

B e g r ü n d u n g  
=====

der

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

der Stadt Oldenburg in Holstein

Planbereich: Gebiet zwischen

Kremsdorfer Weg und

Giddendorfer Weg

Aufgestellt:

O k t o b e r 1 9 7 6

## I n h a l t s v e r z e i c h n i s :

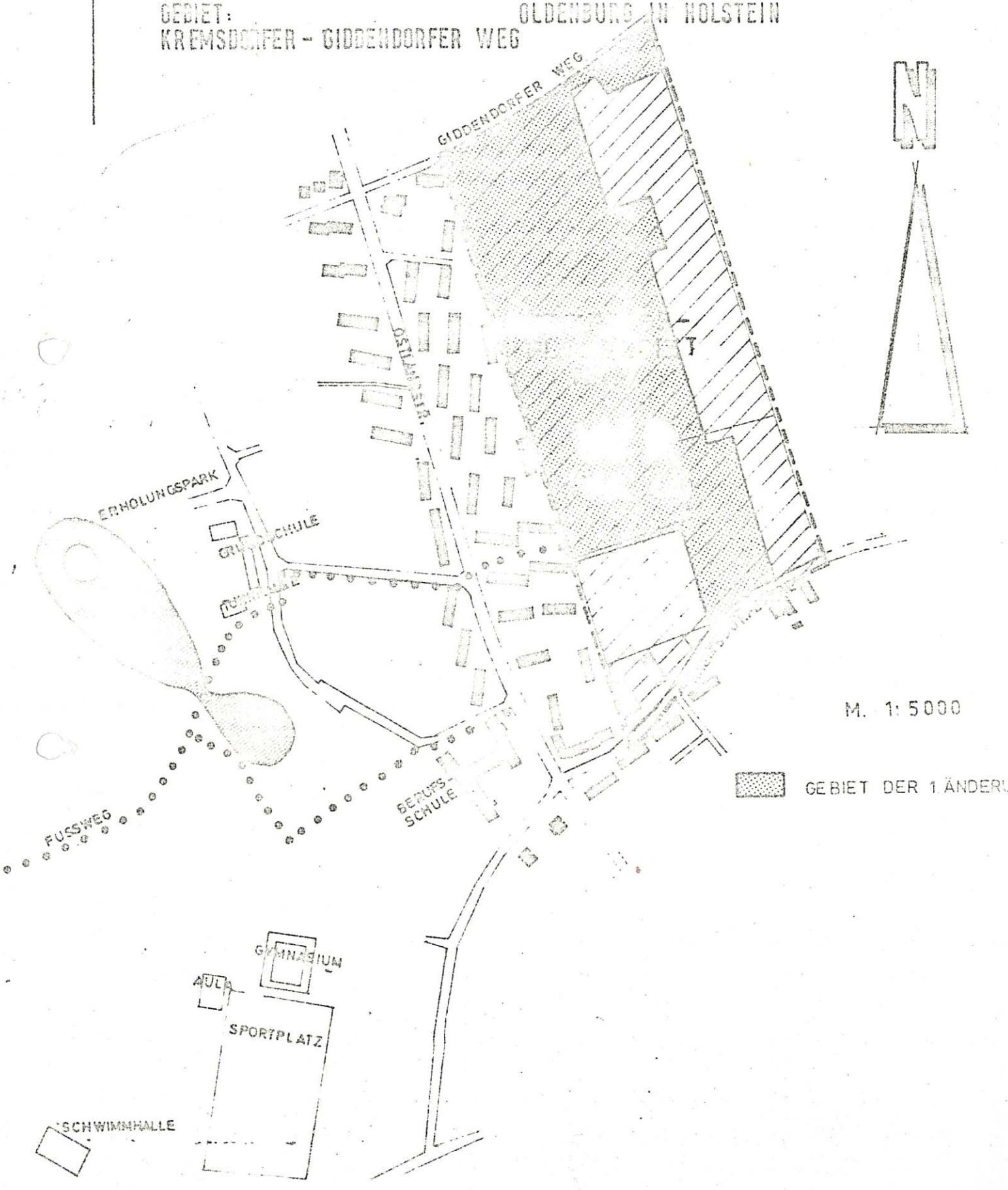
### Kapitel

- 1.) Übersicht
- 2.) Vorbemerkung
- 3.) Notwendigkeit der Umplanung
- 4.) Plangebiet
- 5.) Städtebauliche Maßnahmen
- 6.) Erschließung
- 7.) Bodenordnende Maßnahmen
- 8.) Ver- und Entsorgung
- 9.) Grünflächen
- 10.) Öffentliche Einrichtungen
- 11.) Überschlägige Kostenangaben
- 12.) Hinweise

# ÜBERSICHT ZUM B-PLAN NR. 7

GEBIET:  
KREMSDORFER - GIDDENDORFER WEG

OLDENBURG IN HOLSTEIN



M. 1:5000

 GEBIET DER LÄNDER

## 2.) Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde am 26.2.1974 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und hat nach seiner amtlichen Bekanntmachung Bestandskraft. Dieser Bebauungsplan sieht noch die Errichtung von 308 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vor. Nach den bisherigen Festsetzungen für den Geschosswohnungsbau sind in der Höchstgeschossigkeit u.a. 3 Gebäude mit bis zu 6 Geschossen möglich.

