmbH
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 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Neben-
anlagen

3.2.1 Bauweise

3.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.3 Nebenanlagen

3.3 Verkehr

3.3.1 Fließender Verkehr

3.3.2 Ruhender Verkehr

3.4 Ver- und Entsorgung

3.5 Eingriff / Ausgleich und Grünordnung

3.6 Gestaltung

4.0 Immissionsschutz

5.0 Städtebauliche Daten

6.0 Bodenordnung

7.0 Kosten und Finanzierung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 15. August 1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26.2 aufzustellen. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 26 vom 11. Juni 1987 aufgehoben.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in der 1997 gültigen Fassung.

Als Kartengrundlage dient eine amtliche Planunterlage 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 Grundmann GmbH in Oldenburg in Holstein beauftragt.

Für die Ausarbeitung der Bauleitplanung lagen weiterhin folgende Planungen zugrunde:

- der Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Oldenburg in holstein, Stand Oktober 1994
- der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein
- der Rahmenplan für die Stadt Oldenburg in Holstein ("Altstadtbereich"), Stand November 1985
- die Erhaltungssatzung der Stadt Oldenburg in Holstein vom 27.06.1988

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Schuhstraße, nördlich des Oldenburger Grabens. Der Plangeltungsbereich wird im Osten durch die Schuhstraße, im Norden durch die Hospitalstraße, im Süden durch den Oldenburger Graben und im Westen durch eine vorhandene Grünanlage begrenzt. Er ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes wird im wesentlichen durch die Wohnnutzung geprägt. In dem ehemaligen Hotel am Oldenburger Graben befindet sich inzwischen ein Wohnheim für psychisch Behinderte. Die Baustruktur parallel zur Schuhstraße (Altbaubestand) ist durch zweigeschossige Gebäude mit Walm- und Satteldächern gekennzeichnet.

Das o.g. Wohnheim setzt sich gegenüber der Straßenrandbebauung durch einen eigenen Architekturstil ab. Das von der Schuhstraße zurückversetzte Solitärgebäude verfügt zudem über eine Dreigeschossigkeit und wirkt somit standortbeeinflussend. Die Dachstruktur wird durch versetzte Pultdächer gebildet.

Im Bereich der Hospitalstraße befindet sich ein vorhandenes Wohnhaus sowie befestigte und unbefestigte Parkflächen.
Der Verlauf des Oldenburger Grabens ist in Form eines Geländeeinschnittes zu erkennen.

1.3 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

1.3.1 Überörtliche Planung

Die Stadt Oldenburg in Holstein ist gemäß der überörtlichen Planung als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrum eingestuft. Die vorliegende Bauleitplanung, welche das Ziel verfolgt, Mischgebiete und öffentliche Parkflächen (Hier: Parkpalette) festzusetzen, fügt sich in die überörtliche Planung ein.

1.3.2 Örtliche Planung*

Der Bebauungsplan ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein entwickelt, der eine gemischte Baufläche darstellt. Im Flächennutzungsplan ist am Oldenburger Graben ein Erholungsgrünstreifen dargestellt. Aufgrund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung einer abwägungsbezogenen Gewichtung zugunsten des überwiegenden öffentlichen Interesses zur Erweiterung des vorhandenen Wohnheimes für psychisch kranke Menschen ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für eine Bebauungsmöglichkeit zulässig.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Rahmenplangebietes der Stadt Oldenburg in Holstein. Die Aussagen der Rahmenplanung sind berücksichtigt worden, wobei jedoch entlang der Hospitalstraße keine kleinteilige Straßenrandbebauung, sondern der Bau einer Parkpalette erfolgen soll.

2.0 Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungserfordernis

Für den Plangeltungsbereich besteht derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Zwecks Umsetzung der planerischen Ziele für das Plangebiet wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet. Es soll bezweckt werden, daß zum einen die vorhandene Bebauungsstruktur parallel zur Schuhstraße gesichert und im Eckbereich der Schuh- / Hospitalstraße ergänzt wird und zum anderen eine Erweiterungsbebauung für das Wohnheim sowie der Bau einer Parkpalette vollzogen werden kann.

