

B E B A U N G S P L A N N r . 7

- Neuaufstellung -
der Stadt Oldenburg/^Holstein

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Neuaufstellung

In der 1. Änderung des F-Planes der Stadt Oldenburg/Ostholstein wurde der Bereich des B-Planes Nr. 7 als W - und S-Gebiete vorbereitet.

Der genehmigte B-Plan Nr. 7 der Stadt Oldenburg/^Holst. mit dem unveränderten Geltungsbereich wurde bisher nicht durchgeführt, weil für den im Plan überwiegend festgesetzten Gesch^oßwohnungsbau bis zur Neuaufstellung keine finanzielle Grundlage zu finden war.

Bei der Neuaufstellung wurden folgende Gesichtspunkte berücksichtigt, die sich auf Grund der städtischen Entwicklung erkennen ließen:

- A. Vermehrung der Anzahl der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser auf insgesamt 31.
- B. Verlagerung der Grundstücke für verdichtete Einfamilienhausbebauung (Gartenhofhäuser) nunmehr insgesamt 42.
- C. Beschränkung des konventionellen, öffentl. geförderten Wohnungsbaues auf Bereiche, die sich an ähnliche Bebauung anschließen (Nordwestl. Ecke des Planbereiches)

- D. Festsetzung der Hauptfläche für Geschoswohnungsbau als städtebaulicher Schwerpunkt im Planbereich als Ergänzung der vorh. zwei 8 - geschossigen Hochhäuser außerhalb des Planbereiches. Verschwenkung der Hochhausbaukörper aus der sonst vorh. Ordnung, um die städtebauliche Gruppenwirkung der neuen mit den vorh. Hochhäuser zu bewirken.
- E. Verteilung der reduzierten Flächen für weiteren Geschoswohnungsbau an der Haupterschließung. Gestaffelte und abgewinkelte Grundrisse vorgesehen, um Übergang zu Einfamilienhausbebauung städtebaulich sichtbar zu machen und um verschiedene Wohnformen zu ermöglichen (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser)
- F. Flächenausweisung für Fernmelde - technische Anlagen der Bundespost mit Fernmeldeturm in Höhe von 46 m.
- G. Flächenausweisung für Erweiterung der schulischen Anlagen für behinderte Kinder.

1.1. Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 14,56 ha. Es liegt am nordöstlichen Stadtrand Oldenburgs. Das Plangebiet ist ein Teil eines vorgesehenen Wasserschutzgebietes.

Aufgrund des ministeriellen Erlasses vom 26.2.1974 (Punkt 3 der Hinweise) wurde die vorstehende Begründung auf Beschluß der Stadtvertretung vom 18.7.1974 um den Punkt 1.1 erweitert.

Oldenburg in Holst., den 14.8.1974



Hoffmann
(Bürgermeister)

2. Städtebauliche Grundzüge

Auflockerung des jetzt durch 2 - geschossige Bebauung unschönen ziegelartigen Stadtrandes. Zuordnung der mehrgeschossigen Baukörper zur vorh. Bebauung.

Hauptflächen verdichtete und freistehende Einfamilienhausbebauung mit starker Durchgrünung.

Versorgung des Bereiches durch 2 vorh. Versorgungsgebiete in je ca. 400 m Entfernung von den Entmündungspunkten der Haupterschließung teilweise gesichert.

Anordnung einer weiteren Fläche für Versorgungsanlagen im WA-Bereich im südlichen Plangebiet vorgesehen.

Fußwege innerhalb des Plangebietes im Hauptverkehrsreich von der Straße getrennt.

Fußwegverbindungen zur Innenstadt und zur Erholungs- und Schulbereich günstig.

3. Versorgung und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Abwässer werden durch das Kanalsystem der Stadt Oldenburg der städtischen Kläranlage zugeführt.

Die Wasserversorgung ist durch das Wasserwerk der Stadt Oldenburg sichergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr der Stadt Oldenburg (geordnete Deponie)

4. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Die geplanten Fernmeldeanlagen (Fernmeldeturm und Knotenamt) werden nach Aussage der Bundespost technisch so ausgestattet, daß Störungen durch den Betrieb der Anlagen auf die nähere und weitere Umgebung ausgeschlossen sind.

6. Planungsdaten

a) Anzahl der Geschoswohnungen (Durchschnittsgröße 70 m ²) Eigentumswohnungen u. Mietwohnungen ca.	210
vorh.	<u>24</u>
	neu 186
b) Anzahl der Wohnungen in Reihenhäusern Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen	neu 25
c) Anzahl der Einfamilienhäuser in ver- dichteter Bauform	neu 42
d) Anzahl der freistehenden Ein- familienhäuser	<u>neu 31</u>
Gesamtzahl der Wohnungen	308
vorhanden	<u>24</u>
	<u>284</u>

Größe des Planbereiches 15,3 ha.

$$308 \times 3,3 \text{ EGW} = 1.016 \text{ Einwohner}$$

Wohnbauflächen	109.400 qm
Fläche f. Gemeinbedarf	8.000 qm
Sonderbauflächen	13.500 qm
Erschließungsflächen	15.600 qm
Grünflächen	3.000 qm
Spielflächen	<u>3.500 qm</u>
	153.000 qm

Erschließungsaufwand nach § 128 BBauG

1. Straßenbau mit Anteil. Oberflächen- entwässerung	1.163.300,-- DM
2. Straßenbeleuchtung	75.000,-- DM
3. Kinderspielplatz mit Bolzplatz	50.000,-- DM
4. Grunderwerb für die Flächen der Straßen, Gehwege, Wohnwege sowie öffentl. Grünflächen	<u>180.960,-- DM</u>
	<u>1.469.260,-- DM</u>

Sonstiger Aufwand

1. Flächennutzungsplan 135.000 x 0,05	6.750,-- DM
2. Honorar für die Aufstellung des B-Plans einschl. Änderung,	11.000,-- DM
3. Honorar der Stadt für die Entwürfe, die Bau- leitung und Abrechnung des gesamten Objektes (Punkte 1 + 3), 50 % der LHO 1.213.300 x 0,051 x 1,2 x 0,5	37.126,98 DM
4. Kosten für Vermessung und Vermarkung	<u>12.000,-- DM</u>
	<u>66.876,98 DM</u>

Für den Ausbau hat die Stadt den Kostenanteil von
10 % des Erschließungsaufwandes aufzubringen.

= 146.900,-- DM

90 % der Kosten werden lt. Erschließungssatzung
auf Anlieger umgelegt.



Stadt Oldenburg in Holstein
Der Magistrat

Der Bürgermeister *Hoffmann*