

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 39

der Stadt Oldenburg in Holstein

für das Gebiet zwischen Krösser Weg,
Krösser Chaussee und Rathsee

Anlagen: a) Schallschutzgutachten
b) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Stadt Oldenburg in Holstein

1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 15.09.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 aufzustellen.

2. Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Plangebietes Nr. 39 umfaßt eine Fläche von ca. 6.350 qm. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 sind in der Planzeichnung durch eine dunkelgraue durchgezogene Linie kenntlich gemacht. Sie umfassen das Gebiet zwischen dem Krösser Weg, Krösser Chaussee und Rathsee.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 39 wurde aufgrund Anfragen nach Bauland für Bereiche mit gemischter Nutzung erforderlich. Es sollen die Nutzungen Tankstelle, Gewerbebetriebe, Wohnungen zugelassen werden.

Konkrete Anfragen gehen in den Bereich Tankstelle, Kfz-Werkstatt und Reifenhandel. Die Nutzung Wohnen und Arbeiten soll hier als kombinierte Möglichkeit für die Investoren angesehen werden.

Ausgeschlossen wird die Nutzung für Lebensmitteleinzelhandel mit Verkaufsflächen über 300 qm je Bauparzelle.

Vergnügungsstätten sollen für dieses Gebiet ebenfalls nicht zugelassen werden.

Das vorgesehe Bauungsplangebiet grenzt an ein nördlich des Krösser Weges gelegenes Gebiet mit vorhandener gemischter Nutzung. Hier sind Wohnhäuser und ein Handwerksbetrieb für Fensterbau und Wintergärten angesiedelt. Vor der Errichtung des Betriebes waren hier bereits eine Metallbauwerkstatt und eine Tankstelle ansässig. Der Bebauungsplan Nr.39 wird in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes Mischgebiet festgesetzt.

Es werden 2 Baugrundstücke vorgesehen mit einer Größe von je ca. 2.900 qm.

Eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken auf privater Grundstücksfläche liegt im Süden des Gebietes mit einer Größe von ca. 450 qm.

4. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig-Holstein aufgestellt worden.

5. Planungsziel

Die vorhandene als Weide genutzte landwirtschaftliche Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 soll einer Bebauung zugeführt werden, die dem Grundstück am Ortsrand und an einer Hauptausfallstraße angemessen ist.

6. Planungsabsichten im einzelnen:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

6.1. Ausweisung eines MI-Gebietes (Mischgebiet) mit folgenden Festsetzungen:

GRZ: 0,55
Vollgeschosse: I
Bauweise: o (offen)

6.2 Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird außerdem eine Grünfläche festgesetzt, die ein Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken beinhaltet.

7. Stellplatznachweis

Die Stellplätze für die künftigen Gebäude werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

8. Erschließung

Die Grundstücke werden über eine gemeinsame Zufahrt von der Krösser Chaussee erschlossen. Dies wird auch über ein gegenseitiges Fahrrecht abgesichert.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser und elektrischer Energie wird die Schleswig AG sicherstellen.

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 Schleswig direkt ermittelt und den Grundstückserwerbern bzw. den Bauherren direkt in Rechnung gestellt.

Die Versorgung des gesamten Stadtgebietes von Oldenburg mit Gas wird durch den Zweckverband Ostholstein wahrgenommen. (*)

Die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser erfolgt durch die Schleswag AG.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches kann eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde zwei Stunden lang aus dem zentralen Trinkwasserrohrnetz vorgehalten werden.

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die Stadt Oldenburg im Trennsystem (Schmutzwasser / Oberflächenwasser).

Die Schmutzwasserleitungen werden an das vorhandene zentrale Kanalnetz der Stadt Oldenburg angeschlossen, das die erforderliche Aufnahmekapazität besitzt.

Über eine Doppelpumpenhebeanlage wird das Schmutzwasser in die vor dem Grundstück liegende Druckrohrleitung eingespeist. Das gesamte Schmutzwasser wird zum Zentralklärwerk Nord des Zweckverbandes Ostholstein geleitet, wo die vollbiologische Abwasserbehandlung erfolgt.

Die Entsorgung von Abfall erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Den umfassenden Anschluß an das Telefonnetz gewährleistet die Telekom AG.

