

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 18.2
der Stadt Oldenburg in Holstein

Gebiet zwischen Leeschweg, BAB A 1, Eisenbahndamm und Sebenter Weg

Gebietscharakter: Industriegebiet

Anlagen:

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Begleitplan

Anlage 2: Erläuterungsbericht zum landschaftspflegerischen Begleitplan

**Anlage 3: Gutachten zur Schalleinwirkung von und auf das Bebauungsplangebiet
Nr. 18.2**

Verfasser:
Stadt Oldenburg in Holstein
Stadtbauamt
Markt 1
23758 Oldenburg in Holstein

Inhaltsverzeichnis
zur
Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 18.2
der Stadt Oldenburg in Holstein

1. Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 18.2
2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Ziele der Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Verkehrsanlagen
6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
7. Grünordnerische Festsetzungen
8. Einschränkung von Grundstücksnutzungen
9. Immissionsschutz
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 am 09.09.1993 und der Magistrat aufgrund der Ermächtigung durch die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf dieses Bebauungsplanes am 13.06.1995 / 14.09.1995 und 14.11.1995 beschlossen.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Flächennutzungsplan, der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 09.11.1967 genehmigt wurde (Az. 81 c - 812/2.08.27).

Für den südlichen Bereich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Ruwoldt, Oldenburg in Holstein, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in seiner zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVObI. Schl.-H. S. 86) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321),
- d) die "Verordnung über die Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Stadt Oldenburg in Holstein.

Es wird begrenzt:

im Norden durch den Leeschweg,

im Osten teilweise durch den Sebenter Weg und durch die Eisenbahnstrecke, die sogenannte Vogelfluglinie,

im Süden durch das Dreieck, welches die Eisenbahnstrecke und die BAB A 1 bildet,

im Westen durch die BAB A 1

und erhält die Gebietsbezeichnung:

Gebiet zwischen Leeschweg, BAB A 1, Eisenbahndamm und Sebenter Weg.

Der Plangeltungsbereich ist durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Ziele der Planung

Es besteht ein dringender Bedarf an der Ausweisung eines zusätzlichen Industriegebietes für ansiedlungswillige Betriebe, die auf einen solchen Gebietscharakter angewiesen sind.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, zum Schutz von außerhalb des Plangebietes gelegener Wohnbebauung in Teilgebieten, welche in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, als eingeschränktes Industriegebiet (GI e) durch Begrenzung flächenbezogener Lärmemissionspegel während der Nachtzeit.

Mit Rücksicht auf die Knappheit an geeigneten Flächen im Stadtgebiet zur Ausweisung von Industriegelände und um das gewachsene innerstädtische Gefüge nicht zu gefährden, ist gemäß § 1 (5) + (9) BauNVO festgesetzt, daß im Plangebiet keine Beherbergungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind.

b) Eignung der Ortslage

Die Fläche des Plangebiets eignet sich für die Nutzung als Industriegebiet wie keine andere Fläche im Stadtgebiet. Sie liegt zwischen der BAB A 1, der Eisenbahnstrecke, dem Sebenter Weg und dem Leeschweg und schließt sich an das in diesem Stadtteil vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet Oldenburgs an.

Die vorgenannten Verkehrsanlagen grenzen das bisher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ein, so daß kein unvertretbarer Eingriff in die Landschaft erfolgt.

Das Plangebiet liegt fern von Wohngebieten.

Die Sammelerschließung erfolgt über den Sebenter Weg, der bereits als Industriestraße ausgebaut ist, mit Anbindung über eine Teilstrecke der Neustädter Straße und der B 202 an die BAB A 1 (Abfahrt Süd). Aufgrund dieser Verkehrsanbindung wird eine Durchquerung der stark verkehrsbelasteten Innenstadt durch den von dem Industriegebiet ausgehenden Quellverkehr vermieden. Außerdem ist auf diese Weise die bestmögliche Erreichbarkeit der sich im Plangebiet ansiedelnden Industriebetriebe gewährleistet.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO wird verzichtet, da ohnehin bei einer GRZ von 0,8 die Kappungsgrenze einsetzt und sich bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 gar nicht realisieren lassen.

Im Plangebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 10 m, oberhalb eines bestimmten Bezugspunktes, der im Plangebiet aufgrund seiner Topographie unterschiedlich ist, begrenzt.

Mit Rücksicht auf ggf. erforderliche Baulängen, die über das Maß der offenen Bauweise hinausgehen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Baulängen von über 50 m zulässig sind, bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände (s. Text - Teil B - Ziffer 1.5).

