

Begründung

zur
2. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 24
der
Stadt Oldenburg in Holstein

für das Gebiet
Kuhtorstraße 10 und 12

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

18.12.2000

bg206201

1. Allgemeines

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat mit Aufstellungsbeschuß vom 29.05.2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 eingeleitet.

2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die Grundstücke der Kuhtorstraße 10 und 12 (Flurstücke 61/3 und 62/3 der Flur 17) der Stadt Oldenburg.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 965 qm und wird in der Planzeichnung durch eine breite grauen Linie begrenzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die in dem ursprünglichen B-Plan vorgesehene Ausnutzungsziffern für die Geschossfläche und die Zahl der Geschosse wurden den konkreten Planungsabsichten des Bauherrn angepasst.

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

Durch die Planung wird sichergestellt, dass die Grundstücke im Bereich der mittleren Kuhtorstraße in der Ausnutzung einander angepasst werden. Die ursprünglichen Aussagen des B-Planes 24 führten zu einer „zahnlückenartigen“ Höhenentwicklung der Gebäude. Parallel dazu wird durch die Anpassung die für die Stadt Oldenburg wichtige Wiederbelebung des Grundstückes gefördert. Die zur Zeit nur zu einem Viertel genutzte Altbausubstanz soll durch moderne Läden und Wohnungen ersetzt werden.

8. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten

Die vorgenannten Ziele werden durch die Anhebung der Geschossigkeit und der GFZ/GRZ erreicht.

Kuhtorstraße 10 alt	2 Geschosse	GRZ 0,8	GFZ 2,0
Kuhtorstraße 10 neu	2 – 3 Geschosse	GRZ 0,8	GFZ 2,0
Kuhtorstraße 12 alt	2 Geschosse	GRZ 0,5	GFZ 0,8
Kuhtorstraße 12 neu	2 – 3 Geschosse	GRZ 0,55	GFZ 1,6

Die sonstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Gestaltungsfestsetzungen des ursprünglichen B-Planes bleiben erhalten und sind übernommen worden.

9. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die vorhandene Holsteiner Straße.

b) Abwasserbeseitigung

Das Regen- und Schmutzwasser werden über das bestehende Abwasser-Trennsystem der Stadt Oldenburg entsorgt.

c) Ver- und Entsorgung

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

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Schleswig AG über ein zentrales Nahwärmenetz. Die Kuhtorstraße ist bereits mit Nahwärmeleitungen erschlossen und verfügt über ausreichende Kapazitäten.

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 192 m³ pro Stunde zwei Stunden lang aus dem zentralen Trinkwasserrohrnetz vorgehalten werden.

Die Entsorgung von Müll erfolgt durch den Zweckverbandes Ostholstein.

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

10. Grünordnung und Begrünung unbebauter Flächen

Das Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten und ist bereits bebaut. Eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich.

11. Kosten

Die Kosten der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 trägt der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

Oldenburg in Holstein, den 18.12.2000

Stadt Oldenburg in Holstein


(Bürgermeister)

