

## **Begründung**

zur

---

### **3. Änderung**

des

### **Bebauungsplan Nr. 12.1**

der

### **Stadt Oldenburg in Holstein**

Für das Gebiet zwischen Hopfenmarkt,  
Schauenburger Straße,  
Am Stadtpark und Schauenburger Platz

Aufgestellt:  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen  
Markt 11-12  
23758 Oldenburg in Holstein

17.02.2010

Datei bg208300-002.doc

Seite 1

Ausdruck vom 17.03.2010 11:27

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangeltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>3</b>
<hr/>	
<b>5. Überörtliche Planungen .....</b>	<b>4</b>
Auszug aus dem Regionalplan, Nahbereich Oldenburg .....	5
Auszug aus dem Landesraumordnungsplan .....	5
<b>6. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Erläuterung zu den konkreten Planungsabsichten .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Erschließung .....</b>	<b>8</b>
Verkehrerschließung .....	8
Ver- und Entsorgung .....	8
Abwasserbeseitigung .....	9
<b>9. Schallschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>10. Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>11. Umweltbericht .....</b>	<b>10</b>
<b>12. Kosten .....</b>	<b>10</b>

## 1. Allgemeines

Die Stadt Oldenburg hat mit Beschluss vom 05.11.2009 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 eingeleitet.

Das Verfahren bezieht sich auf eine Teilfläche des B-Planes 12.1 und soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt werden.

## 2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum von Oldenburg zwischen der Fußgängerzone und dem Freizeitpark.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.196 qm und wird in der Planzeichnung durch eine breite graue Linie umgrenzt.

Die Höhe des geneigten Grundstückes liegt zwischen 2,00 m und 8,50 m über NN.

Der südliche Teilbereich des überplanten Gebietes ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, der nördliche Teil ist unbebaut.

## 3. Rechtsgrundlagen

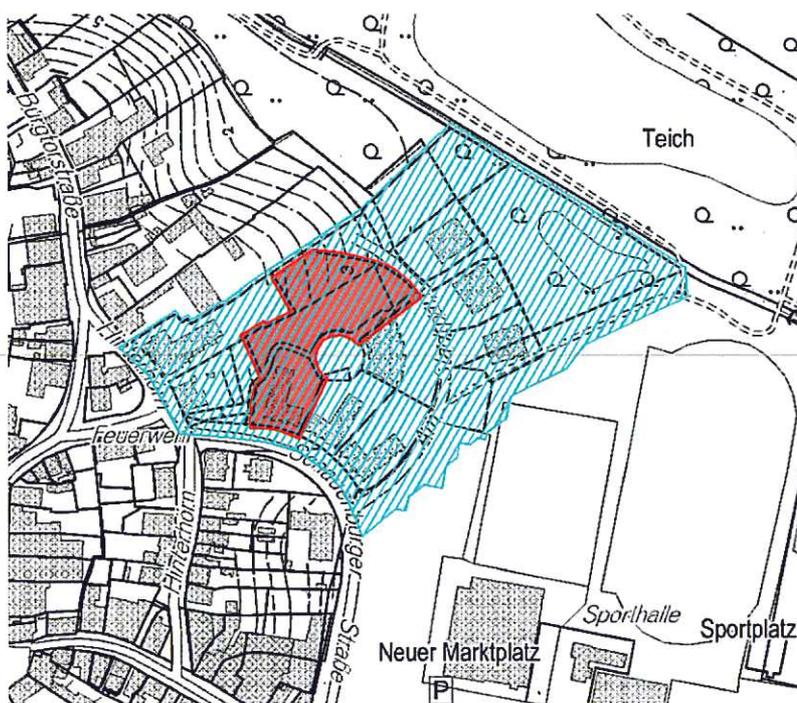
Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften des

- Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v.21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie
- der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6), aufgestellt worden.

## 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

## Übersichtsplan



- Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes 12.1
- Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes 12.1

## 5. Überörtliche Planungen

Die Stadt Oldenburg ist gemäß dem Landesentwicklungsgrundsatzgesetz vom 31.10.1995 (GVOBl. Schleswig-Holstein Seite 364) in Verbindung mit der Landesverordnung zum zentralörtlichen System vom 16.12.1997 (GVOBl. Schleswig-Holstein 1998 Seite 123) ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums mit ca. 10.000 Einwohnern (September 2005).

Die städtische Bauleitplanung muss sich im Rahmen des Raumordnungsplanes und der Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein bewegen.

