

B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan Nr. 34.3
der Stadt Oldenburg in Holstein
für das Gebiet zwischen
Giddendorfer Weg, östlicher Randbebauung
der Kolberger Straße und westlicher Rand-
bebauung des Weißdornweges**

Stand: März 1999

I n h a l t

- 1.0 Rechtsgrundlagen**
- 2.0 Lage und Größe des Plangebietes**
- 3.0 Bestand**
- 4.0 Planung**
- 5.0 Erschließung**
- 6.0 Grünordnungsplanung, Grünplanung**
- 7.0 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**
- 8.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 9.0 Kinderspielplatz**
- 10.0 Ver- und Entsorgung**
- 11.0 Kosten der Erschließung und weitere Kosten**
- 12.0 Hinweise**
- 13.0 Siedlungsentwicklung**

Anhang: Grünordnungsplan

1.0 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat am 17.03.1998 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34.3 aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in der 1998 gültigen Fassung.

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand, südlich des Giddendorfer Weges und östlich der Kolberger Straße.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 5 ha.

3.0 Bestand

Das Plangebiet ist von 3 Seiten von Wohnbebauung umschlossen und wird z. Zt. noch als Acker genutzt.

4.0 Planung

Da die Stadt Oldenburg in Holstein nahezu über keine Wohnbauflächen verfügt, ist diese Fläche für eine spätere Wohnbebauung überplant worden.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand der umliegenden Baugebiete. Die Planung ermöglicht die Errichtung von 1-geschossigen Einfamilienhäusern, die als freistehendes Haus, Doppelhaus oder aber als Kettenhaus realisiert werden können.

Insgesamt werden ca. 50 Einfamilienhäuser entstehen. Unter der Annahme, daß jedes 2. Haus mit einer zusätzlichen Wohnung errichtet wird, werden insgesamt ca. 75 Wohnungen entstehen. Ausgehend von 2.3 Einwohner je Wohnung wird das Baugebiet ca. 170 Einwohner aufnehmen.

5.0 Erschließung

Das Plangebiet wird für den Fahrverkehr vom Giddendorfer Weg erschlossen. Eine Haupterschließungsstraße führt in das Baugebiet hinein und endet in einer Wendefläche. Eine Wohnstraße und 3 Wohnwege sind ebenfalls als Sticherschließung geplant.

Unter Berücksichtigung der Abfallentsorgung sind am Ende der Erschließungsstraßen Wendeflächen mit einem Durchmesser von 20 m festgesetzt. Die Wohnwege haben eine Wendefläche von 12 m Durchmesser, die das Wenden von PKW ermöglichen.

Um eine möglichst starke Verflechtung mit den umliegenden Baugebieten zu erhalten, ist an den möglichen Verbindungspunkten das Fußwegenetz verknüpft worden.

Durch die Wahl des Stichstraßensystems wird die Bildung von Hausgruppen unterstützt, die die Bildung von nachbarschaftlichen Kontakten fördert. Durch die Anordnung einer zentralen und einer peripheren Grünachse mit eingelagertem Fußwegesystem, Kinderspielplatz und offener Oberflächenentwässerung und verkehrsberuhigten Ausbau der Straßen mit Begrünung wird ein attraktives Erschließungskonzept verwirklicht. Diese öffentlichen Räume laden zum Verweilen ein, so daß der Kontakt zwischen den Bewohnern untereinander günstig beeinflusst wird.

Im Plangebiet sind 8 öffentliche Parkplätze festgesetzt worden, hinzukommen noch Parkplätze im Straßenraum, die mit der Erschließungsplanung festgelegt werden. Es werden ca. 8 bis 10 zusätzliche Plätze sein, so daß eine Gesamtzahl von 16 - 18 Stück entsteht.

Notwendig sind bei 50 Grundstücken ca. 10 öffentliche Parkplätze. Diese Zahl wird somit überschritten.

6.0 Grünordnungsplanung, Grünplanung

Zum Bebauungsplan Nr. 34.3 ist ein Grünordnungsplan erstellt. Wichtige Elemente des Grünordnungsplanes sind als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Neben den Grünachsen, die als öffentliches und z.T. als privates Grün mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Kinderspielplatz und Verkehrsgrün festgesetzt wurden, sind auch Bepflanzungen im Straßenraum vorgesehen.

Geplant ist die Fassung des Straßenraumes mit hochstämmigen Laubbäumen.

Als weitere gestalterische Maßnahme ist die Festsetzung von Laubholzhecken als Abgrenzung zum Straßenraum getroffen worden, die insbesondere den weiteren Vorteil des Windschutzes, der Staubbinderung und damit der Luftreinigung bietet.



