

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABEN- UND

ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)

NR. 1

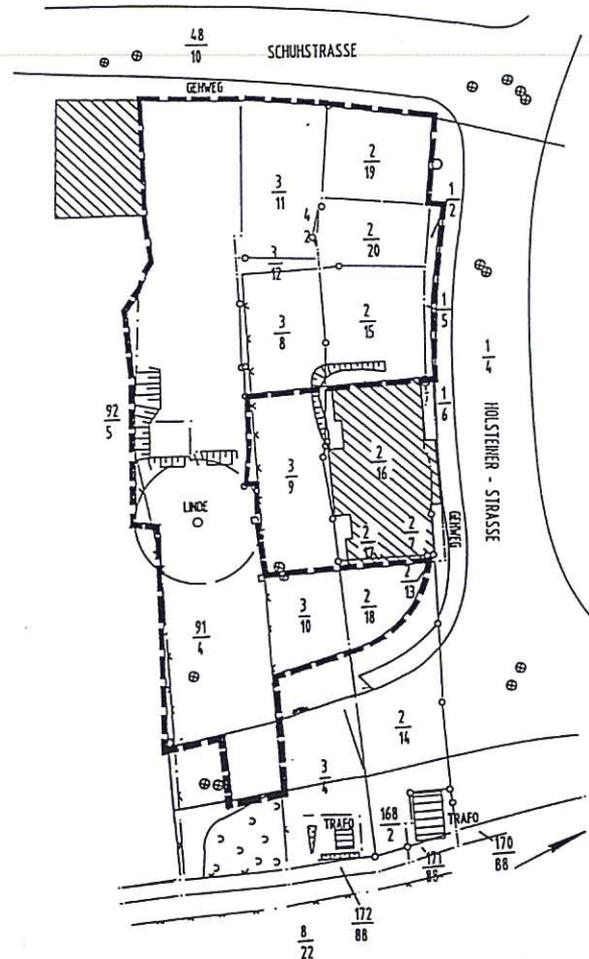
der Stadt Oldenburg in Holstein

**für das Gebiet zwischen Schuhstraße,
Holsteiner Straße und westlicher
Grenze des Lanckenweges (einschließl.
Teilstrecke der geplanten
Südtangente)**

1.0 Geltungsbereich und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 der Stadt Oldenburg in Holstein liegt zwischen der Schuhstraße, der Holsteiner Straße, der westlichen Grenze des Lankeweges und dem Flurstück 92/5 der Flur 18 Gemarkung Oldenburg. Es ist nachfolgend gestrichelt umrandet.



1.2 Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Flur 18 der Gemarkung Oldenburg und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Holsteiner Straße
- im Nordwesten durch die Schuhstraße
- im Südwesten durch das Flurstück 92/5
- im Südosten durch die Flurstücke 2/14 und 3/4 bzw. die geplante Südtangente

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Einzelflurstücken zusammen. Eine Vermessung des Plangebietes wurde durchgeführt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1.930 qm.

1.4 Gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Die Flächen im Plangebiet sind zur Schuhstraße hin bebaut. Die vorhandenen Gebäude befinden sich zum Teil in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Gebäudesubstanz und die Gebäudestrukturen entsprechen längst nicht mehr heutigen und zukunftgerechten Anforderungen an wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten für in diesem Innenstadtbereich so wichtige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Sie stehen daher bereits über einen längeren Zeitraum teilweise im Erdgeschoß leer und werden allenfalls nur für kurze Zeiträume genutzt, weil Geschäfte und Betriebe sich hier nicht wirtschaftlich bzw. existenzfähig entfalten können und immer wieder aufgeben müssen.

Von großem Nachteil für eine Nutzung durch Betriebe, die auf Laufkundschaft angewiesen sind, ist ferner die Trennung des mit dem Plangebiet beginnenden Bereiches der mittleren Schuhstraße von dem bereits ansprechend sanierten und damit attraktiven Stadtkern mit der Fußgängerzone "obere Schuhstraße" durch die kreuzende Verkehrsstraße Große Schmützstraße - Holsteiner Straße. Das darauf vorhandene starke Kraftfahrzeug-Verkehrsaufkommen sowie das Fehlen der städtebaulichen Attraktivität in dem noch nicht sanierten Bereich der mittleren Schuhstraße haben dazu geführt, daß der Kundenzustrom sich verstärkt auf den sanierten Stadtkern konzentriert und zur mittleren Schuhstraße hin abrupt unterbrochen wird.

Dadurch ist die mittlere Schuhstraße einschließlich des Plangebietes, obwohl sie historisch eine innerstädtische Einheit mit dem Stadtkern bildet, zu einer minderwertigen Geschäftslage deklassiert.

