

---

# Stadt Oldenburg in Holstein

---

---

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 34.2 mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet Weißdornweg

**Begründung**  
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Planaufstellung	2
Rechtsgrundlagen	2
Planunterlage	2
Räumlicher Geltungsbereich	2
Bauleitplanung	2
Ziel und Zweck	3
Städtebauliche Festsetzungen	3
Verkehr	4
Öffentliche Grünbereiche	4
Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	5
Ver- und Entsorgung	7
Bodenordnende Maßnahmen	8
Flächenbilanzierung	8
Örtliche Bauvorschriften	8
Verfahrensvermerke	8

<b>Planaufstellung</b>	Die Stadtvertretung Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 16.07.2002 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 "Weißdornweg" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen. Der Änderungsbereich liegt in der Mitte des bereits erschlossenen und voll bebauten Gebietes des Bebauungsplanes 34.2 und ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes (B-Planes).
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Rechtliche Grundlagen dieses B-Planes sind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch BauGB,</li><li>• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)</li><li>• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO)</li><li>• Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der zur Zeit geltenden Fassung.</li></ul>
<b>Planunterlage</b>	Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1.000 vor. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<p>Die genaue Lage und Abgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 "Plangebiet Weißdornweg" sind aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 1.000 zu ersehen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Oldenburg in Holstein und 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 in Holstein. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 7630 qm.</p>
<b>Bauleitplanung</b> <u>Flächennutzungsplan</u>	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oldenburg in Holstein ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.
<u>Bebauungsplan</u>	Die rechtsgültige 1. Änderung des B-Planes weist ein Allgemeines Wohngebiet mit den drei Bereichen Geschosswohnungsbau, Reihenhausbebauung, Einzelhausbebauung und zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen aus. Die Erschließung ist über vorhandene Straßen bzw. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Am nördlichen Rand befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit Grünstreifen, südlich und westlich private Grünflächen. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundfläche von 220 qm bzw. 70 qm, und die Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt, und die Bauweise als offen. Ergänzend erfolgen gestalterische Festsetzungen.

**Ziel und Zweck**

Von den in der 1. Änderung vorgesehenen Grundstücken für Geschosswohnungsbau sind zwei Grundstücke verkauft worden, die Reihenhausgrundstücke bisher nicht. Die Nachfrage nach Reihenhausgrundstücken hat in der letzten Zeit deutlich nachgelassen, während nach Grundstücken für Einfamilienhäuser eine große Nachfrage vorhanden ist, und in Oldenburg derzeit keine Grundstücke angeboten werden können.

Entsprechend sieht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 die Umwandlung von Reihenhausgrundstücken und dem unverkauften Grundstück für Geschosswohnungsbau, in Einzel- und Doppelhausgrundstücke vor.

**Städtebauliche Festsetzungen**

Ziel der Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes ist im Wesentlichen die Umwandlung der Reihenhausfestsetzung in freistehende Einfamilienhausbebauung. Die Festsetzungen werden den hieraus resultierenden Erfordernissen angepasst. Die sonstigen Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung übernommen, die wiederum auf dem B-Plan 34.2 basiert. Dies entspricht dem Ziel die Bebauung im Änderungsbereich der vorhandenen Umgebung, die auf diesen Grundlagen bebaut wurde, anzupassen.

**Art der baulichen Nutzung**

Der Planungsbereich wird, wie in der 1. Änderung, als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Darüber hinaus sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein. Diese Nutzungen sind mit der geplanten Wohnnutzung nicht vereinbar.

**Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden geändert. Für die Einfamilienhausgrundstücke wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 ausgewiesen, bei dem Doppelhausgrundstück von 0,35. Für den verbleibenden Geschosswohnungsbau werden die Festsetzungen nicht geändert. Die Ausnutzungsziffern werden damit der angrenzend vorhandenen, lt. dem ursprünglichen B-Plan zulässigen Bebauung, angepasst.

Bei den Grundstücken für Geschosswohnungsbau verbleibt es auch bei den Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen.

**Geschossigkeit**

Am Weißdornweg bleibt es bei der Festsetzung einer II-Geschossigkeit während für die rückwärtige Bebauung eine Reduzierung auf I-Vollgeschoss erfolgt. Damit wird diese an die angrenzend vorhandenen eingeschossige Bebauung angepasst.

**Bauweise**

Die Bauweise wird als offen festgesetzt, die Bebauung überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser.

**Verkehr**  
Fließender Verkehr

Die Grundstücke am Weißdornweg sind bereits erschlossen und an das übergeordnete Straßensystem angebunden.

