

## Begründung

zur  
**1. Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 34.2**  
der  
**Stadt Oldenburg in Holstein**

für das Gebiet  
„Weißdornweg“

Aufgestellt:  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen  
Hopfenmarkt 11  
23758 Oldenburg i. H.

19.12.2000

bg205501

## **1. Allgemeines**

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat mit Aufstellungsbeschluss vom 29.05.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 eingeleitet.

Der Änderungsbereich liegt in der Mitte des bereits erschlossenen und voll bebauten Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 34.2.

## **2. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 umfasst die Flurstücke 39/62, 39/63, 39/81, 39/65, 39/82, 39/83 und 39/84 der Flur 7 im Bereich des Weißdornweges der Stadt Oldenburg.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 7.630 qm und wird in der Planzeichnung durch eine breite graue Linie umgrenzt.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg ist das Bebauungsplangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

## **4. Erfordernis der Planaufstellung**

Von den im ursprünglichen B-Plan 34.2 vorgesehenen fünf Grundstücken für den Geschosswohnungsbau sollen aufgrund der fehlenden Nachfrage im Geschosswohnungsbau und der großen Nachfrage nach Reihenhäusern zwei Grundstücke in Grundstücke für die Bebauung mit Reihenhäusern umgestaltet werden. Es entstehen 12 Grundstücke mit einer Größe von ca. 130 qm bis ca. 295 qm. Außerdem wird durch die Verlegung der öffentlichen Parkfläche ein zusätzliches Baugrundstück im nordwesten des Plangeltungsbereiches geschaffen.

## **5. Überörtliche Planungen**

Die Stadt Oldenburg ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum II Lübeck-Ostholstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft.

## **6. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesbauordnung aufgestellt worden.

## 7. Planungsziele

Von den im B-Plan 34.2 ursprünglich vorhandenen fünf Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau sollen zwei als Grundstücke für den Bau von Reihenhäusern umgestaltet werden. Außerdem entsteht durch Verlegung der öffentlichen Parkfläche ein zusätzliches Grundstück. Die Festsetzungen des B-Planes 34.2 werden soweit möglich in den Änderungsbereich übernommen.

Die ursprüngliche Höhenentwicklung wird beibehalten (II-geschossig). Das zusätzliche Grundstück für eine Einzelbebauung hat eine Größe von ca. 620 qm und wird für eine eingeschossige Bebauung zugelassen, analog dem nördlichen und westlichen Grundstück.

## 8. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes 34.2 werden als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

### 8.1 Im nordwestlichen Teil ein Baugrundstück für Wohngebäude

GRZ: 0,3  
Vollgeschosse: I  
Dachneigung: 30° - 45°  
Bauweise: o (offen)

### 8.2 Im nordöstlichen Teil ein Bereich für den Geschosswohnungsbau

GR: 220 qm  
Vollgeschosse: II  
Dachneigung: 25° - 35°  
Bauweise: o (offen)

### 8.3 Im südwestlichen Teil ein Bereich für Reihenhäuser

GR: 70 qm  
Vollgeschosse: II  
Dachneigung: 25° - 35°  
Bauweise: o (offen)

#### 8.4 Stellplatznachweis für den gesamten B-Plan 34.2

Die Stellplätze für die Wohnhäuser werden auf den Grundstücken selbst untergebracht.

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen.

64	Grundstücke mit Wohnhäusern 1 ST/W	64	Stellplätze
3	Grundstücke Geschosswohnungsbau	24	Stellplätze
12	Grundstücke mit Reihenhäusern 1 ST/W	<u>12</u>	<u>Stellplätze</u>
		100	Stellplätze

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist gegenüber dem Ursprungsplan um 5 Parkplätze reduziert worden, da insoweit kein Bedarf feststellbar und sich mithin keine Notwendigkeit dafür ergibt. Die Mindestanforderung der EAE (ein öffentlicher Parkplatz für 3 – 6 Wohnungen) ist immer noch Rechnung getragen.

Gemäß EAE erforderliche öffentliche Parkplätze:

1 Parkplatz / 3-6 Wohnungen

ausgewiesen: 22 Parkplätze (davon 11 im Plangebiet B-Plan 34.2) =

1 Parkplatz / 4,5 Wohnungen

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist die Gebäudeform sehr eng durch die Baugrenze und die Festsetzung der Grundfläche begrenzt, um straßenseitig die offene Struktur des zentral gelegenen Gebietes sicherzustellen. Um die Stellplätze abzusichern, ist die Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zugelassen worden.

### 9. Erschließung

#### a) Verkehrerschließung

Die Grundstücke sind bereits über den vorhandenen Weißdornweg erschlossen.

#### b) Abwasserbeseitigung

Das Regen- und Schmutzwasser werden über das bestehende Abwasser-Trennsystem der Stadt Oldenburg entsorgt, wobei das Regenwasser über ein offenes Grabensystem abgeleitet wird, das auf den Grundstücken nach eigenem Belieben des jeweiligen Grundstückseigentümers ausgeweitet werden kann.



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 der Stadt Oldenburg in Holstein

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.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie wird die Schleswig AG sicherstellen.

Die Versorgung des gesamten Stadtgebietes von Oldenburg mit Gas wird durch den ZVO wahrgenommen.

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 m<sup>3</sup> pro Stunde zwei Stunden lang aus dem zentralen Trinkwasserrohrnetz vorgehalten werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Umfahrt zu den Reihenhaushausgrundstücken ist als Feuerwehrumfahrt gem. DIN 14090 so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden können. Außerdem sind die Fahrwegbreiten in den Radianabschnitten zu beachten.

Die Entsorgung von Müll erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Deutsche Telekom AG.

**10. Grünordnungsplan**

Die Aussagen des ursprünglichen Grünordnungsplanes werden durch die Änderung nicht tangiert.

**11. Kosten**

Die Kosten der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 trägt der Investor.

Oldenburg in Holstein, den 19.12.2000  
Stadt Oldenburg in Holstein

  
(Bürgermeister)