1.5 Umliegende Nutzung

In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen entlang der Schuhstraße sind kleine Dienstleistungsbetriebe, die Telekom sowie Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, darunter zwei größere Lebensmittelmärkte, die bei weiterer Stagnation der Stadtsanierung in diesem Gebiet einen Standort vor den Toren der Stadt suchen.

2.0 Planungsrechtliche Situation

2.1 Darstellung des Plangebietes in der Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein weist für das Plangebiet wie auch für den weiteren Bereich der mittleren Schuhstraße eine in-

nerstädtische gemischte Baufläche (M) aus und ist dementsprechend de facto auch als Mischgebiet (MI) genutzt.

Ein Teilbereich des Plangebietes am Rande der Holsteiner Straße ist in den Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Oldenburg in Holstein einbezogen und wird insoweit durch den Vorhaben- und Erschließungsplan überplant.

Für den weiteren Bereich der mittleren Schuhstraße befinden sich die Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 26 in der Aufstellung. Eine Abstimmung mit der Vorhaben- und Erschließungsplanung ist sichergestellt.

2.2 Verträglichkeit mit der Raumordnung und mit überörtlichen Planungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht der Zielsetzung der Raumordnung für den mittelzentralen Ort (Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums). Ziele von überörtlichen Planungen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht beeinträchtigt.

3.0 Ziel und Zweck der Planung sowie Planungsbedürfnis

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Zielsetzung ist es, den Bereich der mittleren Schuhstraße einschließlich Plangebiet zur wieder interessanten innerstädtischen Geschäftslage aufzuwerten, indem

- a) es den anliegenden Grundstückseigentümern ermöglicht wird, ihre Gebäudesubstanz zukunftsgerecht zu sanieren und erforderlichenfalls durch Neubauten zu ersetzen, um die erforderlichen Voraussetzungen für eine Existenzsicherung und die notwendige Etablierung von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben zu schaffen sowie
- b) eine Verkehrsberuhigung dadurch erfolgt, daß die bislang hier vorhandene Ortsdurchfahrt der Landesstraße 59 auf die im östlichen rückwärtigen Bereich zu bauende Reststrecke der Südtangente zwischen Holsteiner Straße und Bahnhofstraße verlegt wird. Der Entwurf für die Reststrecke der Südtangente ist erstellt und deren Bau in Kürze angestrebt. Zugleich ist die städtebauliche Gestaltung des Verkehrsraumes der mittleren Schuhstraße im Zuge der Vollendung der Stadtsanierung geplant.

Nur auf diese Weise wird eine Wiederbelebung dieses Teiles der Innenstadt mit dem Freiraum für die Entwicklung urbanen Lebens erreicht werden können.

Es kann als Glücksfall bezeichnet werden, daß die Sparkasse Ostholstein als Vorhabenträger in dem Plangebiet am innerstädtischen Übergang zur mittleren Schuhstraße ein neues Sparkassengebäude errichten und dort ihren künftig ausgeweiteten Betrieb aufnehmen will. Dadurch wird die Anziehungskraft für die Laufkundschaft aus den Fußgängerbereichen im Stadtkern ausgelöst und die Motivation für die Aufwer-

tung der Geschäftslage in der mittleren Schuhstraße auch für private Investitionen gefördert.

3.2 Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Festsetzungen in der Satzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan tragen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Oldenburg in Holstein innerhalb der gemischten Baufläche nach dem Flächennutzungsplan und des vorhandenen Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO Rechnung.

Im gesamten Plangebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt. Die Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen ist gerechtfertigt und erforderlich, um innenstadtrelevante Einrichtungen und Betriebe in der Innenstadt zu halten und ihre Ansiedlung im Gewerbegebiet am Ortsrand zu verhindern. Ohne die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung kann dem Vorhabenträger die Verwirklichung seines Vorhabens, auch nicht an anderer Stelle der Innenstadt, ermöglicht werden.

Das Vorhaben ist für die städtebauliche Infrastruktur der Innenstadt von großer Bedeutung, weil es der Wahrnehmung notwendiger zentralörtlicher Funktionen dient.

Die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung dient der Hebung der Wirtschaftskraft des Geschäftsgebietes an der mittleren Schuhstraße, das dringend der Aufwertung durch Ermöglichung der Ansiedlung von kundenintensiven Geschäftsbetrieben und der Konzentration der Bebauung an diesem dafür geeigneten Standort (Siedlungsschwerpunkt) bedarf.

