

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Oldenburg in Holstein für das Plangebiet: Verbindungsweg zwischen Göhler Straße und Kremisdorfer Weg, Göhler Straße, Ostlandstraße, Stettiner Straße und nördliche Grundstücksgrenze Stettiner Str. 4

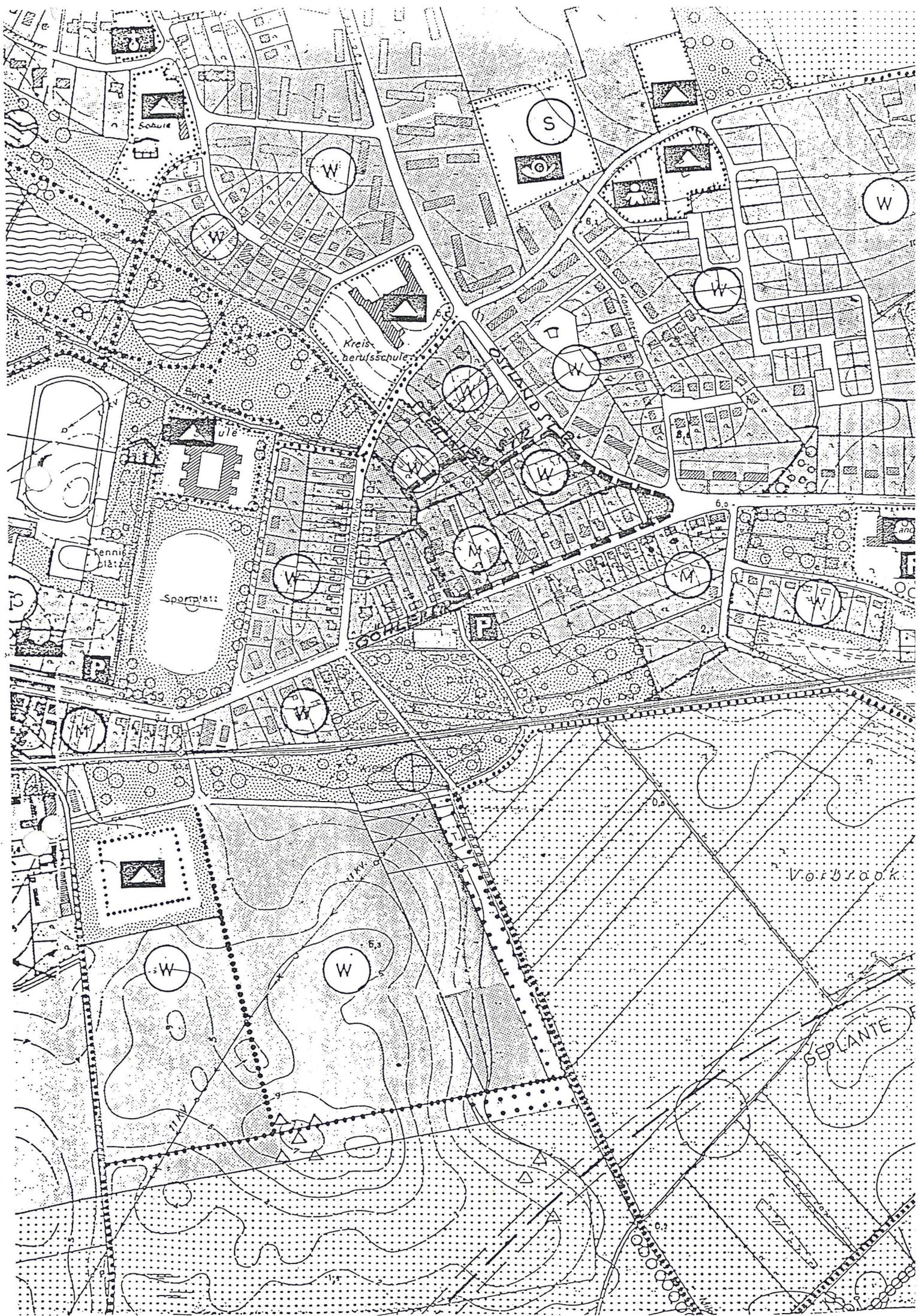
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Übersichtsplan, F-Plan-Ausschnitt (M. 1:5000)
2. Lage und Nutzung des Plangebietes
3. Bisheriger Rechtszustand
4. Anlaß und Ziel der Planung
5. Vorgesehene Festsetzungen
6. Immissionsschutzplanung gegenüber Verkehrslärm
7. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Kosten der Durchführung

