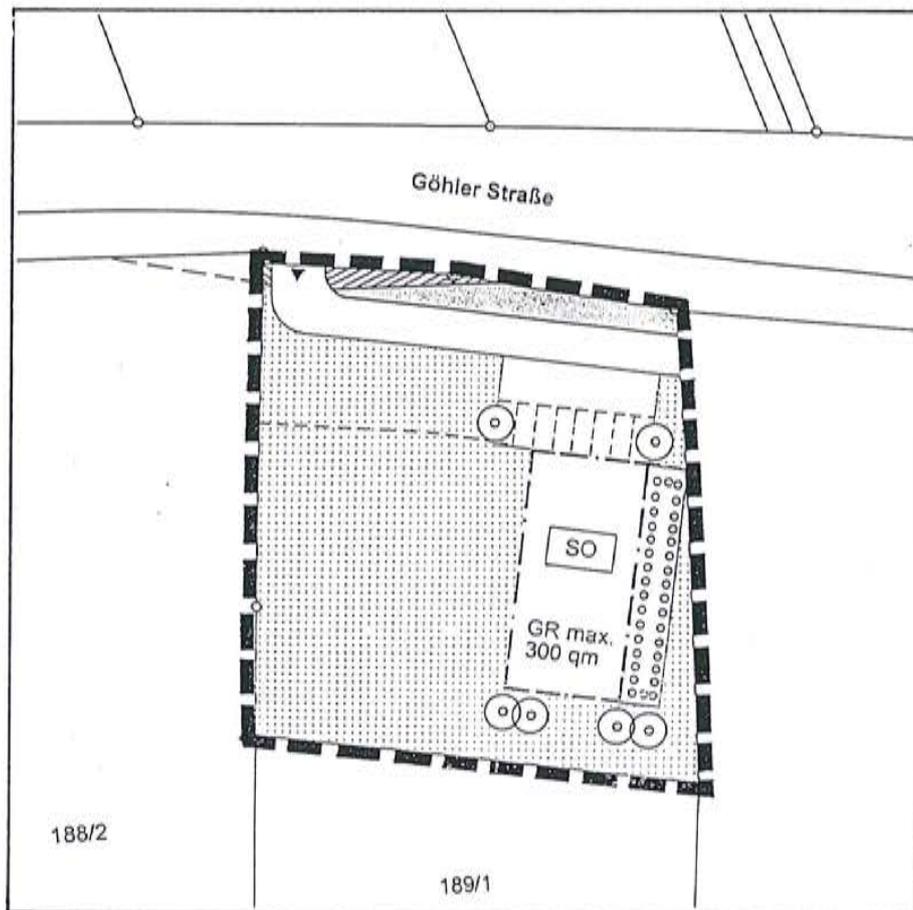


Stadt Oldenburg in Holstein

B-Plan Nr. 40

für ein Gebiet östlich des Ortsrandes von Oldenburg zwischen
Göhler Straße und Bahndamm



