

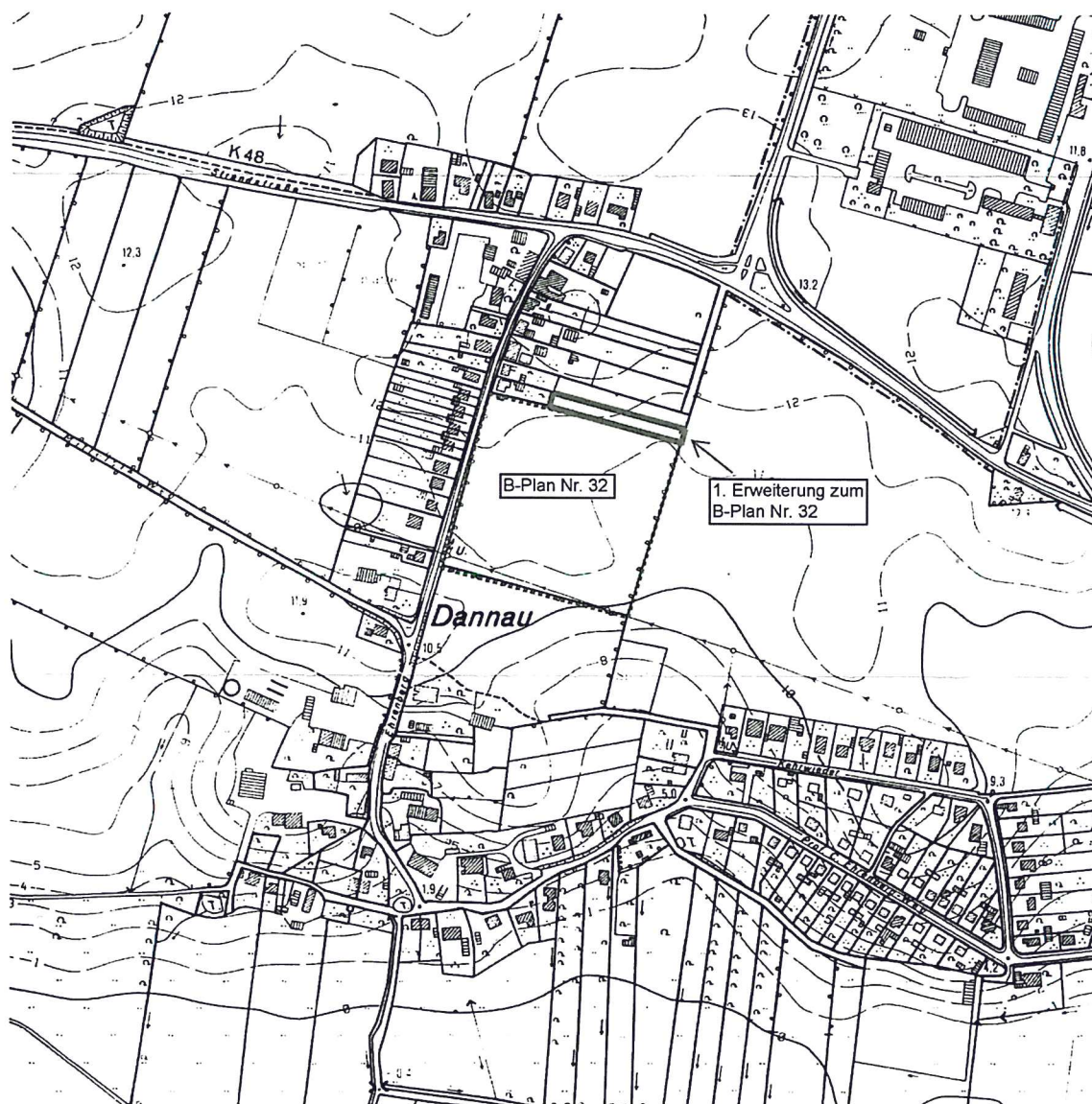
**BEGRÜNDUNG ZUR 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG  
UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 32  
DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN**

für das im Ortsteil Dannau gelegene Gebiet zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilstrecke des Prof.- C.-Ehrenberg-Weges,