7.0 Eingriffs- und Ausgleichsregelung *

Durch die Umsetzung der Planung wird in Natur und Landschaft eingegriffen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung ist eine Bewertung des Plangebietes vorgenommen worden. In einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden Maßnahmen vorgeschlagen, die den Eingriff ausgleichen sollen. Ein



Teil des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser wird im Plangebiet ausgeglichen (siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan/ S.17, 18 u. 20 Flächen A1 – A4).

Als zusätzliche erforderliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden (E1/ S. 17 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan) ist eine im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet gelegene Teilfläche in Größe von ca. 1,2 ha des Flurstücks 12/4 der Flur 7 Gemarkung Oldenburg vorgesehen (siehe Grünordnungsplan Ausgleich/Entwicklung). Diese Teilfläche wird verbindlich dem Bebauungsplan Nr. 34.3 als Ausgleichsfläche zugeordnet und angelegt.

Sowohl die im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 34.3 gelegenen öffentlichen Ausgleichsflächen als auch die außerhalb des Bebauungsplanes gelegene öffentliche Ausgleichsfläche befinden sich im Eigentum und Besitz des Erschließungsträgers, nämlich der Landgesellschaft Schleswig-Holstein. Diese Flächen werden durch den Erschließungsträger nach Realisierung als Ausgleichsfläche auf dessen Kosten unentgeltlich an die Stadt Oldenburg in Holstein übereignet. Das ist rechtsverbindlich in einem Städtebaulichen und Erschließungs-Vertrag geregelt. Der Erschließungsträger refinanziert sich aus entsprechend höher bemessenen Bauplatzverkaufspreisen.

Der Erschließungsträger hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken im Interesse der dauerhaften Erfüllung des Verwendungszwecks beim Verkauf mit einer Grunddienstbarkeit zu belegen. Insofern können diese Flächen, auch wenn sie einen geringfügigen Umfang haben und keine öffentlichen Grünflächen darstellen, gleichwohl als Ausgleichsflächen fungieren.

8.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum und Besitz der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft, mit Ausnahme der Verkehrsfläche Giddendorfer Weg, die Eigentum der Stadt Oldenburg in Holstein ist. In einem städtebaulichen Erschließungs-Vertrag werden u.a. die Ausbauqualität und der Zeitpunkt der Übergabe der öffentlichen Flächen geregelt.

9.0 Kinderspielplatz

In der östlichen Grünzone ist ein Kinderspielplatz festgesetzt.

10.0 Ver- und Entsorgung

10.1 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswig.

10.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

10.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Schleswag.

10.4 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme werden in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorgesehen. Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß "Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasser-schau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein, S. 612".

Für die Zu- und Abfahrtswege ist die DIN 14090 einzuhalten.

Der Löschwasserbedarf ist gem. Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch die Schleswag; die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ für die Dauer von 2 Stunden wird vorgehalten.

10.5 Fernsprechanlagen

Die Fernsprechanlagen werden durch die Telekom AG erstellt.

10.6 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in das zu erweiternde Netz der Stadt Oldenburg in Holstein eingeleitet.

10.7 Oberflächenentwässerung

Das gesammelte Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet, das die Wassermengen gedrosselt an das Kanalnetz abgibt, bzw. kann zur Verringerung des Wasserabflusses das Wasser von Dachflächen auch in Zisternen o.ä. aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Von einer Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers wird abgeraten. Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß unter den Mutterbodenaufschüttungen ein Mineralbodenaufbau aus Geschiebelehm und Geschiebemergel vorhanden ist. Vereinzelt wurden geringmächtige Sandschichten erbohrt. Grundwasserstände wurden bei den Bohrarbeiten zwischen 1,1 m und 3,5 m unter der Geländeoberfläche eingemessen. Es handelt sich um Stauwasser, das sich in und über dem relativ geringdurchlässigen Geschiebeboden unterschiedlich hoch aufstauen und nur langsam versickern kann.

Höhere Aufstaus, jahreszeitlich- und witterungsbedingt, sowie wasserführende Sandschichten sind zu erwarten. Aufgrund der überwiegend sehr ge-

ringdurchlässigen, bindigen Bodenformationen sowie der hohen erbohrten Wasserstände ist daher von einer Versickerung und vom Bau von Kellern abzuraten.