Begründung

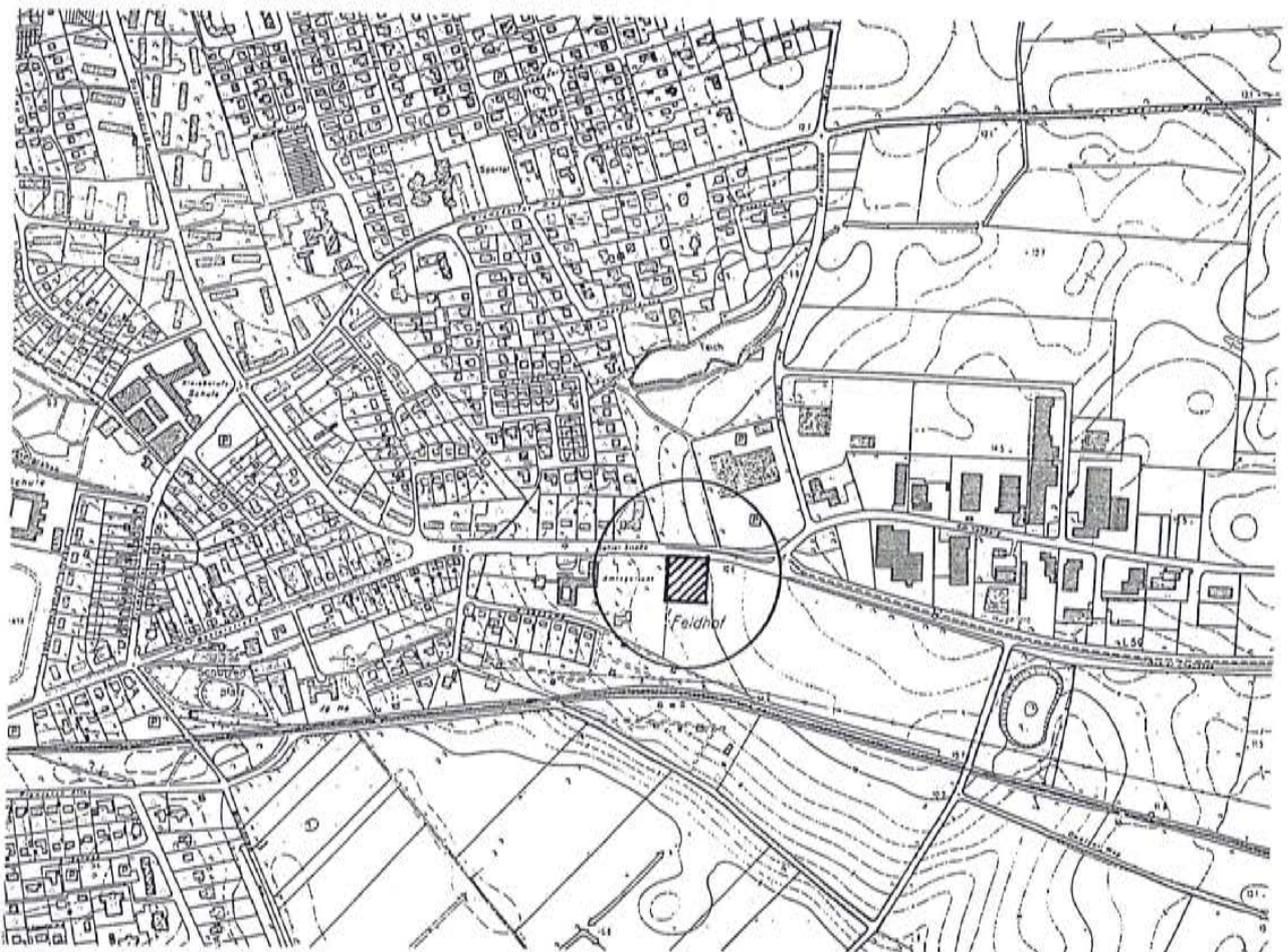
Dipl.-Ing. Sonja Puzis, Freischaffende Architektin und Stadtplanerin
Lauritz-Maßmann-Straße 26, 23774 Heiligenhafen, Tel.: 04362-900750 Fax: 900752
eMail-Adresse: sp.architektur-stadtplanung@t-online.de

1. Grundlagen

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt in der Stadt Oldenburg in Holstein mit einer Fläche von ca. 3.000 qm, es wird nördlich begrenzt durch die Göhler Straße, östlich durch die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 189 / 1 und 74 / 2, südlich durch den südlichen Teil des Flurstückes 189 / 1 und westlich durch das Kleingartengelände. Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Das Plangebiet umfasst etwa den nördlich gelegenen kleineren Teil des Flurstückes 189 / 1.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemeinde Göhl, Gemarkung Kremsdorf, Flur 2; ein Auszug aus der Flurkarte (M 1 : 5.000) ist als Anlage beigefügt.