Die Baugrenzen sind so gehalten, daß der Entwicklungsspielraum der einzelnen Interessenten nicht eingeengt wird.

Die Verunstaltung des Ortsbildes durch großflächige und überhöht angebrachte Werbeanlagen soll durch die entsprechende Textfestsetzung Ziffer 1.1 verhindert werden.

5. Verkehrsanlagen

a) Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist bereits erfolgt und über den als Industriestraße ausgebauten Sebenter Weg an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die gemäß § 55 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit den dazu ergangenen Bestimmungen erforderlichen Stellplätze haben die Bauherren und Nutzer der Baugrundstücke auf eigenen Grundstücken anzulegen bzw. nachzuweisen.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen läßt sich von vornherein nicht exakt ermitteln, weil nicht vorhersehbar ist, welche Betriebe mit welchem Stellplatzbedarf sich in dem Industriegebiet ansiedeln. Zur Abdeckung des öffentlichen Bedarfs dient aber die nord-östlich des Plangebietes ausgebaute Parkspur von ca. 200 m Länge. Darüber hinaus ist es auch möglich, Fahrzeuge auf der Erschließungsstraße des Plangebietes abzustellen, zumal diese eine dafür ausreichende Ausbaubreite aufweist und keine Durchgangsstraße darstellt, sondern als Stichstraße (Sackgasse) fungiert.

b) Geplante Standspur für die BAB A 1

Gemäß dem Hinweis des Straßenbauamtes Lübeck ist künftig die Anlegung einer Standspur an der BAB A 1 vorgesehen, für die zu gegebener Zeit ein Geländestreifen von ca. 3,00 m Breite von dem Plangebiet in Anspruch genommen werden muß. Eine Planung liegt jedoch noch nicht vor, so daß auf eine nachrichtliche Übernahme der in Aussicht genommenen Standspur in die Planzeichnung verzichtet wird. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche zwischen Autobahn und Sebenter Weg behindert die spätere Anlegung einer Standspur nicht, da der nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes einzuhaltende Abstand für Hochbauten gewahrt bleibt und der zusätzlich erforderliche Geländestreifen von dem in der Abstandsfläche gelegenen öffentlichen Grünstreifen abgetrennt werden kann, der eine solche Einschränkung verträgt.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Schleswig AG.

b) Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Versorgungsflächen für Trafostationen werden auf städtisch verfügbaren Flächen kostenlos bereitgestellt und ggf. durch Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten gesichert.

c) Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt. Um die Sicherung der vorhandenen Gasversorgungsleitungen nicht zu beeinträchtigen, sind Bepflanzungen derart vorzunehmen, daß beidseitige Mindestabstände von jeweils 2,50 m zwischen Bepflanzung und Gasleitung eingehalten werden und außer Gehölzen und Sträuchern allenfalls kleinkronige Bäume (z. B. Vogelbeere, Rotdorn) zu pflanzen sind, so daß besondere Maßnahmen zum Schutz der Gasleitungen nicht erforderlich werden.

d) Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch die Stadt Oldenburg in Holstein.

e) Oberflächenwasserentsorgung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Trennsystem durch die Stadt Oldenburg in Holstein.

Das gesamte Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird von dem im Sebenter Weg verlegten Hauptsammler aufgenommen und dem Rückhaltebecken auf dem Grundstück der Firma Eppendorf Gerätebau zugeleitet. Dieses bereits vorhandene Rückhaltebecken wird um das Volumen der hinzukommenden Massen erweitert. Gem. Berechnung sind für die Flächen am Sebenter Weg, die über das Rückhaltebecken entwässert werden, rund 700 m² Regenklärteichflächen notwendig, die am Bruchweg östlich des Bahnkörpers untergebracht werden.

f) Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt.

g) Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch die Schleswig AG. Gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches kann eine Löschwassermenge von 192 Kubikmeter zwei Stunden lang vorgehalten werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung im Baugebiet regelt der dieser Begründung beigelegte landschaftspflegerische Begleitplan.

Zur BAB A 1 wird das Industriegebiet abgegrenzt durch einen 20 m breiten Pflanzstreifen, der als Anpflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt wird. Am Leesweg und am Sebenter Weg wird bis zur Einmündung in das Plangebiet ein 3 m breiter Schutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Entlang der inneren Erschließungsstraße wird einseitig ein 1,5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der in Abständen von 10 m eine Baumanpflanzung vorsieht. Gem. Teil B - Text - Ziffer 4.3 dürfen die Standorte der Bäume auf die Grundstückszu- und -abfahrten abgestimmt werden.