## 3.) Notwendigkeit der Umplanung

Die Notwendigkeit der Umplanung in Gestalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ergibt sich daraus, daß der Geschosswohnungsbau durch die Begrenzung der öffentlichen Förderungskontingente und als Folge davon durch die fehlende Initiative der Wohnungsbauträger stagniert. Andererseits ist die Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken über das vorhandene Angebot der Stadt hinaus erheblich angestiegen; die bislang ausgewiesenen Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser sind bereits vollständig vergeben und überwiegend schon bebaut. Eine Nachfrage besteht auch nach Baugrundstücken für Reihenhäuser, wo hingegen die erwartete Nachfrage nach den bislang in großem Maße ausgewiesenen Grundstücken für Atriumbebauung nicht vorhanden ist.

Aus diesen vorgenannten Gegebenheiten ist die Umplanung erforderlich, zumal die hauptsächlichen Erschließungsanlagen bereits erstellt sind. Diese Erschließungsanlagen sind bei der erfolgten Umplanung als Bestand zugrunde gelegt.

## 4.) Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 umfaßt insgesamt eine Fläche von 15,3 ha. Der durch diese Umplanung erfaßte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8 ha. Das gesamte Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Oldenburg. Das Plangebiet ist anschließend an die massierte Wohnblock-Bebauung des Ostlandviertels zur freien Landschaft hin orientiert.

## 5.) Städtebauliche Maßnahmen

Unter Zugrundelegung der tatsächlichen Nachfrage erfolgt im Änderungsbereich eine weitere Umwandlung von Baugrundstücken zu solchen für Einfamilienhäuser und teilweise Reihenhäuser.

Die Gruppierungen der Baugrundstücke erfolgt von der mehrgeschossigen zur offenen eingeschossigen Bebauung in West-Ost-Richtung, d.h., von der vorhandenen mehrgeschossigen Riegelbebauung der Ostlandstraße zur freien Landschaft hin.

Bauweise und reduzierte Anzahl der Wohneinheiten:

Anzahl der Geschosßwohnungen im gesamten Bebauungsplanbereich	308 WE
Anzahl der Wohneinheiten im unveränderten Bereich ca.	<u>60 WE</u>
bisher genehmigte Wohneinheiten im Änderungsbereich	248 WE
	=====

Gegenüberstellung des genehmigten Planteiles mit dem 1. Änderungsbereich:

<u>Teilgebiet Bez. u. Fläche</u>	<u>GFZ bisher</u>	<u>Fassung / Wohnungen</u>	<u>künftige Festsetzung GFZ / Wohnungen - Häuser</u>
a) 10.500 qm	0,75 GFZ 46 WE	Geschosßwohnungen	0,35 GFZ 13 WE Einfamilienhäuser
b) 10.000 qm	0,4 GFZ 14 WE <u>8 WE</u> 22 WE	Atriumgebäude Reihenhäuser gesamt	0,4 GFZ 17 WE Einfamilienhäuser
c) 9.500 qm	0,5 GFZ 28 WE	Geschosßwohnungen	0,35 GFZ 13 WE Einfamilienhäuser
d) 1.200 qm	0,3 GFZ 1 WE	Einfamilienhaus	0,35 GFZ 2 WE Einfamilienhäuser
e) 6.300 qm	0,5 GFZ 19 WE	Geschosßwohnungen	0,7 GFZ 16 WE Reihenhäuser
f) 11.000 qm	0,86 GFZ 55 WE	Geschosßwohnungen	1,0 GFZ 78 WE Geschosßwohnungen
g) 4.500 qm	0,86 GFZ 23 WE	Geschosßwohnungen	0,6 GFZ 7 WE Reihenhäuser
h) 7.000 qm	0,7 GFZ 29 WE	Geschosßwohnungen	0,4 GFZ 9 WE Einfamilienhäuser
i) 9.000 qm	0,5 GFZ 21 WE	Atriumhäuser	0,7 GFZ 20 WE Reihenhäuser
j) 1.000 qm	0,5 GFZ 4 WE	Atriumhäuser	0,8 GFZ 5 WE Atriumhäuser
	248 genehmigte		180 geplante
	Minderkapazität		68 WE
	=====		=====

Kapazitätsberechnung

Genehmigte GFZ bezogen auf die Änderung	rd. 42.000 qm
vorgesehene Geschosßfläche	rd. <u>36.000 qm</u>
Minderkapazität ca. 15%	rd. 6.000 qm
	=====

## 6.) Erschließung

- a) Die äußere Erschließung und Anbindung an die Stadt erfolgt über die Wohnsammelstraßen Giddendorfer Weg und Kremsdorfer Weg. Der Ortskern ist in 1,5 km Entfernung erreichbar.
- b) Innere Haupterschließungsstraße ist die Schweriner Allee, die das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung durchläuft und eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit beidseitigem Gehweg von jeweils 1,50 m erhält. Die Fahrbahn ist bereits bis auf die Verschleißdecke angelegt. Ein großzügiger Straßenbegleitgrünstreifen mit alleeartiger Bepflanzung ist vorgesehen.
- c) Eine große Anzahl von Grundstücken ist nur über kleine Stichwege erschlossen, um die Haupterschließungsstraße vom Verkehr zu entlasten und um den Erschließungsaufwand zu reduzieren. Diese Art der Erschließung ist aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nachfrage gewählt worden und hat sich bereits in anderen Baugebieten der Stadt langjährig bewährt.  
Die Stichwege sind als öffentliche Wohnwege ausgewiesen.