Gleichwohl ist der Bau von Kellern grundsätzlich möglich; aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist jedoch ein hoher technischer Aufwand erforderlich.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt. An den Planstraßen A und C sind Müllsammelplätze angeordnet worden, da die anschließenden Wendeflächen der Wohnwege nicht für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen angelegt worden sind. Den Sammelplätzen werden folgende Flächen zugeordnet:

Planstraße A - die Grundstücke der Flächen 3, 4a, 4b und 5
Planstraße C (nördl.) - die Grundstücke der Flächen 6 und 7b

11.0 Kosten der Erschließung und weitere Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 34.3 werden folgende – nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte – Ausbaukosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

11.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG:

| | | |
|---|-----|---------------------------------|
| Erstmalige Herstellung der Verkehrserschließung einschließlich Entwässerung | | 1.300.000,00 DM |
| Straßenbeleuchtung | | 70.000,00 DM |
| öffentliche Grünanlagen und Ausgleichsmaßnahmen gem. Grünordnungsplan im Baugebiet sowie auf der externen Ausgleichsfläche einschließlich Grundstückskosten | | <u>315.000,00 DM</u> |
| Insgesamt | ca. | <u>1.685.000,00 DM</u> ===== |

11.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen und Kinderspielplatz

| | | |
|---------------------------|-----|-------------------------------|
| Schmutzwasserkanalisation | ca. | 380.000,00 DM |
| Kinderspielplatz | ca. | <u>58.000,00 DM</u> |
| Insgesamt | ca. | <u>438.000,00 DM</u> ===== |

11.3 Zusammenfassung/Gesamtkosten

| | | |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| Kosten gem. Textziff. 11.1 = | | 1.685.000,00 DM |
| Kosten gem. Textziff. 11.2 = | | <u>438.000,00 DM</u> |
| Gesamtkosten | ca. | <u><u>2.123.000,00 DM</u></u> |

Sämtliche Kosten trägt gem. abgeschlossenem Städtebaulichen und Erschließungs – Vertrag die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft mbH, Kiel. Sie hat sich in diesem Vertrag rechtsverbindlich verpflichtet, die Erschließungsanlagen einschließlich der Flächen für öffentliche Zwecke sowie die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen nach Abnahme der Stadt kosten- und lastenfrei unentgeltlich zu Eigentum zu übertragen.

Die Stadt Oldenburg beteiligt sich an den Kosten der Erschließungs- und der Ausgleichsmaßnahmen nicht.

11.4 Träger

der Elektrizitätsversorgung ist die Schleswag AG,
der Wasserversorgung ist ebenfalls die Schleswag AG,
der Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein,
des Telefonnetzes ist die Telekom.

Diese Versorgungsträger finanzieren alle dafür entstehenden Erschließungskosten und refinanzieren sich durch Erhebung von Anschlußkosten und lfd. Entgelten von den anschlußnehmenden Grundstückseigentümern.

12.0 Hinweise

12.1 Staatliches Umweltamt Kiel

Hinweis zur Wasserwirtschaft:

Nach dem Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein (02/98) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Oldenburg. Beim Bau und Betrieb der Regen- und Schmutzwasserableitungsanlagen sollte im Hinblick auf die mögliche Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes vorsorglich das Regelwerk A 142 und M 146 der abwassertechnischen Vereinigung beachtet werden. Besonders wichtig ist demnach für Abwasserkanäle und -leitungen innerhalb von Wasserschutzgebieten die Prüfung der Wasserdichtheit nach DIN EN 1610.



12.2 Schleswag AG

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme-Energie ist grundsätzlich möglich.

Eine derartige Energieversorgung wird jedoch nur dann sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar sein, wenn die Mehrheit der zukünftigen Grundstückserwerber auch zur Abnahme von Fernwärme bereit ist.



13.0 Rahmen der Siedlungsentwicklung gemäß Landesraumordnungsplan 1998

Die Stadt Oldenburg in Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gehört gemäß dem Landesraumordnungsplan 1998 Ziffer 7.1 (4) zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung.

Danach soll die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau hier möglichst 20 Prozent des Wohnungsbestandes Anfang 1995 im Planungszeitraum bis 2010 überschreiten.

Die Entwicklung verlief seitdem wie folgt:

| | |
|---|------------------------------|
| Wohnungsbestand 1995: | 3945 Haushalte |
| Ausweisungsbedarf bis 2010: | > 20 % => 789 WE |
| Seit 1995 neu entstanden bzw. geplant: | B-Plan Nr. 34.2 = ca. 116 WE |
| | B-Plan Nr. 34.3 = ca. 75 WE |

Die Begründung zur Satzung wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein am **30.03.1999** gebilligt.

Stadt Oldenburg in Holstein, den 31. März 1999

Hoffmann

.....
Bürgermeister