Auszug aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II  
(Schleswig-Holstein Ost - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein)

### Nahbereich Oldenburg

*Der Nahbereich Oldenburg in Holstein umfasst die Gemeinden des Amtes Oldenburg Land (Göhl, Gremersdorf, Heringsdorf, Neukirchen und Wangels) sowie als historisches Zentrum des Nahbereiches die Stadt Oldenburg in Holstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und liegt im abgelegenen strukturschwachen ländlichen Raum.*

*Der Nahbereich umfasst weite landwirtschaftlich genutzte Gebiete im Landesinnern, den Truppenübungsplatz Putlos und das im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gelegene Ferienzentrum Weißenhäuser Strand sowie die in den Gemeinden Heringsdorf und Neukirchen gelegenen Zelt-, Campingplätze, Wochenend- und Ferienhausgebiete.*

*Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sollte aber veränderten Ansprüchen an Qualität und Angebotspalette in den Bereichen Gastronomie und Beherbergung angepasst und weiterentwickelt werden.*

*Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg zu einem leistungsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum anzustreben. Es ist sicherzustellen, dass an den bestehenden Einzelhandelsstandorten am Stadtrand Entwicklungen vermieden werden, die das Stadtzentrum schwächen.*

*In Anbetracht des Truppenübungsplatzes Putlos ist eine größere bauliche Entwicklung über die bis Heiligenhafen fortzuführende Bundesautobahn 1 hinaus grundsätzlich nicht gewünscht. Im Süden steht der Oldenburger Bruch einer weiteren Entwicklung entgegen. Daher stößt das Flächenangebot der Stadt Oldenburg in Holstein für bauliche Entwicklung an ihre Grenzen. Verbleibende potenzielle liegen sowohl für die wohnbauliche – im Anschluss an bestehende Wohnbereiche – als auch für die gewerbliche Entwicklung im Nordosten des Stadtgebietes.*

#### Auszug aus dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein vom 1998

##### 3.4 Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung des Wohnungs- und Arbeitsmarktes

###### - Bevölkerungsentwicklung

*Die Zahl der älteren Menschen zwischen 65 und 75 Jahren nimmt nach dem Jahr 2000 bis zum Ende des Planungszeitraumes um rund 40 % zu. Die für das Gesundheitswesen besonders relevante Altersgruppe der über 75jährigen nimmt während des Planungszeitraumes um mehr als 20 % zu.*

###### - Entwicklung des Wohnungsmarktes

*Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird (...) die wichtigste innenpolitische Herausforderung im Planungszeitraum bleiben.*

*Die kommunale Bauleitplanung ist aufgerufen, diesem absehbaren Bedarf durch entsprechende Flächenvorsorge für den Wohnungsbau Rechnung zu tragen.*

*Bei dem heutigen Stand der Bauleitplanung muss insbesondere für die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung festgestellt werden, dass hier die derzeitige Flächenvorsorge für den Wohnungsbau zur Deckung des absehbaren Bedarfs immer noch nicht ausreicht. Hier müssen verstärkt Flächen – auch für den sozialen Wohnungsbau – verfügbar gemacht werden.*

##### 7.1 Allgemeiner Rahmen der Siedlungsentwicklung der Gemeinde

- (1) *Jede Gemeinde soll einen ihren Möglichkeiten entsprechenden Beitrag zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Lande leisten; dieses gilt insbesondere auch für die Aufgabe, Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.*

*In allen Gemeinden sollen die örtlich erforderlichen und in ihren Funktionen entsprechenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen oder erhalten werden. Die Interessen benachbarter Gemeinden sind dabei angemessen zu berücksichtigen.*

- (2) *Zur Verbesserung der Wohnversorgung soll unter Beachtung der ökologischen Belange in bedarfsgerechtem Umfang Bauland ausgewiesen werden.*

## 7.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinden

- (3) *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden*
- *sollen Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden*
  - *sollen die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals militärisch genutzter Flächen im Siedlungsbereich vorangetrieben und die Baulandreserven mobilisiert werden*
  - *sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.*
- (4) *In den Städten und Gemeinden ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung anzustreben. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Versorgung, Bildung, Erholung, Gesundheitspflege, des Sports, der Kultur und des Verkehrs sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein.*
- (7) *Der Wohnungsbau ist mit dem Ziel zu fördern, zur Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum und zu einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen beizutragen.*

## 6. Erfordernis der Planaufstellung

Es besteht nach wie vor eine Nachfrage nach betreuten Wohnanlagen, die zentrumsnah erreichbar sind. Hieraus ergibt sich der Bedarf an der Ausweisung von Einzelbauflächen für den Wohnungsbau.