3.0 Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet eine Mischnutzung festgelegt. Dementsprechend wurde ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

In Mischgebieten können neben dem Wohnen auch gewerbliche Einrichtungen, die das



Wohnen nicht wesentlich stören und weiterführende Nutzungsarten, etabliert werden. Dieses entspricht der geplanten Nutzungsstruktur. Davon ausgeschlossen sind jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen verfügen im Stadtgebiet über städtebaulich geeignetere Standorte, insbesondere außerhalb der gewachsenen historischen Stadtstruktur.

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie mit der Zielsetzung der Planung nicht vereinbar sind. Spiel- und Automatenhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen ebenfalls nicht mit der Zielsetzung der Planung zu vereinen sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung der GRZ-Werte ist grundstücks- und nutzungsorientiert erfolgt und der vorhandenen städtebaulichen Struktur angepaßt. Deshalb bleiben die GRZ-Werte weitestgehend unter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Im Einmündungsbereich der Hospitalstraße in die Schuhstraße ist für das mögliche Eckbaugrundstück eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO wird an dieser Stelle damit begründet, daß hier eine, den Bereich städtebauliche aufwertende Eckbebauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Parzellenstruktur entstehen soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt, zumal Beleuchtungs- und Belüftungsmöglichkeiten für das Gebäude straßenseitig sowie rückwärtig offen bleiben.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die festgesetzte Dreigeschossigkeit für das Wohnheimgrundstück ist städtebaulich vertretbar, da der solitäre Gebäudestandort am Oldenburger Graben eine entsprechende Höhenentwicklung zuläßt.

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

3.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur als offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt worden. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise sieht vom Grundsatz her eine geschlossene Bauweise vor. Es sollen jedoch die vorhandenen historischen Traufgassen aus stadtgestalterischen und baustrukturellen Gründen erhalten bleiben. Die Erhaltung der Traufgassen gilt auch für eine eventuelle Neubebauung auf den entsprechenden Baugrundstücken.

3.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Hierbei steht die Bestandssicherung im Vordergrund. Auf dem Wohnheimgrundstück ist die überbaubare Grundstücksfläche über den Bestand hinaus festgesetzt. Dieses dient der bedarfsgerechten Erweiterung des Wohnheimes, da das ehemalige Hotel nur einen geringen innergebäudlichen Entwicklungsspielraum für die Wohnheimnutzung zuläßt. Aus stadtgestalterischen Gründen ist dabei auch eine bauliche Erweiterung zur Schuhstraße hin vorgesehen und durch eine Bauli-

nie festgesetzt, um damit das Straßenbild durch eine neue Fassadenstruktur und eine Straßenrandbebauung aufwerten zu können.

Im Bereich der Hospitalstraße ist eine bauliche Erweiterung in Verlängerung der straßenrandbegleitenden Bebauung der Schuhstraße vorgesehen, die den Straßenraum der Hospitalstraße (Eckbereich) baulich begrenzen soll.

Die vorgesehene Parkpalette wird sich baulich in das vorhandene Hanggelände einfügen. Die obere Parkdeckenebene wird diesbezüglich nur geringfügig über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Die festgesetzte Baulinie entlang der Schuhstraße soll dazu führen, daß die gewachsene, straßenrandbegleitende Bauflucht erhalten bleibt. Ab dem Eckbereich der Schuh- / Hospitalstraße ist keine Baulinie festgesetzt, um an dieser Stelle einen architektonischen Spielraum zu belassen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, welches einer ortsbildgestalterischen Zielsetzung entspricht.

3.2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandflächen nach Landesrecht zulässig. Damit soll einer ungeordneten Entwicklung von Nebenanlagen auf den Baugrundstücken entgegengewirkt werden.