Stadt Oldenburg in Holstein

- Der Magistrat -



Schule

W

S

W

Kreisberufsschule

Sportplatz

Tennisplatz

Vorbrück

SEPLANTE

2. Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im ostwärtigen Bereich der Stadt Oldenburg in Holstein und wird begrenzt im Süden durch die Göhler Straße, im Westen durch einen fußläufigen Verbindungsweg zwischen der Göhler Straße und dem Kremsdorfer Weg, im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Baugrundstückes Stettiner Straße 4 sowie der Stettiner Straße. Im Osten grenzt es an die Ostlandstraße. Das Plangebiet besteht aus Wohnbauflächen sowie aus einer größeren Fläche, die sich aus einem ehemaligen Gewerbebetrieb (Baugeschäft und Tischlerei) zu einer Fläche für soziale Einrichtungen entwickelt hat.

3. Bisheriger Rechtszustand

Der B-Plan Nr. 14 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den darin enthaltenen Darstellungen.

4. Anlaß und Ziel der Planung

Folgende Gründe führten zur Aufstellung des B-Planes Nr. 14

- gemäß den Zielen des F-Planes und entsprechend der vorhandenen Nutzung sind die Gebiete zu überplanen
- Schaffung der Voraussetzungen für die Erweiterung der Behindertenwerkstätten im Mischgebiet der Grundstücke Göhler Straße 39 - 39b bei Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung unter Wahrung schutzwürdiger Interessen der Eigentümer der bebauten Grundstücke. Es handelt sich hierbei um eine bestehende langjährige nicht störende soziale Einrichtung. Hierbei wird sich die Anlage von einer bislang offenen zu einer abweichenden Bauweise entwickeln.

5. Vorgesehene Festsetzungen

Das Maß der Nutzung entspricht allgemein den vorhandenen bzw. möglichen Städtebauwerten.

Zur Wahrung des Stadtbildes sollen folgende Festsetzungen von ortstypischen Bau- und Gestaltungsmerkmalen führen

- 1 Vollgeschoß mit Sattel- oder Walmdach
- baugestalterische Festsetzungen für die Ausbildung von Außenwand- und Dachflächen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten soll zur Wohnruhe und Förderung der Wohnnutzung beitragen.

6. Immissionsschutz gegenüber Verkehrslärm

Zur Sicherstellung des Schutzes gegen Schallimmissionen, die von der südlich vorbeiführenden Landesstraße (L 59) ausgehen, wird für die Aufenthaltsräume vorhandener oder zu errichtender Gebäude an der Göhler Straße und Ostlandstraße 1 nach der DIN 4109 / Lärmpegelbereich III der Tabelle A passiver Lärmschutz festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind bei der nahen Straßenrandlage der Gebäude an der Göhler Straße und des Gebäudes Ostlandstraße 1 nicht möglich.

7. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen und Fußwege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen insgesamt erschlossen.

Ruhender Verkehr:

Die für das Plangebiet erforderlichen privaten Stellplätze befinden sich auf den privateigenen Grundstücken.
Die erforderlichen Parkplätze sind auf dem dem Plangebiet südlich gegenüberliegenden öffentlichen Parkplatz an der Göhler Straße 58 (ehemaliges Tankstellengrundstück) zugeordnet.

Stellplatznachweis:

- a) Mind. 44 private Stellplätze, davon im
WA-Gebiet: 10 Stellplätze
MI-Gebiet: 34 Stellplätze
- b) $44 \times 1/3 = 15$ Parkplätze

Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der bestehenden städtischen und sonstigen Einrichtungen bzw. Versorgungsträger insgesamt vorhanden und auf Dauer gesichert.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen privatrechtlicher Verträge auf dem Weg des Kaufs oder Tausches vorgesehen.

9. Kosten der Durchführung

Planungs- und Erschließungskosten für die Durchführung des B-Planes werden voraussichtlich nicht entstehen.

Oldenburg in Holstein, den 28. September 1990

Stadt Oldenburg in Holstein
- Der Magistrat -

Hoffmann
(Hoffmann)
Bürgermeister