Die Planung erfolgt zur Optimierung dieser Nutzung unter Beibehaltung und Festschreibung des städtebaulichen Grundkonzeptes.

Die 3. Änderung des B-Planes enthält als Zielsetzung die Ausweisung von Bauflächen zur Errichtung von altengerechten Wohnungen in Zentrumsnähe. Die städtebauliche Gestaltung des Gebietes dient als Übergang des verdichteten Innenstadtkerns zur aufgelockerten, offenen Randbebauung.

## 7. Erläuterung zu den konkreten Planungsabsichten

1. Die Baufläche 3 ist bereits mit einem Wohngebäude mit altengerechten Wohnungen bebaut. Städtebaulich wurden die 3 Baukörper entlang der Schauenburger eng aneinander gerückt, um die Raumkante der Straße in der Bogenführung deutlich zu machen. Dennoch bilden die Gebäude durch die offene Bauweise den Übergang zu der Bebauung an der Straße am Stadtpark.

Der bisher für die Überbauung vorgesehene (dunkle) Gang zum Hof wird zum Himmel hin geöffnet. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Optimierung für Senioren Rechnung getragen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist begrenzt. Durch das stark abfallende Gelände ergibt sich von Baufläche 3 (2-geschossige Bauweise) eine Abstufung zur östlichgelegenen Baufläche (3-geschossiger Bauweise), bei Beibehaltung der oberen Gebäudebegrenzung.

Neben der Festsetzung der Baulinien dient auch die Festsetzung der Mindestgeschossigkeit dem städtebaulichen Willen, mit den baulichen Anlagen eine zentrumsnahe Verdichtung festzuschreiben.

Im nördlichen Teil der Baufläche 3 wird ein eingeschossiger Bereich festgesetzt, der den Übergang zum bogenförmigen Gebäude der Baufläche 6 bildet. In dem eingeschossigen Gebäudeteil ist ein Gemeinschaftsraum für einen Seniorentreff vorgesehen, der allen Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung steht.

Die Festsetzung der „abweichenden Bauweise: Grenzbebauung“ in diesem Teilbereich der Baufläche ergibt sich aus der Notwendigkeit eines geordneten Anschlusses an das künftige mehrgeschossige Gebäude auf der Baufläche 6 und die damit verbundene zwingende Grenzbebauung entlang des öffentlichen Fußweges, der die Schauenburger Straße mit dem runden Platz im Zentrum der Wohnanlage verbindet.

2. Die Baufläche 6 nimmt den Bogen der bereits bestehenden Bebauung auf der Baufläche 3 und dem bereits bestehenden bogenförmigen Gebäude östlich des Geltungsbereiches auf. Hierdurch wird die städtebauliche Einfassung des im ursprünglichen B-Plan vorgesehenen runden Platzes innerhalb des Quartiers gewährleistet.

Die Verdichtung des Gebietes wird durch die Festsetzung der GFZ und den Baulinien an beiden Seiten der Baufläche sichergestellt.

Durch die zwingende Grenzbebauung auf der nördlichen Seite der Verkehrsfläche, die an das Baufeld 3 grenzt, wird auch hier eine „abweichende Bauweise:Grenzbebauung“ festgeschrieben.

Durch die Festsetzung der Baulinien in Baufeldern 3 und 6 wird der Durchgang von der Schauenburger Straße zum inneren Platz abgesichert.

Die Baulinie an der nördlichen Grenze der Baufläche 6 dient einem geordneten städtebaulichen Abschluss des Gebäudes durch die radiale Anordnung der Baulinie.

3. Die öffentliche Wegführung, die ihren Ursprung nordöstlich der Straße Am Stadtpark hat, wird durch den Änderungsbereich geführt und so die Erschließung des inneren Rundplatzes sichergestellt.

Zur Einhaltung der Neigung für eine behindertengerechte Rampe wird die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mehrfach verschwenkt.

4. Die Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf den jeweiligen Bauflächen zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze für die Baufläche 3 können auf dieser nicht nachgewiesen werden. Hierfür sind GST im Bereich der Baufläche 6 vorgesehen.