1.1 Bisherige Nutzung

Die Flächen des Plangebietes wurden bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Kleingärten ausgewiesen. Der Bebauungsplan würde sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Aus diesem Grund wird in einem Parallelverfahren die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der bestandskräftige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet eine Fläche für Kleingärten aus, jedoch befindet sich dieser F-Plan zur Zeit in der Neuaufstellung und weist im derzeitigen Vorentwurfsstadium, ebenso wie der Landschaftsplan-Entwurf an dieser Stelle keine Kleingärten, sondern eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Der mögliche Bedarf an einer Erweiterung der vorhandenen Kleingartenfläche ist im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft worden. Seitens der Oldenburger Bevölkerung wurde jedoch keinerlei Interesse geäußert.

Auf einem an das B-Plangebiet im Osten angrenzenden Flurstück wird seit einigen Jahren ein provisorischer Verkaufsstand betrieben, auf dem das auf diesen Flächen (insgesamt 7 ha) angebaute Obst und Gemüse direktvermarktet wird.

Zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung soll dieser Verkaufsstand nun durch ein festes Gebäude, das zudem an den Ortsrand herangerückt wird ersetzt werden, so dass ein Angebot an frischem Obst und Gemüse aus heimischer Produktion gewährleistet bleibt. Diese Art der Vermarktung ist auch unter ökologischen Gesichtspunkten von großer Bedeutung, da lange Anfahrtswege und die damit verbundene Belastung von Natur und Umwelt nicht in Kauf genommen werden müssen.

3. Siedlung und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.000 qm und die nördliche Hälfte des Flurstückes 189 / 1 aus der Flur 6. Dieses Flurstück grenzt unmittelbar an den östlichen Ortsrand, der durch das Amtsgericht und ein daran angrenzendes Kleingartengelände gebildet wird. Diese Fläche ist der Teilbereich einer ca. 7 ha großen Fläche, die ein Landwirt aus der benachbarten Gemeinde Göhl für einen Zeitraum von 18 Jahren ((für das Flurstück 189 / 1) für die Flurstücke 74 / 2, 73 / 2, 71 / 2 und 72 (Flur 8) für einen Zeitraum von 12 Jahren) gepachtet hat.

Ein in den Pachtverträgen verankertes Vorkaufsrecht sichert diesem Landwirt den Zugriff zu diesen Flächen auch nach Ablauf der Pachtverträge.

Auf der dem Plangebiet nördlich gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Gewerbegebiet, das sich in einer Ausdehnung von ca. 750 m, gemessen am Ortsrand südlich der Göhler Strasse, in östlicher Richtung erstreckt und dessen Gebietscharakter geprägt ist durch eine überwiegend eingeschossige Bebauung, die eine große Vielfalt an Grundflächen und Kubaturen der Baukörper und Fassadengestaltungen darstellt.

Das optische Erscheinungsbild des auf dem Flurstück 74 / 2 betriebenen provisorischen Verkaufsstandes ist dem Ortsbild nicht dienlich. Aus diesem Grund soll dieses Provisorium durch ein festes Gebäude ersetzt werden. An der Ostgrenze des Baugebietes wird im Bereich des geplanten Baufensters ein Grünstreifen mit

Anpflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher zur ausreichenden Abschirmung gegenüber der Landschaft und Ortsrandgestaltung im Sinne der Vorstellung der Landschaftsplanung festgesetzt.

Ein Grünordnungsplan ist auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

3.1 Bestandsaufnahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40 wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die L 59. Unmittelbar hinter der Grünabschirmung des Kleingartengeländes befindet sich eine Zufahrt zu oben beschriebenem Verkaufsstand, die sich parallel zur Straße erstreckt und auf dem Flurstück 71 / 2 wieder in die Göhler Straße einmündet. Diese Zufahrt soll auch künftig die Zufahrt zum Plangebiet bilden.

3.2 Eingriffsermittlung

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll für die Bebauung mit einer Lager-, Bearbeitungs- und Verkaufshalle mit einer Grundfläche von maximal 300 qm umgenutzt werden. Innerhalb der Fläche existieren keine ökologisch hervorzuhebenden Gegebenheiten. Die bisher bestehende Zufahrt soll erhalten und in einer Breite von 5 m mit einer Pflasterung befestigt werden, daraus ergibt sich für den Zufahrtsbereich eine gepflasterte Fläche von 250 qm. Des weiteren ist geplant, unmittelbar vor dem Gebäude eine Pflasterung in einer Fläche von ca. 230 qm vorzusehen, die auch als Stellfläche für PKWs dienen kann.