Die Überschreitung der Obergrenzen orientiert sich im übrigen an dem Dichtepegel vorhandener umliegender Bereiche und übersteigt den Durchschnitt von deren Bebauungsdichte nicht.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Durch die Überschreitung der Obergrenzen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Es entstehen dadurch auch keine nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Den Bedürfnissen des Verkehrs wird Rechnung getragen, insbesondere durch den geplanten und bevorstehenden Bau der Süd-Tangente zur Verkehrsentslastung der Schuhstraße.

Die Überschreitung der Obergrenzen hält sich im Rahmen der für einen wesentlichen Teil des Plangebietes bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Oldenburg in Holstein getroffenen Festsetzungen.

Ausreichende grünordnerische Maßnahmen sind im Rahmen des Möglichen im VEP festgesetzt.

In der höher festgesetzten Grundflächenzahl sind die Stellplätze mit Zufahrt berück-

sichtigt.

Die im Plangebiet vorhandenen drei Gebäude an der Schuhstraße sind abzurechen und durch Neubauten entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen zu ersetzen. Von diesen vorhandenen Gebäuden handelt es sich bei dem Gebäude Schuhstraße 39 zwar um ein Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 des schleswig-holsteinischen Denkmalschutzgesetzes. In Abwägung des sich daraus ergebenden Interesses an einer Gebäudeerhaltung mit den Zielen der Verbesserung der Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzbarkeit im Interesse der Stadtentwicklung wird letzteren der Vorrang eingeräumt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat auch bereits erklärt, daß sie keinen Versagungsvorbehalt geltend machen wird.

Der Einfügung der geplanten neuen Gebäude in den dortigen innerstädtischen Bereich wird durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- a) Begrenzung der Bebauung auf zwei Geschosse zuzüglich Dachgeschoß,
- b) kleinmaßstäbliche Gliederung der Gebäudefronten an der Schuhstraße und Holsteiner Straße durch senkrechte Rücksprünge in Gebäudeabschnitte, die in etwa den Gebäudefronten der historischen Bebauung entsprechen,
- c) Untergliederung des Daches in Anlehnung an die Gebäudeabschnitte, die sich aus der Fassadenstruktur ergeben, in Walmdächer; lediglich im Eckbereich Schuhstraße / Holsteiner Straße ist eine Sonderausbildung des Daches (besondere Dachform) mit Rücksicht auf den Kreuzungsbereich zulässig,
- d) Herstellung des Mauerwerks aus roten Verblendziegeln und Eindeckung der Dächer mit roten Pfannen.

Grenzbebauungen bzw. geringere Abstandsflächen werden gestattet, weil die Gestaltung des umliegend vorhandenen Straßenbildes und die gegebenen örtlichen und städtebaulichen Verhältnisse dieses in dem relevanten Innenstadtbereich rechtfertigen (§ 6 Abs. 12 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein) und nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Den Anforderungen des Brandschutzes ist in Baugenehmigungsverfahren Rechnung zu tragen. Zum südlichen Nachbargrundstück an der Schuhstraße wird der bisherige historische Grenzabstand beibehalten.

Die vorgenannte Abstandsfläche zum Nachbargrundstück, welche bisher den Zugang bzw. die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich darstellte, ist mit Geh- und Leitungsrechten für die Stadt (Allgemeinheit) belegt und wird entsprechend fortgesetzt bis zur künftigen Südtangente, um eine vernetzende städtebaulich sinnvolle Twiete zu erhalten.

3.3 Immissionsschutz * 1

Für Aufenthaltsräume, die an die Schuhstraße und die Holsteiner Straße angrenzen sowie zur künftigen Südtangente hin gelegen sind, ist passiver Schallschutz gegen den Verkehrslärm auf diesen Straßen festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier wegen Nutzungsart und Größe der Baugrundstücke sowie aus städtebaulichen Gründen nicht möglich bzw. nicht vertretbar.

Basierend auf den Verkehrszählungen und -analysen für den Verkehrsentwicklungsplan vom April 1995 sowie dem Schallgutachten des TÜV NORD e.V. vom 26.09.1995 für den Bau der Südtangente ist bei Annahme einer Steigerung des Kfz-Verkehrs bis zum Jahre 2010 um 20 % (Belastungsprognose für die Region Lübeck und Wachstum der Stadt Oldenburg in Neubaugebieten am Ostrand) von folgender Verkehrsprognose und Ermittlung des Lärmpegelbereichs entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"/Nov. 1989 nach dem bevorstehenden Bau der Südtangente auszugehen.