Das Regenwasser wird zunächst auf den Grundstücken aufgefangen und entsprechend den jeweiligen Vorschriften vorbehandelt (z. B. Benzinabscheider). Es wird dann zu dem im Süden des Baugebietes gelegenen Regenrückhalte- und klärbecken geführt und von dort in die Vorflut, den Burgtorgraben, eingeleitet.

Die Anbindung des nördlichen Grundstücks (Parzelle 1) an die Ver- und Entsorgungsleitungen wird durch ein Leitungsrecht auf Parzelle 2 gesichert.

Für die künftige Verlegung einer Regenwasserleitung, die das Gebiet an der Heiligenhafner Chaussee entsorgt, wird ein Leitungsrecht im Bereich des Regenrückhaltebeckens von der K 41 in Richtung Burgtorgraben festgesetzt. Auf der als Gemeinschaftseigentum vorgesehenen Fläche des Regenrückhaltebeckens wird für die Parzellen 1 und 2 jeweils ein Leitungsrecht festgesetzt, das die Schmutzwasserentsorgung in Richtung der Abwasserhebeanlage ermöglicht.

Im Rahmen der Baumaßnahme der K 41 wurde seinerzeit die parallele Grabenentwässerung durch den Bau des Radweges auf das private Grundstück verlegt. Diese Entwässerung wird langfristig ebenfalls durch ein Leitungsrecht abgesichert.

Zusätzlich wird die Möglichkeit geschaffen, die Grundstücke am Krösser Weg an eine westlich des Plangebietes zu verlegende öffentliche Abwasserleitung anzuschließen. Hierfür ist ein Leitungsrecht im nordwestlichen Teil der Parzelle 1 vorgesehen.

10. 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.

11. Immissionsschutz

Das Gebiet wird durch Schallschutzmaßnahmen wie Verwallung und Schallschutzwände von der nördlich gelegene Autobahn abgeschirmt. Der Schallschutz ist auf die Schutzerfordernisse gegenüber der zwischen der Autobahn und dem Baugebiet liegenden Bebauung ausgelegt.

Im Rahmen der Schalluntersuchung wurde auch die Auswirkung der geplanten Betriebe auf die vorhandene gemischte Baunutzung am Krösser Weg geprüft. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, Tankstellen auf der nördlichen Parzelle auszuschließen, da eine Tankstelle unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten 24 Stunden in Betrieb sein muss. Dies würde bei direkter Nachbarschaft zur Überschreitung der Grenzwerte gegenüber der vorhandenen Bebauung führen. Dem Lärmschutzerfordernis für diese vorhandene Bebauung wird, wie das dieser Begründung beigefügte Schallschutzgutachten des Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. J. Goyer, Lübeck, vom 18. Mai 2000 belegt, Rechnung getragen.

Für die Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes innerhalb des Plangebiets bietet die TA-Lärm behördlich durchsetzbare Handhabungsmöglichkeiten.

Die detaillierten Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und zu beachten.

12. Grünflächen, Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerks Oldenburg. (**)

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist wegen der geringen Größe von ca. 6.250 qm und der für den Naturschutz geringen Bedeutung des Gebietes nicht vorgesehen. Es ist eine Eingriffs/Ausgleichsberechnung durchgeführt worden, die dieser Begründung beiliegt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich des anliegend dargestellten Trennstück aus dem Flurstück 31/1 der Flur 1 nordwestlich des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Ziel ist es, das Trennstück der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

13. Erschließungskosten

Überschlägliche Kosten

Es werden überschläglich folgende Kosten entstehen:

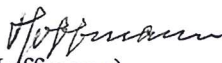
a) für die Planaufstellung:	ca. 16.000 DM	(ca. 8.200 €)
b) für die Verkehrserschließungsmaßnahmen, einschl. Kosten der in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen, sowie für den Anschluß an die Vollkanalisation und die Regenwasserbehandlung	ca. 250.000 DM	(ca. 128.000 €)
c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Die Kosten für das brachzulegende Grundstück werden durch städtebaulichen Ver- trag auf die Grundstückseigentümer umge- legt.	<u>ca. 12.000 DM</u>	<u>(ca. 6.140 €)</u>
zusammen :	<u>ca. 278.000 DM</u>	<u>(ca. 142.340 €)</u>

Die Kosten für die Planung und die vorstehenden Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund vertraglicher Regelungen durch die Investoren getragen.