#### Die Festsetzungen der Bauflächen im einzelnen:

Der im Geltungsbereich ausgewiesene Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

- Baufläche 3:
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
  - Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
  - Offene Bauweise
  - Dachneigung 10° - 20°
  - Satteldach, Pultdach, Walmdach
  - Vollgeschosse: II (zweigeschossig), Zahl der Vollgeschosse zwingend
- nördlicher Teilbereich der Baufläche 3:
- Vollgeschosse: I (eingeschossig), Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Abweichende Bauweise

- 
- Baufläche 6:
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,33
  - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 - 1,0
  - Abweichende Bauweise
  - Dachneigung 10° - 20°
  - Satteldach, Pultdach, Walmdach
  - Vollgeschosse: II - III (zwei- bis dreigeschossig)

## 8. Erschließung

### a) Verkehrerschließung

Das Gebiet wird durch die bereits vorhandenen Straßen „Am Stadtpark“ und die „Schauenburger Straße“ erschlossen.

Die bestehenden Gebäude in der Schauenburger Straße sind rückseitig (Hof) erschlossen und haben eine Feuerwehrezufahrt. Diese Zufahrt kann auch für die Gebäude im Geltungsbereich der 3. Änderung genutzt werden.

Die bisherige Funktion der westlich gelegenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Nutzung von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen wird aufgehoben, da sich für die Erschließung des Innenhofes bereits die im Baugenehmigungsverfahren erteilten Auflagen als wesentlich sinnvoller und besser nutzbar darstellen.

Für die Bereiche der Flurstücke 29/15 und 30/23 außerhalb des Plangeltungsbereichs wurde die Feuerwehrezufahrt abweichend von den ursprünglichen Festsetzungen des B-Planes geregelt. Hierfür wurde 24.02.2004 durch die Freiwillige Feuerwehr Oldenburg eine Anleiterübung mit Zufahrt über den Innenhof durchgeführt und als ausreichend bestätigt. Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung stehen der Optimierung der Rettungswege im Baugenehmigungsverfahren nicht entgegen.

Die Ausdehnung der Änderungsfläche ist im maximalen Bereich ca. 100 m und sowohl an den beiden Außenseiten durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen und für Rettungsfahrzeuge zugänglich wie auch über öffentliche Verkehrsflächen, die zum Innenhof führen, begehbar.

### b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird die E.ON Hanse AG sicherstellen.

Die Wasserversorgung wird durch die Holsteiner Wasser GmbH wahrgenommen.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG über ein zentrales Nahwärmenetz. Die Schauenburger Straße und die Straße Am Stadtpark sind bereits mit Nahwärmeleitungen erschlossen und verfügen über ausreichende Kapazitäten.

Konzessionsträger für die Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein in Timmendorfer Strand.

Das Trinkwasserrohrnetz ist für die Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser ausreichend. Es kann die gem. Arbeitsblatt W 405 aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches geforderte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Telekom.

c) Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über das bestehende Schmutzwasserleitungsnetz der Stadt Oldenburg entsorgt.

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und über eine Regenwasserleitung an das bestehende System angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über ein Regenrückhalte- und Klärbecken östlich des Plangebietes in den Burgtorgraben.

## 10. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-B-Planes 12.1 wurde ein Schallschutzgutachten in Bezug auf den Sportplatz erstellt und berücksichtigt. In diesem Bereich erfolgt keine Änderung. Für die Gebäude an der Schauenburger Straße wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Dabei haben sich folgende Werte ergeben:

Gebäudeseite	Lärmpegelbereich	Erf. R <sub>w</sub> res der Außenbauteile, dB
Straßenfront der Gebäude	V	45
Querseite der Wohneinheiten Entlang der Schauenburger Straße	IV	40
Querseiten der Wohneinheiten ab einer Entfernung von 15 m zur Schauenburger Straße	III	35

Diese sind in die Festsetzungen der 3. Änderung übernommen worden.

## 9. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen und Umweltbelange wurden durch einen Grünordnungsplan im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 12.1 sowie der 1. und 2. Änderung abgearbeitet.

## 10. Umweltbericht

Die 3. Änderung des B-Planes 12.1 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Innenentwicklung) aufgestellt. Daher ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

## 11. Kosten

Es werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a	für die Planaufstellung / B-Plan	3.200 €
b	Umweltprüfung	0 €
c	für die Planaufstellung / GOP	0 €
d	für die Verkehrserschließung und Vollkanalisation im B-Plan-Gebiet	0 €
e	für Ausgleichsmaßnahmen einschl. Grunderwerb	0 €
f	Nebenkosten für Erschließung, Kanalisation	0 €
	<b>Summe</b>	<b>3.200 €</b>

Die Kosten werden durch den Investor übernommen.

Oldenburg, den 17.02.2010

Stadt Oldenburg in Holstein

  
.....  
(Martin Voigt)  
Bürgermeister