Für das ca. 3.000 qm große Plangebiet ergibt sich daraus:

vorhandener Zufahrtsbereich, künftig gepflastert:	250,00 qm
gepflasterter Bereich vor dem Gebäude:	230,00 qm
maximal mögliche Bebauung im Sondergebiet:	300,00 qm
Summe effektiver Bodenbeanspruchung:	880,00 qm

Dies entspricht der Eingriffsfläche.

3.3 Ausgleichsermittlung

Landes- und Bundesnaturschutzgesetz bestimmen als Grundsatzregelung, dass ein Eingriff ausgeglichen ist, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Der Bemessung der Ausgleichsmaßnahme liegt der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zugrunde. Danach ist für landwirtschaftlich genutzte Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eine Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung (Gebäude und voll versiegelte Flächen) im Verhältnis 1 : 0,5 vorgesehen.

Aus der ermittelten Eingriffsfläche berechnet sich somit folgende Ausgleichsfläche:

voll versiegelte Flächen: $880,00 * 0,5 = 440,00 \text{ qm}$

Dies entspricht dem Bedarf für die Ausgleichsfläche.

Flächen für den Ausgleich der Bodenversiegelung:

In der Gemarkung Kremsdorf, Flur 2, wird eine Fläche in einer Größe von 440 qm aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und der Regeneration überlassen. Bei der vorgenannten Fläche handelt es sich um schützenswürdige staunasse Böden mit Niedermooranteilen.

Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Investor.

Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild:

Für den Eingriff in das Landschaftsbild wird am östlichen Rand des Baugebietes, im Bereich des Baufensters ein 5 m breiter Grünstreifen mit Anpflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher zur ausreichenden Abschirmung gegenüber der Landschaft und einer Ortsrandgestaltung im Sinne der Vorstellung der Landschaftsplanung vorgesehen.

Darüber hinaus ist an der östlichen Seite des Gebäudes eine Fassadenbegrünung und nördlich und südlich des Gebäudes eine Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Des weiteren trägt die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m ebenfalls zur Einbindung in das Gebiet bei.

3.4 Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung

Das anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht, so dass es der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Die Bodenbeschaffenheit lässt eine Versickerung zu, es entsteht auch bei länger anhaltenden ergiebigen Regenfällen keine Staunässe. Das Oberflächenwasser der Zufahrt und der versiegelten Fläche vor dem Gebäude wird in einem straßenbegleitenden Muldensystem, das sich zwischen der Zufahrts- und der Göhler Strasse befindet, versickert.

Das Dachwasser des Gebäudes wird ebenfalls zur Versickerung gebracht und dient der Bewässerung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.

4. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

4.1 Bebauungskonzept – Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Strasse (Göhler Strasse – L 59) erschlossen. Südlich der Erschließungsstrasse entsteht ein Sondergebiet für den Verkauf landwirtschaftlich und gärtnerisch erzeugter Produkte. Geplant ist die Errichtung einer Lager-, Verkaufs- und Bearbeitungshalle mit einer Grundfläche von maximal 300 qm. Diese Bebauung schafft den Ersatz für einen provisorischen Verkaufsstand, der sich auf dem in Richtung Ortsausgang angrenzenden Flurstück befindet. Das geplante Gebäude schafft für die dort Beschäftigten erheblich verbesserte Arbeitsbedingungen, da es einen umfangreichen Schutz vor Temperaturschwankungen und sonstigen Witterungseinflüssen wie Sonne, Wind, Regen und Staub bietet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur städtebaulich behutsamen Erweiterung des östlichen Ortsrandes ist die Grundfläche des geplanten Baukörpers auf maximal 300 qm festgesetzt worden. Des Weiteren sind Nebenanlagen nicht zulässig, so dass der „Budencharakter“ des derzeitigen Verkaufsstandes im geplanten Baugebiet keine Wiederholung finden wird.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig wie auch in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Die zwischen der geplanten Bebauung und dem Abschirmungsgrün der Kleingartenanlage befindliche Fläche wird gelegentlich als Dekorationsfläche dienen, beispielsweise für die Anlage von Blumenfeldern oder in der Vorweihnachtszeit zur Ausstellung von Tannenbäumen.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachformen

Die Festlegung der Dachform als Satteldach mit einer Neigung von 10 – 20 Grad ermöglicht eine zurückhaltende und sich somit in die Umgebung integrierende Kubatur des Baukörpers.

