

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 34.2

der Stadt Oldenburg in Holstein

für das Gebiet zwischen der nördlichen Randbebauung des Weißdornweges,
Giddendorfer Weg einschl. Wegekörper und der Ostgrenze des landwirtschaftlichen
Flurstücks 45/1 der Flur 7 Gemarkung Oldenburg

Anlagen:

Anlage 1: Grünordnungsplan

Anlage 2: Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan

Stadt Oldenburg in Holstein

Der Magistrat

Aufgestellt:

Büro für Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Peter Jacobsen

Hopfenmarkt 11

23758 Oldenburg in Holstein

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 09.09.93 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34.2 aufzustellen.

Das Gebiet grenzt nördlich an das bereits erschlossene und voll bebaute Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34.1.

2. Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Plangebietes Nr. 34.2 umfaßt eine Fläche von ca. 5,5 ha. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 34.2 sind in der Planzeichnung durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht. Sie umfassen das Gebiet zwischen der nördlichen Randbebauung des Weißdornweges, Giddendorfer Weg einschl. Wegekörper und der Ostgrenze des landwirtschaftlichen Flurstücks 45/1 der Flur 7 Gemarkung Oldenburg.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund dringenden Wohnbedarfs und daher stetiger Nachfragen nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, insbesondere für Kleinsiedlungen, und mangelndem Angebot im Stadtgebiet wurde es erforderlich, ein Wohngebiet auszuweisen.

Überwiegend sind kleine Baugrundstücke zwischen 500 und 700 qm ausgewiesen, um die Grunderwerbs- und Erschließungskosten gering zu halten und damit breiten Bevölkerungsschichten die Chance zu geben, unter Inanspruchnahme der vorhandenen Fördermittel für den Wohnungsbau und Kleinsiedlungsbau zu einem Wohnhaus zu gelangen.

Insgesamt sind 66 Baugrundstücke vorgesehen, davon 11 für Kleinsiedlungen, 50 für Einfamilienhäuser im Rahmen eines WA-Gebietes, davon 8 für Häuser mit Gründach, sowie 5 Grundstücke für Geschößwohnungsbau.

4. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 1. Juni 1993 und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 entworfen worden.

5. Planungsziel

Die vorhandene brachliegende landwirtschaftliche Fläche des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 34.2 soll einer Bebauung zugeführt werden.

Dabei berücksichtigen die Festsetzungen hinsichtlich Gliederung der Baukörper, Dachform und Dachneigung sowie Materialwahl den kleinstädtischen Charakter der Stadt.

Sie knüpfen weitgehend an die textlichen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 34.1 an.

Bei der Planung des neuen Wohngebietes soll erweitert ökologischen Aspekten Rechnung getragen werden. Wesentliche Bestandteile werden die Festschreibung von Gründächern in einem Teilbereich und die Ableitung des Regenwassers, das auf den Grundstücken anfällt, über ein offenes Grabensystem. Außerdem ist es den Grundstückseigentümern gestattet, das Grabensystem auf ihren Grundstücken nach eigenem Belieben auszuweiten.

Anfallendes Regenwasser darf auch, wenn es von Flächen abgeleitet wird, auf denen keine nennenswerten Ablagerungen von Schadstoffen stattfinden, direkt versickert, gespeichert oder auch weiterverwendet werden.

Ebenfalls ist die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sollen naturnah gestaltet werden.

D.h.: Bei Pflanzung von Gehölzen und Stauden ist auf heimische, standortgerechte Arten zurückzugreifen, bei Anlage von Landschaftsrasen ist dieser extensiv zu pflegen. Die Pflanzflächen bzw. Gehölzgruppen sind in nichtgeometrischer Form anzulegen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 34.2 läuft das Flächennutzungsplanverfahren der 10. Änderung. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

7. Planungsabsichten im einzelnen:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- 7.1. Ausweisung eines WS-Gebietes (Kleinsiedlungsgebiet)
Südöstlich im Plangeltungsbereich ist eine Fläche für Kleinsiedlungswohnbauten vorgesehen.