Gebäudefronten an	Verkehrsbelastung in Kfz / Tag	Gebäudeabstand von Straßenmitte	Außenlärm	Lärmpegelbereich
Schuhstraße	300 Stck.	5 m	66 dB(A) ¹⁾	IV
Holsteiner Straße	350 Stck.	7 m	68 dB(A) ²⁾	IV
Südtangente	bei Anwendung des Orientierungswertes des TÜV-Gutachtens		67 dB(A) ³⁾	IV

Als maßgeblicher prognostizierter Außenlärmpegel sind mithin für den Schallschutz im Hochbau an allen betroffenen Gebäudefronten 66 bis 68 dB(A) zugrunde zu legen. Der Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 wurde daher mit IV festgesetzt.

- 1) 61 dB(A) + 3 dB(A) wg. beidseitig geschlossener Bebauung der Schuhstraße + 2 dB(A) wg. weniger als 100 m Entfernung von der nächsten lichtsignalgeregelten Kreuzung
- 2) 61 dB(A) + 3 dB(A) wg. beidseitig geschlossener Bebauung der Holsteiner Straße + 2 dB(A) wg. weniger als 100 m Entfernung von der nächsten lichtsignalgeregelten Kreuzung + 2 dB(A) wg. Längsneigung der Straße um mehr als 5 %
- 3) 61 dB(A) + 3 dB(A) wg. künftig beidseitig geschlossener Bebauung an Südtangente + 2 dB(A) wg. weniger als 100 m Entfernung von der nächsten lichtsignalgeregelten Kreuzung + 1 dB(A) wg. starker kurzfristiger Frequentierung der vorgelagerten Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück

4.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig wäre. Die auf dem Flurstück 91/4 befindliche Linde bleibt erhalten. Entlang der Grundstücksgrenze werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen gepflanzt. Zusätzlich werden entlang der Südtangente ortstypische Einzelbäume in Abstimmung mit der Stadt gesetzt.

5.0 Verkehrliche Erschließung sowie Stellplatznachweis

*₂

5.1 Das Plangebiet ist durch die Schuhstraße und Holsteiner Straße erschlossen. Die Anbindung der Stellplätze erfolgt an die geplante Südtangente. Bis zu ihrer benutzungsfähigen Fertigstellung hat der Vorhabenträger eine Ersatzzuwegung zur nördlich an das Plangebiet angrenzenden bereits fertiggestellten Teilstrecke der Südtangente auszubauen. Die diesbezügliche Verpflichtung regelt der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

*₂

5.2 Aufgrund der Verwaltungsvorschriften des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein zu § 55 der Landesbauordnung (Stellplatzerlaß) vom 16. August 1995 (Amtsblatt S.-H. Seite 611 ff.) sind für das gemäß dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan konkret bekannte Projekt 29 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Tatsächlich werden durch den Vorhabenträger 30 Kfz-Stellplätze nachgewiesen, und zwar 14 auf dem nicht bebauten Grundstück (vgl. VEP-Planzeichnung) und 16 in der Tiefgarage unterhalb des Baukörpers (s. Bauantragsunterlagen).

Hierauf bezogen werden 10 öffentliche Parkplätze innerhalb von 100 m Entfernung südwestlich des Plangebietes angelegt und in dem sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Oldenburg in Holstein festgesetzt. Die Stadt hat den Grunderwerb dafür bereits getätigt.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Schleswig Oldenburg angeschlossen.

6.2 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung wird von der Schleswig Oldenburg geleistet.

6.3 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Schuhstraße und der Holsteiner Straße angeschlossen, das ausreichend dimensioniert ist.

6.5 Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser erfolgt durch die Schleswag AG. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches wird eine Löschwassermenge von 96 m³ zwei Stunden lang vorgehalten werden.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen sich im Eigentum und Besitz des Vorhabenträgers befinden.

8.0 Kosten

Die Planungskosten sowie sämtliche Kosten für die erforderliche Erschließung werden gemäß Durchführungsvertrag durch den Vorhabenträger getragen.

Oldenburg in Holstein, den 29.04.1996

Hoffmann
(Hoffmann)
Bürgermeister



*₁ **3.3 Immissionsschutz**

Geändert gemäß Hinweis Nr. 2 aus dem Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 01.07.1996/Az.: IV 810a-512.113-55.33 (V+E)

*₂ **5.0 Verkehrliche Erschließung sowie Stellplatznachweis**

5.2 Ergänzt gemäß Hinweis Nr. 1 aus dem Erlaß des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 01.07.1996/Az.: IV 810a-512.113-55.33 (V+E)

Oldenburg in Holstein, den 2. September 1996
Stadt Oldenburg in Holstein
-Der Magistrat-


(Hoffmann)
Bürgermeister