Für die Fassadengestaltung sind Blechverkleidungen bis zu 50 % und Ziegel und Holz zulässig.

6. Verkehr

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Göhler Strasse (L 59) gesichert. Unmittelbar hinter dem Abschirmungsgrün für die Kleingartenanlage befindet sich eine Zufahrt zum Grundstück, die ebenfalls als Ausfahrt genutzt wird. Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt kann diese Zufahrt in ihrer Doppelfunktion als Ausfahrt in dieser Form bestehen bleiben, wenn ein auf der gegenüberliegenden Straßenseite installierter Verkehrsspiegel die bessere Einsicht in den aus der Stadt herausfließenden Verkehr ermöglicht.

6.2 Ruhender Verkehr

Die nachzuweisenden Stellplätze sind in ausreichender Zahl in der dafür festgesetzten Fläche vor dem Gebäude möglich.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch zentrale Wasserversorgungsanlagen durch die Schleswig AG. Auf dem an das B-Plangebiet angrenzenden Flurstück 74 / 2 sind bereits Anschlüsse an die Wasserversorgung vorhanden.

7.2 Abwasser

Eine Abwasserbeseitigung durch die zentrale Ortsentwässerung der Stadt Oldenburg ist nicht erforderlich, da das anfallende Schmutzwasser in einer abflusslosen Sammelgrube gesammelt und bei Bedarf entsorgt wird, beispielsweise durch den Zweckverband Ostholstein.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Schleswig AG. Auch hier ist ein Anschluss auf dem angrenzenden Flurstück 74 / 2 vorhanden.

7.4 Fernmeldewesen

Auf dem angrenzenden Flurstück 74 / 2 sind Fernmeldeanlagen bereits vorhanden.

7.5 Beseitigung von Abfällen

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein wahrgenommen.

7.6 Löschwasserversorgung / Feuerschutzeinrichtung

Der Feuerschutz in Oldenburg wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 48 cbm / h, bei Bereitstellung des Löschwassers für zwei Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlass des Innenministers vom 17.01.1979 – IV 350 b – 166.30 -). Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz, vorhandene Hydranten und ein Regenrückhaltebecken an der Göhler Strasse sichergestellt.

7.7 Gasversorgung

Die Aufgabe der Gasversorgung für die Stadt Oldenburg wird durch den ZVO wahrgenommen. Der Anschluss des Plangebietes an das dortige Versorgungsnetz ist möglich.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Da für die Erschließung keine Flächen benötigt werden, sind Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich.

9. Kosten

Erschließungskosten und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz entstehen der Stadt Oldenburg in Holstein nicht.

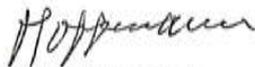
Die nachstehend genannten überschläglich ermittelten Kosten sind durch den Investor zu tragen:

Pflasterung der Zufahrt und Stellplatzfläche ca. 28.000,00 DM

Anlage des Grünstreifens mit heim. Gehölzen
und Bäume an der Nord- und Südseite
des Baufensters ca. 7.000,00 DM