3.3 Verkehr

3.3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schuh- und Hospitalstraße. Für die rückwärtige Erschließung von Stellplatz- und Garagenanlagen sowie für die untere Ebene der Parkpalette ist ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, der in die Hospitalstraße mündet. Hier ist bereits eine befestigte Parkfläche sowie weiterführend ein schmaler Sandweg vorhanden. Der Bau der Parkpalette führt zu einer Verschiebung des bestehenden Weges in Verbindung mit der Aufhebung der Parkfläche westlich des festgesetzten Parkpaletten-Grundstückes. Für die mögliche Befahrbarkeit des verkehrsberuhigten Bereiches für Notdienste (insbesondere für die Feuerwehr im Zusammenhang mit einem möglichen Brand auf den festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen) bedarf es einer Weiterführung des, zum Wenden ungeeigneten Weges. In Ermangelung von Flächen für eine Wendeanlage ist ein Fahrrecht über das Wohnheimgrundstück festgesetzt worden.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Der private, ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine öffentliche Parkfläche (Parkpalette) festgesetzt. Die Schaffung von Parkflächen im Randbereich der Innenstadt, zu dem auch der gewachsene Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort an der Schuhstraße, zwischen Holsteiner Straße und Hospitalstraße, zu zählen ist, basiert auf der Zielsetzung des Städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Oldenburg in Holstein. Dieser sieht in Verbindung mit der Verkehrsberuhigung der Innenstadt und der Schuhstraße die Schaffung von Parkflächen im direkten Umfeld der Innenstadtnutzungen vor. Im inneren Stadtbereich stehen derzeit auf 19 Parkflächen rund 1.000 öffentlich zugängliche Parkplätze zur Verfügung. Davon entfallen rund 700 Parkplätze auf öffentlichen Parkflächen. Durch die vorhandenen Parkflächen wird insbesondere der Bereich der nördli-

chen Innenstadt und des Marktplatzes bedarfsgerecht abgedeckt. Für den stetig gewachsenen Einzelhandelsstandort sowie die weiteren gewerblichen und dienstleistungsbezogenen Einrichtungen zwischen der Holsteiner Straße / Große Schmützstraße und dem Oldenburger Graben stehen derzeit rund 280 Parkplätze in diesem vorgenannten Gebiet zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die rund 100 Kundenstellplätze der beiden vorhandenen SB-Märkte an der Schuhstraße nur eingeschränkt für das allgemeine Parken zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ergeben sich durch das straßenbegleitende Parkplatzangebot entlang der Schuhstraße (rd. 60 Parkplätze) Defizite bei der Aufenthaltsqualität dieser Straße, so daß eine Reduzierung erfolgen soll. Aus Sicht des Städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Oldenburg in Holstein ergibt sich für den Bereich der Schuhstraße zwischen der Holsteiner Straße und der Hospitalstraße ein Bedarf von rd. 300 öffentlichen Parkplätzen, die u.a. als allgemein zugängliche Auffangparkplätze für den Zielverkehr "Innenstadt" aus Richtung Süden bzw. der Autobahnabfahrt Oldenburg-Süd dienen sollen. Insofern ergibt sich für den Bereich der Schuhstraße, beginnend vom Pumpenplatz bis zum Oldenburger Graben, ein zusätzlicher Bedarf von rd. 150 öffentlichen Parkplätzen. Dieser Bedarf ist aufgrund der bereits ausgebauten Parkplatzflächen im Bereich "Hinter den Höfen" lediglich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31. der Stadt Oldenburg in Holstein und im Eckbereich der Schuh- / Hospitalstraße zu decken, wobei auch darüber hinausgehende Parkplatzangebote (z.B. durch den Bau von Parkpaletten) geschaffen werden sollen, um die Attraktivität des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes "Schuhstraße" weiter zu erhöhen bzw. zu sichern und die Problematik des Dauerparkens zu mindern, in dem z.B. die Dauerparkzonen ergänzt werden könnten.

Das Plangebiet ist aus folgenden Gründen für die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen prädestiniert:

- Die parkpalettenbezogenen An- und Abfahrten können über die Schuhstraße, mit Anbindung nach Süden und über die Hospitalstraße, mit Anbindung nach Westen (Hoheluftstraße) gelenkt werden. Somit ist eine verkehrstechnische Verträglichkeit des Standortes gewährleistet. Darüber hinaus kann eine verkehrsgerechte Verteilung des Parkraumsuchverkehrs südlich der Innenstadt erreicht werden.
- Aufgrund des entwicklungsfähigen Standortes kann eine Bündelung der benötigten Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte an der Schuhstraße vollzogen werden.
- Der Bau der Parkpalette integriert die vorhandenen Parkplätze in diesem Bereich, so daß auch die unbefestigte Fläche im Eckbereich der Schuh- / Hospitalstraße einer städtebaulich anzustrebenden Eckbebauung zugeführt werden kann.