Auftraggeber: Stadt Oldenburg in Holstein

Verfasser: Architekturbüro Bielke und Struve, Weidestraße 23,  
23701 Eutin

# ÜBERSICHTSPLAN



## INHALTSVERZEICHNISS

1. Rechtliche Bindungen
2. Planungserfordernis/Planungsziele
3. Bestandsaufnahme
4. Bebauung
5. Verkehrsflächen
6. Versorgungs- und Entsorgungsflächen, Löschwasserversorgung
7. Maßnahmen und Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
8. Altlasten
9. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen
10. Umsetzung der Planung

## **1. Rechtliche Bindungen**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, letzte Änderung vom 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 22.04.1993 und die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000, letzte Änderung vom 20.12.2007.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behördenbeteiligten nach § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen beschloss am 29. August 2007 die Aufstellung der 1. (vereinfachten) Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Oldenburg in Holstein für das im Ortsteil Dannau gelegene Gebiet zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilstrecke des Prof.-C.-Ehrenberg-Weges.

## **2. Planungserforderniss/Planungsziele**

Das Planungsziel der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 ist die zusätzliche Ausweisung eines Wohnbaugrundstückes im Norden des rechtskräftigen Geltungsbereiches.

Zur Sicherung der Entwicklung des Baugebietes Richtung Norden erfolgt die Ausweitung einer Verkehrsfläche als Fortsetzung der Straße "im Winkel" östlich der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Hierzu wird eine Vereinbarung zu einem Grundstückstausch zwischen dem Investor und der Stadt Oldenburg getroffen.

## **3. Bestandsaufnahme**

Das Gebiet des Ursprungsplanes liegt östlich des Prof.-C.-Ehrenberg-Weges im Ortsteil Dannau. Die mit dieser 1. (vereinfachten) Änderung geplante Erweiterung umfasst das Flurstück 34/2 der Flur 2 in der Gemarkung Dannau mit einer Fläche von 1730 m<sup>2</sup>, welches sich im Norden an das Gebiet des Ursprungsplanes anschließt. Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 10 und 12 m ü. NN und fällt nach Südosten leicht ab.

Das Flurstück selbst und die östlich gelegenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird das Plangebiet von einem Knick begrenzt.

Es gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg von November 1967, welcher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen darstellt. Für die südlich angrenzende Fläche gilt der mittlerweile weitestgehend umgesetzte Bebauungsplan Nr. 32.

Das Entwicklungskonzept sieht die Fortführung des vorhandenen Wohngebietes Richtung Norden vor. Im Süden des Erweiterungsgebietes ist ein ca. 3 m breiter Grünstreifen als Ausgleichsfläche vorgesehen, zum Feldrand im Osten soll in Analogie zum Ursprungsplan die Begrenzung durch einen Knick gebildet werden, davor sind Flächen zur Anpflanzung sowie die Weiterführung des Fußweges festgesetzt.

#### **4. Bebauung**

In Angleichung an die Vorgaben des Ursprungsplanes ist eine Bebauung des Grundstückes mit einem Einzel- bzw. Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Bei Einzelhausbebauung sind höchstens zwei Wohnungen, bei Errichtung eines Doppelhauses eine Wohnung je Doppelhaushälfte zugelassen.

Die um Ursprungsplan vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen wurden für die 1. (vereinfachte) Änderung übernommen.

Der vorhandene Knick soll geschützt werden und zur landschaftlichen Einbindung bestehen bleiben.

Der Umgebung entsprechend wird die Grundflächenzahl auf 0,2 und die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,0m und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf max. 0,5m über der Oberkante der Straßenmitte festgesetzt - wobei die Oberkante der Straßenmitte sich auf den Schnittpunkt der Straßenoberfläche mit der Mittelsenkrechten der vorderen Grundstücksgrenze bezieht.

#### **5. Verkehrsflächen**

Die 6 m breite Straße „im Winkel“ wird im Plangebiet verlängert. An der Planstraße sollen 2 großkronige Bäume gepflanzt werden.

Hiermit soll die Option auf eine Weiterführung dieser Straße für eine zu einem späteren Zeitpunkt mögliche bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung am Prof.- C.-Ehrenberg-Weg nach Norden gesichert werden.