Die Grünflächen westlich der Eisenbahnstrecke werden gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Die o.g. Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden im Teil B - Text - unter der Ziffer 3 näher beschrieben. O. g. Festsetzungen sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Abschirmungsgrün bzw. Straßenbegleitgrün".

Die gesamte überbaubare Fläche beträgt bei einer möglichen maximalen Ausnutzung von einer GRZ 0,8 (Kappungsgrenze inkl. der Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO) ca. 4,9 ha.

Für die baulichen Anlagen bleibt bei der festgesetzten GRZ von 0,6 noch ca. 3,7 ha überbaubare Fläche übrig.

Demgegenüber steht die ausgewiesene Fläche von ca. 1,9 ha zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Weiterhin wird im Teil B - Text - festgesetzt, daß entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen je Parzelle ein mind. 1 m breiter Pflanzstreifen als Schutzabpflanzung herzustellen ist.

Darüber hinaus wird unter Ziffer 4.2 im Teil B - Text - festgesetzt, daß je 4 Stellplätze mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Gem. landschaftspflegerischem Begleitplan gilt der Eingriff als ausgeglichen, wenn die o.g. Maßnahmen realisiert sind.



Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden ca. 212.750,-- DM betragen.

Die Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der bestehenden "Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG" vom 13. Okt. 1994 von den Erwerbern der Gewerbegrundstücke erhoben.

8. Einschränkung von Grundstücksnutzungen

- a) Gem. § 9 (1) FStrG dürfen im Baugebiet Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 1, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Dieser erforderliche Abstandstreifen wird einerseits in einer Breite von 20 m als sogenannte Anbauverbotszone dargestellt, andererseits in einer Breite von 20 m als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.

- b) Das Eisenbahnbundesamt, Hamburg, fordert:

Für eine Bebauung an den Grenzen zu den Bahnanlagen ist zu beachten;

- die Beleuchtung der bebauten Flächen ist so zu wählen, daß keine Beeinträchtigung des Zugverkehrs (Blendwirkung bzw. Signalsicht oder Signalverwechslung) auftreten kann,
- die Entwässerung darf nicht in den Bahnseitengraben erfolgen,
- das Grundstück ist zur Eisenbahn wehrhaft einzufriedigen, so daß keine Zuwegungsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht,
- Anpflanzungen im Grenzbereich sind abzustimmen, damit späterer Aufwuchs nicht in das Regellichttraumprofil hineinragen und eine Betriebsgefahr daraus entstehen könnte,

- die Zustimmung der DB AG ist einzuholen.

Forderungen hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen usw.) sind, auch für die Rechtsnachfolger der Liegenschaften, auszuschließen.

c) Das Amt für Land- und Wasserwirtschaft

weist darauf hin, daß sich in einer Entfernung von 0,3 km bis 2,5 km nördlich des Plangeltungsbereiches Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung befinden. Eine vom Ministerium für Natur und Umwelt herausgegebene Wasserschongebietskarte (Stand: 1993) bezieht das Bebauungsplangebiet in das Grundwassereinzugsgebiet der genannten Brunnen mit ein. Für diesen Bereich ist die Festsetzung eines Grundwasserschutzgebietes vorgesehen. Danach sind vorsorglich zumindest die in den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995) festgelegten Nutzungseinschränkungen innerhalb der Zone III zu beachten und in den jeweiligen Bau genehmigungsverfahren sicherzustellen.

9. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.