Auf den festgesetzten Parkpaletten-Grundstück können rd. 40 Parkplätze geschaffen werden. Mit den im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Oldenburg in Holstein, östlich der Schuhstraße zu schaffenden Parkplätzen (rd. 160) ergibt sich ein Angebot von insgesamt rd. 200 neuen Parkplätzen im südlichen Innenstadt- bzw. Innenstadtrandbereich.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger im Bestand gesichert. Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung wird durch den Anschluß an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die Löschwasserversorgung werden 96 cbm Wasser über einen Zeitraum von 2 Stunden über die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt.



3.5 Eingriff / Ausgleich und Grünordnung*

Das Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Lediglich die vorgesehene Erweiterungsbebauung für das Wohnheim verursacht aufgrund eines weiteren Heranrückens an den Oldenburger Graben einen Eingriff in den Naturhaushalt. Weiterhin liegen Teile der überbaubaren Flächen am Gewässer II. Ordnung und damit im 50 m - Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG, der gleichzeitig auch städtebaulich und historisch ein Teil der Kulturlandschaft gemäß § 1 (2) Satz 1 und 2 DSchG ist. Die hierbei erforderliche Zustimmung gemäß § 11 (3 und 5) LNatSchG für eine Ausnahme vom Bauverbot durch die Untere Naturschutzbehörde wird eingeholt. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Ausnahme in Aussicht gestellt, wenn bei der Entrohrung des Oldenburger Grabens eine entsprechend breite Böschungserweiterung bzw. Böschungsabflachung als Ausgleich festgesetzt wird. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Flurstück 40 / 9 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme auf privater Fläche erfolgt durch vertragliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer. Die Umsetzung erfolgt sinnvollerweise im Zusammenhang mit der Entrohrung des Oldenburger Grabens und den entsprechenden Böschungsarbeiten. Das Herrichten der Uferböschung innerhalb der Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB / hier: Fläche ② führt zu geschätzten Kosten von 1.575,00 DM, inclusive Aussaatflächen planieren und Saatgutmischung (RSM) 7.31 "Landschaftsrassen Feuchtlagen" ansäen.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB / hier : Fläche ① dient der satzungsrechtlichen Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bau der Südtangente zwischen der Holsteiner Straße und der Bahnhofstraße, der durch die Bebauungspläne Nr. 31 und 31.1 der Stadt Oldenburg in Holstein vorbereitet wird. Es ist vorgesehen, durch eine Entrohrung des derzeit verrohrten Teilabschnittes des Oldenburger Grabens, den früheren offenen Grabenzustand wieder herzustellen. Anpflanzungen und eine Böschungsabflachung sind ebenfalls vorgesehen.

Die festgesetzte Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken dient der Grundwasserergänzung.

Die Pflanzfestsetzungen für Hecken und für den flächigen Gehölzstreifen auf dem Wohnheimgrundstück stellen eine im öffentlichen Interesse liegende grünordnerische Trennung zwischen dem Baugrundstück und dem Oldenburger Graben sowie der angrenzenden Grünanlage dar. Demzufolge sind die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken zumutbar.

Die festgesetzte Hecke auf dem Parkpaletten-Grundstück dient der Abschirmung des Grundstückes gegenüber den südlich angrenzenden Privatgärten. Die festgesetzte Parkpalette ist in Teilbereichen (senkrechte, sichtbare Stützen bzw. Pfeiler) mit Efeu zu beranken. Die Zielsetzung ist dabei eine grüngestalterische Aufwertung der Fassadenstruktur der Parkpalette.

Die beiden vorgesehenen, großkronigen Einzelbäume im Straßenraum der Schuhstraße sollen im Zusammenhang mit vorhandenen, großkronigen Bäumen auf der anderen Straßenseite ein Baumtor im Anschluß an die bestehende Brücke über den Oldenburger Graben bilden. Somit wird der "Einfahrtsbereich" in den Oldenburger Altstadtbereich markiert.

Die Einzelbäume an der Hospitalstraße sollen eine grüngestalterische Raumkante zwischen der Hospitalstraße und dem oberen Deck der Parkpalette bilden, welches nur geringfügig über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen wird.

3.6 Gestaltung

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den gewachsenen Strukturen in der Stadt Oldenburg in Holstein. Durch die Festsetzungen wird einer ortsbildstörenden Neustrukturierung im gewachsenen Stadtgefüge entgegengewirkt.

Die festgesetzte Firstrichtung für das mögliche Baugrundstück im Eckbereich Schuh- / Hospitalstraße soll bezwecken, daß hier die vorgegebene Ecksituation auch architektonisch berücksichtigt wird.