Die Aussagen aus dem Ursprungsplan zu den Verkehrsflächen gelten unverändert auch für diese 1. (vereinfachte) Änderung.

#### **6. Versorgungs- und Entsorgungsflächen, Löschwasserversorgung**

Alle im Bebauungsplan Nr. 32 getroffenen Aussagen zur Ver- und Entsorgung haben auch für diese 1. (vereinfachte) Änderung unverändert Bestand.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers von den befestigten Flächen erfolgt über das bestehende Regenrückhaltebecken. Die Einleitung ist auf den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l/s ha zu drosseln. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass kein verunreinigtes Wasser in die Verbandsgewässer abgeleitet wird.

Für die durch die Erweiterung des Plangebietes entstehende zusätzliche Einleitungsmenge ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Aufnahmekapazität zu bringen, eventuell ist eine Anpassung des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Des Weiteren ist für die Einleitungsmengenänderung ein entsprechender Wasserrechtsantrag bei der Unteren Wasserbehörde in Eutin zu stellen. An dem Verfahren ist der Verband zu beteiligen.

#### **7. Maßnahmen und Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die mit dieser Änderung verbundene Erweiterung der überbaubaren Fläche hat keine relevante Auswirkung auf die im GOP des Ursprungsplanes ausführlich dargelegte Eingriffsbewertung. Die im GOP des Ursprungsplanes getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich gelten für diese 1. (vereinfachte) Änderung unverändert.

Aufgrund dieser Tatsache wird gem. §13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB

und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB , welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Aus den Planfestsetzungen ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 220 qm, welche gemäß den Forderungen des GOP des Ursprungsplanes angelegt werden.

Die Erweiterung der im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung der 1.(vereinfachten) Änderung ausgewiesen.

Die Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum des Investors.

Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt im Zusammenhang mit der Baumaßnahme. Träger der Maßnahme ist die Stadt Oldenburg.

## **8. Altlasten und geologische Archivierung**

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsplan sind nach Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen des Kreises Ostholstein im Plangebiet keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt.

Werden im Zusammenhang mit Planungs- und Zulassungsverfahren oder für sonstige Zwecke Bohrungen oder andere Untersuchungen durchgeführt (für Baugrundstabilität, geologische Untergrundverhältnisse u.s.w.) so sind diese beim Staatlichen Geologischen Dienst (SGD) anzuzeigen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die Ergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Korngrößenanalysen, Pumpversuche, Messkurven u.s.w.) einschließlich eines exakten Lageplanes im Maßstab 1:5000 an den SGD weiterzureichen.\*

## **9. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Sicherstellung des passiven Lärmschutzes durch Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan in Anlehnung an die DIN 4109, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

## **10. Umsetzung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Das Plangebiet ist etwa 2000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Verkehrsflächen etwa 80 m<sup>2</sup> benötigt. Für Grünflächen stehen etwa 1250 m<sup>2</sup> (incl. Tauschfläche) zur Verfügung, davon sind etwa 220 m<sup>2</sup> für Ausgleichsflächen und etwa 170m<sup>2</sup> für neue Knicks, Parkanlagen, Wege und Grünverbindungen vorgesehen. Die restlichen ca. 770m<sup>2</sup> werden als private Grünfläche genutzt.

Zwischen der Stadt Oldenburg und dem Investor wird ein Flächenausgleich in Form eines Grundstückstausches vereinbart. Die Stadt erhält die Erweiterungsfläche der Planstraße „im Winkel“ mit einer Fläche von ca. 80m<sup>2</sup>. Der Investor erhält dafür einen ca. 1m breiten Streifen gleicher Größenordnung an der südlichen Grenze der Erweiterungsfläche.

Die anfallenden Kosten für das gesamte Bauleitverfahren, Erschließungskosten, einschließlich der Kosten für Planung und Anlegung der Ausgleichsflächen sind durch den antragstellenden Investor zu tragen. Entsprechende Vereinbarungen wurden zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Anlagen zur Begründung: Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Oldenburg in Holstein, den 26.09.08

  
Bürgermeister



\* Ergänzt gem. Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.08

# ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG DES B-PLAN NR. 32 - DANNAU

## Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$  : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_{(G)}$  : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>

Tabelle 10 Erforderliche Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/.....dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von - 2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.