GRZ: 0,2

Vollgeschoß: I

Dachneigung: 45° bis 55°

Bauweise: a (abweichend)

7.2. Ein Bereich für Wohnhäuser mit Gründächern: WA

GRZ: 0,3
Vollgeschoß: I
Dachneigung: 15° bis 25°
Bauweise: o (offen)

7.3. Ein Bereich für Geschößwohnungsbau: WA

GR: 220 m²
Vollgeschosse: II
Dachneigung: 25° bis 35°
Bauweise: o (offen)

7.4. Ein Bereich für Wohnhäuser ohne besondere Festsetzungen: WA

GRZ: 0,3
Vollgeschoß: I
Dachneigung: 30° bis 45°
Bauweise: o (offen)

7.5. Ein Bereich für Wohnhäuser: WA
als Ergänzung der Festsetzungen im B-Plan Gebiet 34.1

GRZ: 0,25
GFZ: 0,35
Vollgeschoß: I
Dachneigung: 35° bis 48°
Bauweise: o (offen)

7.6. Ausweisung einer Spielplatzfläche von 600 qm:

Diese Kinderspielanlage wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie ist mit Flächen für Anpflanzungen von Baum- und Buschwerk umgrenzt.

8. Stellplatznachweis

Die Stellplätze für die Wohnhäuser werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Im Bereich Geschoßwohnungsbau sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen.

| | | | |
|----|--------------------------------------|-----------|--------------------|
| 61 | Grundstücke mit Wohnhäusern 1 ST / W | 61 | Stellplätze |
| 5 | Grundstücke Geschoßwohnungsbau | <u>40</u> | <u>Stellplätze</u> |
| | | 101 | Stellplätze |

Gemäß EAE erforderliche öffentliche Parkplätze:

1 Parkplatz / 3-6 Wohnungen

ausgewiesen: 27 Parkplätze = 1 P / 3,7 W

Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus ist die Gebäudeform sehr eng durch Baugrenze und GR begrenzt, um die offene Struktur des zentral gelegenen Gebietes sicherzustellen. Um die Stellplätze abzusichern, ist daher die Möglichkeit einer Überschreitung der GR um mehr als 50% zugelassen worden.

9. Erschließung

Das Gebiet wird über eine Ringstraße erschlossen. Die Straße setzt im Süden den Straßenzug des Weißdornweges fort und stößt im Nordosten auf den Giddendorfer Weg. Die Grundstücke des Plangebietes werden im wesentlichen über diese Straße und daran angebundene private mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Wege erschlossen. Im Nordosten werden die Grundstücke direkt über den Giddendorfer Weg erschlossen. Die im südlich gelegenen B-Plangebiet vorgesehenen Anschlüsse für Geh- und Radwege werden aufgenommen. Zusätzliche Anschlußmöglichkeiten für eine spätere westliche Erweiterung sind nördlich und südlich der Gründachhäuser vorgesehen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Bauvorhaben werden über örtliche Wohnanlieger- und Sammelstraßen erschlossen. Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie wird die Schleswag AG sicherstellen.

Die Versorgungsleitungen und Kabelleitungen für die Straßenbeleuchtung werden unterirdisch in den öffentlichen Geh- und Fußwegen verlegt. 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 sich hierfür ergebenden Erschließungs- und Anschlußkosten richten sich nach den jeweils geltenden Anschlußkosten-Richtlinien. Sie werden von der Schleswag direkt ermittelt und den Grundstückserwerbern bzw. den Bauherren direkt in Rechnung gestellt.

Konzessionsträger für die Gasversorgung der Stadt Oldenburg in Holstein ist der Zweckverband Ostholstein in Timmendorfer Strand. Der Zweckverband hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, das Stadtgebiet mit Erdgas zu versorgen, so daß auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34.2 eine Anschlußmöglichkeit gegeben sein wird.

Die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser erfolgt durch die Schleswig AG. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches kann eine Löschwassermenge von 48 m³ zwei Stunden lang vorgehalten werden.

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Die Entwässerungsleitungen werden im Trennsystem in den Erschließungsstraßen und Wohnwegen verlegt. Die Schmutzwasserleitungen werden an das vorhandene zentrale Kanalnetz der Stadt Oldenburg angeschlossen, das die erforderliche Aufnahmekapazität besitzt. Das gesamte Schmutzwasser wird zum Zentralklärwerk Nord des Zweckverbandes Ostholstein geleitet, wo die vollbiologische Abwasserbehandlung erfolgt.