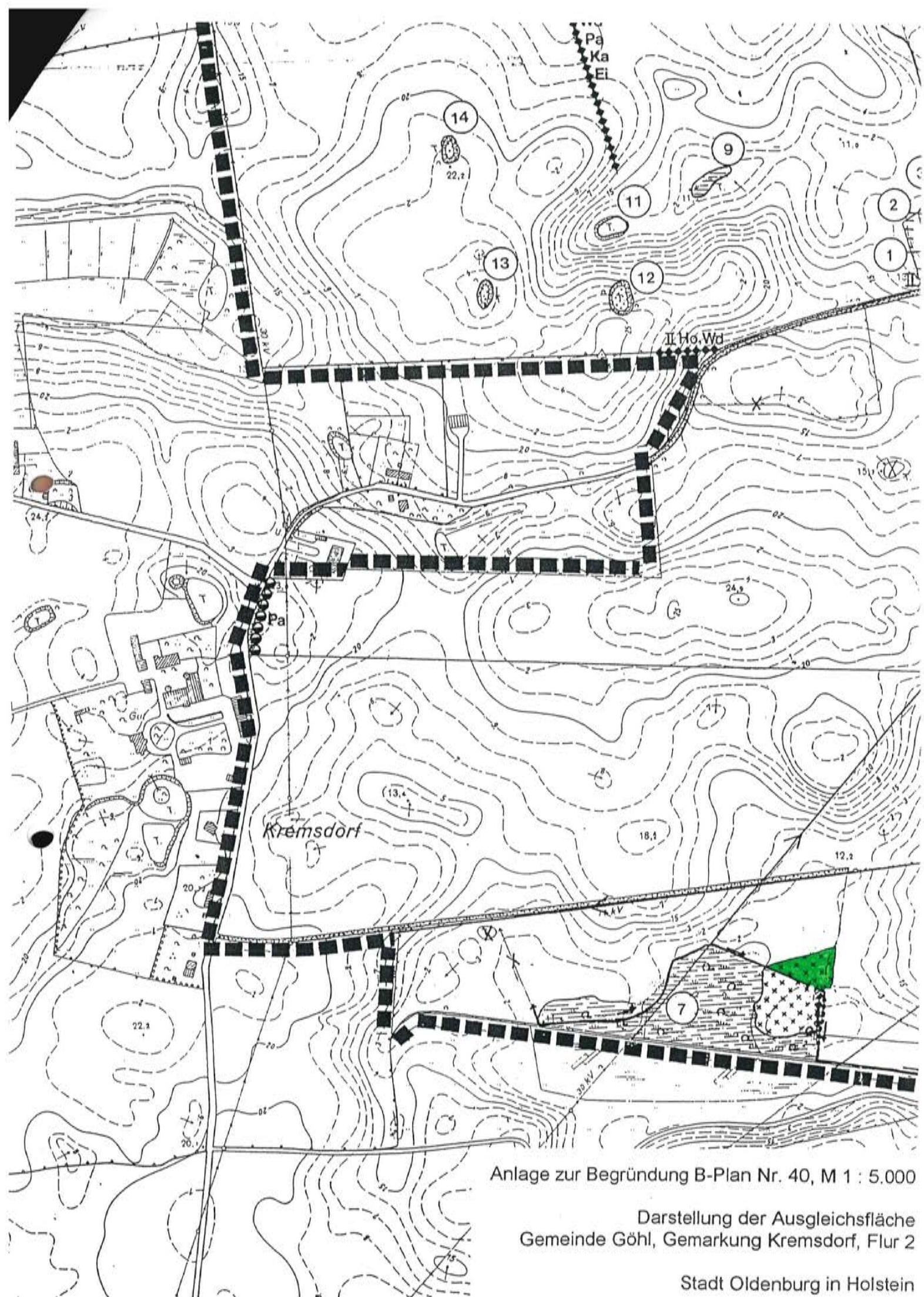
Eine eventuelle Finanzierung der Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg AG. Diese Versorgungsträgerin erhebt nach ihren Anschluss- und Versorgungsbedingungen Kostenbeiträge direkt von dem privaten Anschlussnehmer. Der Stadt erwachsen insofern keine Kosten.

Stadt Oldenburg in Holstein, den 14.07.2000



Der Bürgermeister





Anlage zur Begründung B-Plan Nr. 40, M 1 : 5.000

Darstellung der Ausgleichsfläche
Gemeinde Göhl, Gemarkung Kremsdorf, Flur 2

Stadt Oldenburg in Holstein