- ** a) Zum Lärmschutz für die in den östlich und westlich des Plangebietes in zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen eingerichteten Wohnungen, ca. 110 m bzw. ca. 220 m von der Plangebietsgrenze entfernt, sind in den Teilgebieten GI e 1, GI e 2 und GI e 3 des Industriegebietes für die Nacht vorsorglich flächenbezogene Schallleistungspegel von L_w "55 bzw. 60 dB (A) / m^2 als Obergrenze festgesetzt, um sicherzustellen, dass vor den Außenflächen der Wohngrundstücke kein höherer Lärm (Industrielärm) ankommt, als ihn die DIN 18005 in ihrem Orientierungswert für zulässig erklärt - bei Bewertung dieser Einzelwohnungen als Dorfgebiet = nachts 45 dB (A) -. Grundlage für diese Festsetzungen ist das Schallschutzgutachten von Prof. Dr. Ing. Hans-J. Gober, Lübeck, vom 21.07.1995 mit dessen Vorschlägen für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 18.2; vom 07.09.1995 beide als Anlage zu dieser Begründung beigefügt.
- Die in dem Schallschutzgutachten bezeichneten Gebiete GI e 2 bis GI e 5 tragen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Bezeichnungen GI e 1 und GI e 2. Das im Schallschutzgutachten mit GI e 6 bezeichnete Gebiet trägt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Bezeichnung GI e 3.
- Auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für den Tag als Obergrenze wurde nach Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Lübeck verzichtet, weil nach DIN 18005 für den Fall, dass die Art der Betriebe in einem Industriegebiet noch nicht bekannt ist, von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags L_w "=65 dB (A) / m^2 auszugehen ist und bei Zugrundelegung dieses Schallleistungspegels der für die außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohnungen und Büros nach der DIN-Vorschrift maßgebliche Orientierungswert eingehalten wird.
- Für das in dem Schallschutzgutachten mit GI e 1 bezeichnete Gebiet, welches in der Planzeichnung die Bezeichnung GI trägt, sind in der Planzeichnung nach Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Lübeck keine flächenbezogenen Schallleistungspegel für

den Tag und für die Nacht als Obergrenze festgesetzt, weil aufgrund des größeren Abstandes und von topographischen Gegebenheiten Teilabschirmungen für außerhalb des Plangebietes gelegene Wohnungen und Büros gegeben sind und / bzw. die von der DIN-Vorschrift vorgegebenen Orientierungswerte dort nicht überschritten werden. Dieses ist im übrigen auch im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für sich ansiedelnde Betriebe sicherzustellen.

Die Festsetzung und Errichtung eines Lärmschutzschirmes zugunsten der außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnungen und Büros ist technisch problematisch sowie städtebaulich und von den immensen Kosten her nicht zu vertreten.

- b) Der Schutz von Aufenthaltsräumen, insbesondere von Wohn- und Büroräumen, im nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet vor Lärmimmissionen, welche von den sich im Plangebiet niederlassenden Betrieben verursacht werden können, ist erforderlichenfalls in den Baugenehmigungsverfahren bei diesen Betrieben durch Einschränkung der von ihnen ausgehenden Emissionen unter Mitwirkung des Gewerbeaufsichtsamtes sicherzustellen, und zwar auf der Grundlage der DIN 18005 und der weitergehenden TA-Lärm, deren Richtwerte noch keine Gefahrengrenze für die Gesundheit darstellen.

Die Festsetzung und Errichtung eines Lärmschutzschirmes zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet ist aufgrund der Gegebenheiten (ohnehin vorhandene Lärmemissionen von dem Verkehr auf der Autobahn und der Eisenbahnstrecke) weder sinnvoll noch von den immensen Kosten her vertretbar.

- c) Für die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO im Plangebiet (Industriegebiet) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ebenfalls für Büroräume, ist Lärmschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt, der gegenüber dem maßgeblichen von der Autobahn und der Eisenbahnstrecke ausgehenden Verkehrslärm sowie gegenüber im innergebietlich möglichen Industrie-Außenlärmpegel wirken muß, und zwar unter Zugrundelegung des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109, die dort $R'w'_{res} = 40$ dB für Wohnungen und $R'w'_{res} = 35$ dB für Büroräume.

Die Festsetzung und Errichtung eines Lärmschutzschirmes gegenüber dem Verkehrslärm von der Autobahn und von der Eisenbahn ist nicht Aufgabe der Stadt. Ein solcher Lärmschutzschirm ist auch weder machbar noch für die Stadt und ansiedlungswillige Betriebe finanzierbar.

Die Sicherstellung des nach der TA-Lärm und der DIN 18005 in Verbindung mit DIN 4109 erforderlichen Lärmschutzes durch die sich ansiedelnden Betriebe ist ebenfalls in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unter Mitwirkung des zuständigen Gewerbeaufsichtsamtes zu gewährleisten.

Es wird darauf hingewiesen, daß es sich um ein **lärmvorbelastetes** Gebiet handelt.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Oldenburg in Holstein, den 8. Februar 1996

Stadt Oldenburg in Holstein
- Der Magistrat -


(Hoffmann)
Bürgermeister



* ergänzt

** klarstellend ergänzt

gemäß Hinweise Ziff. 1.1 und Ziff. 2 der Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 01.07.1996

Oldenburg in Holstein, den 20. Oktober 1999


Bürgermeister