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 14.07.2000

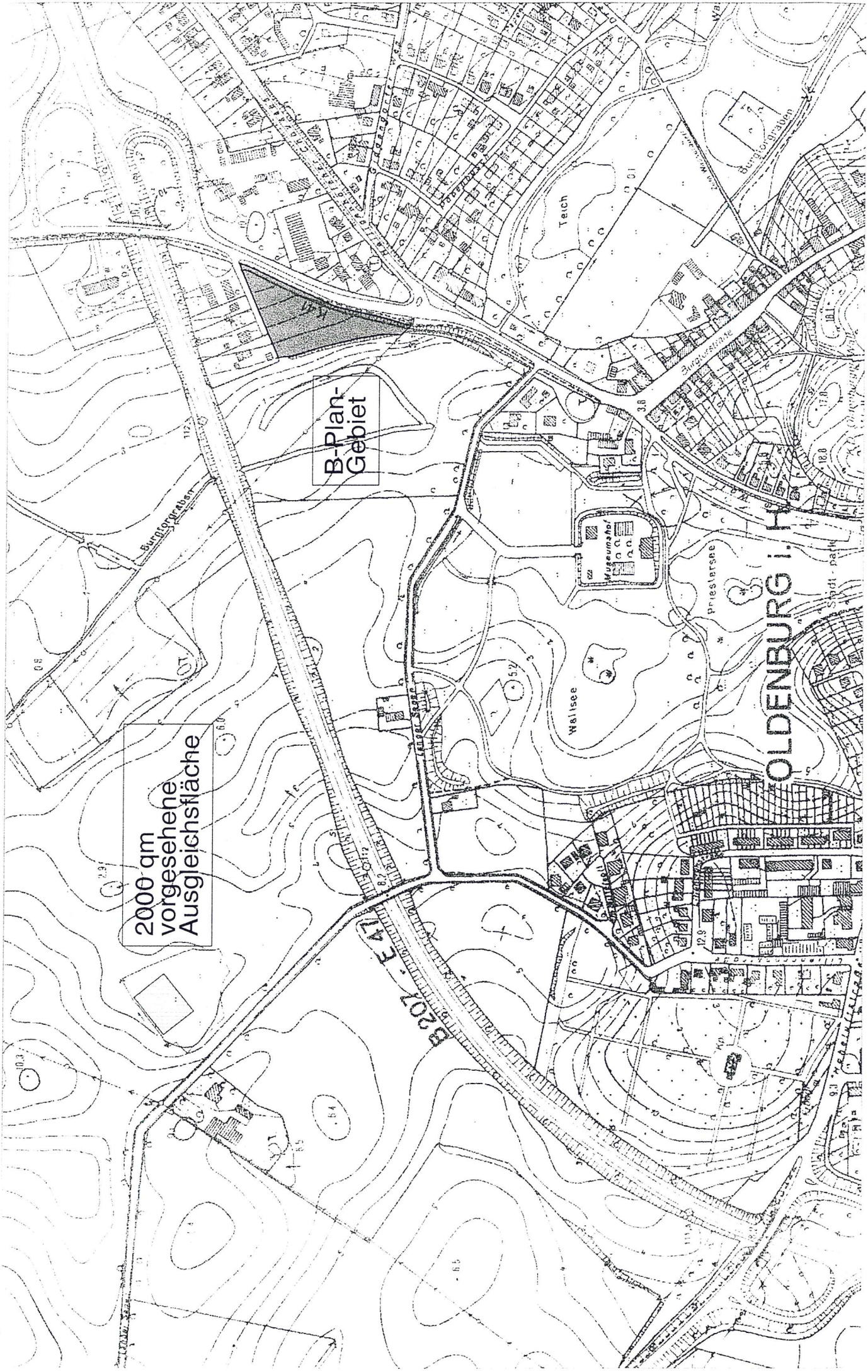
Stadt Oldenburg in Holstein


(Hoffmann)
Bürgermeister



(*) geändert gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2000

(**) ergänzt gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2000



B-Plan-Gebiet

2000 qm vorgesehene Ausgleichsfläche

OLDENBURG I. H.