Private Straßen

Die rückwärtigen Grundstücke werden über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Die Herstellung dieser Straßen erfolgt durch den Erschließungsträger. Die Art und Weise der Ausführung wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Oldenburg in Holstein und dem Erschließungsträger festgelegt. Beim Verkauf der Grundstücke, die an dieser privaten Straße liegen wird die Fläche anteilig mit verkauft. Die Nutzungsrechte werden darüber hinaus auch durch eingetragene Grunddienstbarkeiten gesichert.

Auch die öffentlich rechtliche Nutzung zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdienst wird entsprechend gesichert.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der offenen Baustruktur und der Größe der Grundstücke sind die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

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.

Öffentliche Parkplätze sind im Weißdornweg als straßenbegleitende Parkplätze ausgewiesen. Für den in der 1. Änderung vorgesehenen öffentlichen Parkplatz im nördlichen Planungsbereich wird ein Ersatz im südlichen Rand, verbunden mit der öffentlichen Grünfläche, ausgewiesen. Durch die Reduzierung der Wohneinheiten im Planungsbereich ergibt sich bei einer Anzahl von 16 Wohneinheiten (8 Einfamilienhäuser und 10 WE im Geschosswohnungsbau) ein öffentlicher Bedarf von mindestens 4 - 5 Parkplätzen.

Fußwege

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches bindet ein Fuß-/Radweg den außerhalb des Planungsbereiches liegenden Spielplatz an. Gleichzeitig wird auch noch das südliche Grundstück hierüber erschlossen.

**Öffentliche Grünbereiche**  
Grünflächen

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird, parallel zur Anbindung des Spielplatzes, eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen gliedern und gestalten das Wohngebiet. Durch die Festsetzungen für Neuanpflanzungen resultiert eine intensive Durchgrünung des Baugebietes, die auch zur Qualität des Wohnumfeldes beiträgt.

Spielplatz

Direkt südwestlich an den Planungsbereich angrenzend ist ein Kinderspielplatz vorhanden.

Darüber hinaus bieten die Grundstücke und auch die Umgebung ausreichend Freiraum als Spiel- und Bewegungsfläche.

**Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

In der Bauleitplanung sind im Rahmen der planerischen Abwägung die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 unter Berücksichtigung der zentralen Elemente der Eingriffsregelung gem. § 18 bzw. 18a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzubeziehen.

Eingriffsbilanz

Im Änderungsgebiet ist ein Verhältnisvergleich der Eingriffsbilanzierung einem Vergleich absoluter Zahlen vorzuziehen, da der Änderungsbereich den Bereich des rechtsgültigen B-Planes (Eingriffs- und Ausgleichsflächen) nicht vollständig umfasst und somit für den Teilbereich der 2. Änderung allein keine repräsentative Eingriffsbilanz erstellt werden kann.

Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits in dem bestehenden B-Plan zulässig waren. In der Eingriffsbilanz werden folglich nur die Bereiche berücksichtigt, in denen sich eingriffswirksame Änderungen der Festsetzungen ergeben: Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ), der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen.

Für diese Bereiche werden die versiegelbaren Flächen vor der Änderung den versiegelbaren Flächen nach der Änderung gegenübergestellt. Die möglichen versiegelbaren Flächen werden durch die Änderungen um 280 qm vergrößert. Dem steht jedoch eine Reduktion der Verkehrsflächen um 50 qm und der Vergrößerung der naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen um 140 qm gegenüber. Zur Durchgrünung des Baugebietes werden außerdem auf allen an der südwestlichen Plangebietsgrenze gelegenen Baugrundstücken Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die durch textliche Festsetzungen näher bestimmt werden.

Die in der 1. Änderung standörtlich festgesetzten Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken werden in der 2. Änderung als textliche Festsetzung festgeschrieben, um einen größeren Spielraum in der Grundstücksgestaltung zu ermöglichen. Die Beibehaltung derselben Anzahl anzupflanzender Bäume wird somit gewährleistet.

Eine standörtliche Festsetzung aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten erfolgt nur auf der öffentlichen Grünfläche und auf den Grundstücken am Weißdornweg.

**Ergebnis**

Insgesamt entspricht der Eingriff durch die geplanten Änderungen, unter der Voraussetzung einer naturnahen Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sowie den Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken, den bereits im rechtskräftigen B-Plan ermöglichten Eingriffen. Es entsteht kein von dem derzeit gültigen Bebauungsplan wesentlich abweichendes Kompensationserfordernis. Der Eingriff im Gelände kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

Die gestalterische Ausformung der erforderlichen Maßnahmen sowie die entsprechenden Angaben der zu verwendenden Pflanzenarten wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken werden durch Übernahme in die Grundstückskaufverträge in Umsetzung, Pflege sowie Erhalt gesichert.

Die Kosten für die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden vom Investor auf die Grundstückskosten umgelegt. Der Stadt Oldenburg in Holstein entstehen keine Kosten.