Die Gestaltung von privaten Stellplätzen sowie von Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien soll zum einen eine ortsbildbezogene Wirkung erzielen und zum anderen zur Grundwasserergänzung beitragen.

4.0 Immissionsschutz

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit dem Lärmpegelbereich III beruhen auf den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens für die Bebauungspläne 31 und 31.1 der Stadt Oldenburg in Holstein. Das Gutachten befaßt sich insbesondere auch mit der künftigen Lärmentwicklung auf der Schuhstraße, die für das Plangebiet relevant ist. Hierbei sind Verkehrsprognosewerte für das Jahr 2010 maßgebend. Der Prognosewert für die geplante Südtangente der Stadt Oldenburg i.H. beträgt 10.920 KfZ / 24 h; der Prognosewert für die Schuhstraße geht von 5.175 KfZ / 24 h aus.

Die Grundlage für die getroffenen Lärmschutzfestsetzungen basiert auf der Annahme, daß die Schuhstraße für den LKW- Durchgangsverkehr gesperrt bzw. auf den notwendigen Anlieferverkehr für den Schuhstraßenbereich minimiert wird und daß sich 2/3 des PKW-Verkehrs auf die geplante Südtangente verteilen werden. 1/3 des PKW - Verkehrs verteilt sich somit auf die Schuhstraße. Daraus ergibt sich eine starke Entlastung für die Schuhstraße. Die Lärmbelastung geht dadurch ebenfalls erheblich zurück. Trotzdem sind schallmindernde Maßnahmen vorzusehen. Betroffene Gebäude sollen dementsprechend passiv geschützt werden. Deshalb wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der DIN 4109 festgesetzt, so daß der Schall auf ein den Orientierungswerten nach der DIN 18005 entsprechendes Maß gemindert wird. Heutzutage übliche Fenster mit Isolierverglasung und üblich massive bzw. schalldämmte Außenwände entsprechen den Anforderungen, die mit den Lärmpegelbereichen I und II einhergehen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen ab Lärmpegelbereich III festgesetzt. Belastungen auf den Freiflächen der betroffenen Baugrundstücke müssen hingenommen werden, zumal die derzeit wesentlich höheren Belastungen reduziert werden und damit eine wesentliche Verbesserung für die Freiflächen eintritt.

Die Festsetzung des passiven Schallschutzes im Plangebiet bezieht sich auf die jeweils festgesetzten "Baufenster". Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Prüfung von Bauanzeigen für Einzelgebäude sollte deshalb für den seitlichen Gebäudeschallschutz (z.B. bei Traufgassen) ein Rahmen gegeben werden, der sich hinsichtlich des Lärmpegelbereiches III auf rd. 5,00 m in die Grundstückstiefe, gemessen von der Straßenverkehrsfläche der Schuhstraße, erstreckt.

Durch den Bau der Parkpalette sind keine schallschützenden Maßnahmen in Bezug auf angrenzende Gebäude erforderlich, weil dieser Bereich als vorbelastet einzustufen ist, da sich hier derzeit bereits unbefestigte Parkflächen befinden. Darüber hinaus ist aufgrund der Baulücke im Eckbereich Schuh- / Hospitalstraße derzeit eine ungehinderte

Schallausbreitung, ausgehend von dem derzeitigen Verkehr auf der Schuhstraße, in die rückwärtigen Grundstücksflächen möglich. Diese Belastung wird sich im Zuge des Baues der geplanten Südtangente und des Eckgebäudes wesentlich reduzieren und auch durch den Bau der Parkpalette nicht wieder erreicht werden.

5.0 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich flächenmäßig wie folgt auf:

- Mischgebiet	ca. 0,7 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,2 ha
- Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,1 ha

Gesamt	ca. 1,0 ha
---------------	-------------------

6.0 Bodenordnung

Die für die Verwirklichung der Planung notwendige Bodenordnung soll in gütlicher Einigung erfolgen.

7.0 Kosten und Finanzierung

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan werden der Stadt keine zusätzlichen Erschließungskosten entstehen. Bei eventuell erforderlich werdenden Kosten für die Herstellung von Verkehrsflächen werden Mittel im städtischen Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung Oldenburg in Holstein, am 02.12.1997 / 25.06.1998 gebilligt.

Stadt Oldenburg in Holstein, den06.08.1998.....



Hoffmann

(Bürgermeister)