Die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers erfolgt zunächst über ein offenes Grabensystem, bevor es in das Trennsystem der Stadt Oldenburg eingeleitet wird.

Die Entsorgung von Müll erfolgt durch Anlagen und Maßnahmen des Zweckverbandes (Ausweisung einer Fläche für Müllsammelcontainer).

Den umfassenden Anschluß an das Telefonnetz gewährleistet die Telekom in Oldenburg in Holstein.

11. Öffentliche Einrichtungen

Soziale, kulturelle und schulische Einrichtungen sind im Stadtzentrum und in den sich anschließenden Baugebieten der Ostlandstraße, des Kremisdorfer Weges und der Göhler Straße ausreichend vorhanden und auf dem Fußweg gut zu erreichen.

Verwaltungseinrichtungen, öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten aller Art sind am Ort vorhanden.

Baugebietsbezogene Freizeit- und Spielflächen sind im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

12. Grünflächen *

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen erfolgt konzentriert im nordwestlichen Teil des Plangebiets im Bereich der öffentlichen Mulde für Niederschlagswasser.

Weitere Grünflächen entstehen im Bereich des Parkplatzes, im Spielplatzbereich, entlang der Fußwege und des Parkstreifens in Form von Abschirmungsgrün sowie entlang der Haupteerschließungsstraße als neu angelegte Allee.

Als zusätzliche erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden, Arten und Lebensgemeinschaften (Textziffer 3.4.4 Ausgleich/Seite 38 u. 41 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan) ist eine in unmittelbarer Nachbarschaft und im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet gelegene Teilfläche vorgesehen (Blatt 3 des Grünordnungsplanes).

Die Stadt verpflichtet sich, diese in Betracht kommende und sich über die Flurstücke 3 und 5 der Flur 7 Gemarkung Oldenburg erstreckende Teilfläche in Größe von ca. 2,6 ha oder eine gleichgroße angrenzende Fläche käuflich zu erwerben und verbindlich nur dem Bebauungsplan Nr. 34.2 als Ausgleichsfläche zuzuordnen und anzulegen.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des B-Plan-Gebietes werden ca. 94.000,-- DM betragen.

Die Kostenumlegung auf die Erwerber der Baugrundstücke wird über den Verkaufspreis sichergestellt. Die Stadt ist Eigentümerin und Verkäuferin sämtlicher Baugrundstücke.

13. Erschließungskosten

Überschlägliche Kosten

Es werden überschläglich folgende Kosten entstehen:

| | | |
|---|-----|----------------------------|
| a) für die Planaufstellung: | ca. | 45.000 DM |
| b) für die Verkehrserschließungsmaßnahmen, einschl. Kosten der in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen und Kinderspielplätze, sowie für die Einrichtung der Vollkanalisation | ca. | <u>2.800.000 DM</u> |
| zusammen: | ca. | <u>2.845.000 DM</u> |

Die Planungskosten nach a) sind im Haushaltsplan bereitgestellt.

Die Erschließungskosten zu b) werden bezüglich der Verkehrserschließungsmaßnahmen zu 90% durch zu erhebende Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem dazu bestehenden Satzungsrecht der Stadt finanziert. Die Finanzierung des verbleibenden 10%igen Stadtanteils wird aus Grundstückveräußerungserlösen sichergestellt.

Die Kosten für die Vollkanalisation werden aus Anschlußbeiträgen sowie im übrigen durch Kreditaufnahme finanziert, deren Schuldendienst über den Gebührenhaushalt der Abwasserbeseitigung aus Benutzungsgebühren aufgebracht wird.

Die Finanzierung der Wasser-, Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch die Schleswig AG und den Zweckverband Ostholstein. Diese Versorgungsträger erheben nach deren Anschluß- und Versorgungsbedingungen Beiträge direkt von den privaten Anschlußnehmern. Der Stadt erwachsen insoweit keine Kosten.

Oldenburg in Holstein, den 27. Juni 1995

Stadt Oldenburg in Holstein
- Der Magistrat -



(Hoffmann)
Bürgermeister



*** 12. Grünflächen**

Geändert und ergänzt gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.1995.

Oldenburg in Holstein, den 15. September 1995

Stadt Oldenburg in Holstein
-Der Magistrat-



(Hoffmann)
Bürgermeister