Die späteren Grundstückseigentümer tragen die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken, diese sind für die Herstellung einer Strauchpflanzung mit ca. 5,00 €/qm und für die Anpflanzung von Einzelbäumen mit ca. 150,00 €/Stk. anzunehmen.

**Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. vom 27.07.2001 (UVP-G) ist im Rahmen der Änderung oder Erweiterung städtebaulicher Projekte eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen nur durchzuführen, sofern die in der Anlage 1 des UVP-G genannten Prüfwerte überschritten werden. Für ein Städtebauprojekt sonstiger baulicher Anlagen ist bei Erreichen einer zulässigen Grundfläche von 20.000 qm im Sinne des § 19 (2) BauNVO eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die Grundfläche baulicher Anlagen des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 34.2 unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderungen liegt deutlich unter dem vorgegebenen Prüfwert.

Aufgrund der Bestandseinschätzung und der Geringfügigkeit der Änderungen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des UVP-G zu erwarten, da bereits umfangreiche Festsetzungen zum Schutz von Mensch, Natur und Landschaft sowie Kultur- und Sachgütern getroffen wurden und es sich bei dem betroffenen Gebiet um einen weitgehend unempfindlichen, siedlungsinternen Raum handelt.

Es besteht daher nicht die Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der §§ 3b bis 3f UVP-G. Für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

<b>Ver- und Entsorgung</b>	Das Plangebiet befindet sich am Rand des erschlossenen Stadtgebietes von Oldenburg in Holstein. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist möglich.
Wasserversorgung	Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke durch die Schleswig AG.
Schmutzwasser	Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Oldenburg i. H. Das Plangebiet kann vollständig an das vorhandene Abwassernetz und das Klärwerk angeschlossen werden.
Energie	Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG.
Gas	Konzessionsträger für die Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein in Timmendorfer Strand. Der Zweckverband hat sich verpflichtet, das Stadtgebiet mit Erdgas zu versorgen, so dass auch für den Planungsbereich eine Anschlussmöglichkeit gegeben ist.
Oberflächenwasser	Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Oldenburg in Holstein. Das Regenwasser wird über ein offenes Grabensystem abgeleitet, das auf den Grundstücken nach eigenem Belieben des jeweiligen Grundstückseigentümers ausgeweitet werden kann. Anfallendes Regenwasser darf auch, wenn es von den Flächen abgeleitet wird, auf denen keine nennenswerten Ablagerungen von Schadstoffen stattfinden, direkt versickert, gespeichert, oder auch weiterverwendet werden.
Abfall	Die Müllbeseitigung erfolgt auf Kreisebene durch den Zweckverband Ostholstein. Für die Anlieger des rückwärtigen Stichweges wird ein ausreichend großer Müllsammelplatz eingerichtet zu dem der Hausmüll an den jeweiligen Entsorgungstagen gebracht werden muss.
Telekommunikation	Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.
Löschwasserversorgung	Die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser erfolgt durch die Schleswig AG. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches ist eine Löschwassermenge von 48 m <sup>3</sup> pro Stunde vorzuhalten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann.



**Bodenordnende Maßnahmen**

Eigentümer des, bisher noch nicht an private Interessenten veräußerten, Planungsbereiches ist die IDB Oldenburg in Holstein mbH & Co. KG. Die einzelnen Grundstücke werden an private Interessenten veräußert. Die IDB wird die Erschließung und Herstellung der Grünflächen auf eigene Rechnung durchführen und nach Fertigstellung der Stadt als öffentliche Verkehrsfläche, bzw. Grünflächen übertragen. Der Stadt entstehen keine Kosten.

**Flächenbilanzierung**

Fläche des Plangebietes	7.640 qm
Nettobauland	7.065 qm
Wohngebiet WA	
Grünflächen	300 qm
öffentliche Grünfläche	170 qm
Mulde mit Schutzstreifen	130 qm
Verkehrsflächen	275 qm
öffentliche Straßenverkehrsfläche	165 qm
Parkplatz	60 qm
Fuß- und Radwege	50 qm

**Örtliche Bauvorschriften**

Für den Plangeltungsbereich gelten die Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des B-Planes. Diese wird auch für die 2. Änderung übernommen.

**Verfahrensvermerke**

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.2 "Weißdornweg", einschließlich den auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften und dem städtebaulichen Entwurf in der Zeit vom 04.12.2002 bis 03.01.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 13.02.2003 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Begründung, wurden in der Sitzung am 13.02.2003 als Satzung beschlossen.

Stadt Oldenburg in Holstein, den 14.02.2003

  
Bürgermeister



Der Bebauungsplanes Nr. 34.2 wurde ausgearbeitet vom  
Büro B\*N  
Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung  
Hannover / Kiel

Hannover, den 17.02.2003

  
Planverfasser