Soweit in den Teilgebieten (TG) - Buchst. e, g, h, i, j - Stichwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen sind, gehören diese Wege zu den Teilbaugebieten, die jeweils unter der Regie eines gemeinsamen Bauträgers, z.B. der Wankendorfer Baugenossenschaft, als baulich zusammenhängende Wohnanlage in Betracht kommen.

- d) Auf fast allen Grundstücken ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich, um der Stellplatzverpflichtung nach der LBO zu genügen. Die mehrgeschossige Wohnanlage im nordwestlichen Teilgebiet - Buchstabe f - erhält einen gemeinsamen Stellplatz (GST). Als öffentlicher Parkplatz sind zusätzlich ein Drittel <sup>der</sup> privaten KFZ-Stellplätze = 60 Parkstände ausgewiesen.

## 7.) Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich, da die gesamte Fläche sich im Eigentum der Stadt befindet und für zusammenhängende Wohnanlagen an private Bauträger in Teilbereichen veräußert wird. Im Fall der Wankendorfer Baugenossenschaft ist eine solche Übertragung an einer Grundstücksteilfläche bereits erfolgt.

## 8.) Ver- und Entsorgung

- a) Das Plangebiet ist bereits an die Elektrizitäts- und Wasserversorgung der Schleswig AG angeschlossen und wird ausreichend versorgt.

Die Stromversorgungsleitungen und die Zuleitungen zu der Straßenbeleuchtung sind bzw. werden unterirdisch in den Gehwegen der Erschließungsstraßen und -wegen verlegt.

- b) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerungsleitungen sind größtenteils bereits verlegt.

- b) Die Schmutzwasserleitung ist an das zentrale Abwassernetz und darüber an das Hauptpumpwerk im Süden der Stadt angeschlossen. Von dort wird das Abwasser über die Transportdruckrohrleitung zum vollbiologischen Zentralklärwerk "NORD" des Zweckverbandes OH in Lütjenbrode befördert.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über inzwischen erweiterte Hauptvorfluter mit Anschluß an den Oldenburger Graben.

- c) Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Zweckverband OH.
- d) Die Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser für die Feuerwehr erfolgt über Hydranten, die an die Versorgungsleitungen der zentralen Wasserversorgung angeschlossen sind.
- e) Telefoneinrichtungen: Der Anschlußbedarf für Telefoneinrichtungen ist von der Deutschen Bundespost bereits berücksichtigt worden.
- f) Die Lagerung von Haushaltstanks für Heizgas bzw. -öl ist im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften nur unterirdisch zugelassen.

## 9.) Grünflächen

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 unter Berücksichtigung dieser Planänderung sind als öffentliche Grünflächen außer dem großzügigen Straßenbegleitgrünstreifen an der Schweriner Allee ein größerer Kinderspielplatz im südöstlichen und ein großer Bolzplatz im nordwestlichen Teil des Baugebietes vorgesehen.

Für die Naherholung stehen den Bewohnern des Baugebietes die weitläufigen Grünanlagen des städtischen Freizeitparks mit Anschluß an den Stadtpark Priesterwiese in ca. 500 m Entfernung zur Verfügung.

## 10.) Öffentliche Einrichtungen

Die Stadt Oldenburg in Holstein verfügt als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und als anerkannter übergeordneter Wirtschaftsschwerpunktort von einem großräumigen Verflechtungsbereich von rd. 55.000 Einwohner sowie als anerkannter Erholungsort über ein reichhaltiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen. Dieses Angebot ist in den letzten Jahren um

eine moderne Schwimmhalle mit angeschlossener öffentlicher Sauna und med. Bäderabteilung

ein Jugend- und Freizeitzentrum

eine Großraum-Sporthalle

eine Tennishalle und

eine neue Stadtbibliothek mit Leseräumen

erweitert worden.

Alle weiterführenden Schulen einschließlich Fachgymnasium an der Kreisberufsschule sind am Ort.

Oldenburg ist Einkaufs- und Dienstleistungszentrum für einen größeren Einzugsbereich.

11.) Überschlägige Kostenangaben

Die öffentlichen Erschließungsanlagen gemäß § 128 BBauG mit einem Investitionsvolumen von rd. 1,65 Mio. DM sind weitgehendst hergestellt. Die Beteiligung der Bauherren erfolgt nach dem bestehenden Satzungsrecht.

Der Kostenanteil der Stadt für die Verkehrserschließung in Höhe von 10% ist erbracht bzw. bereitgestellt.

12.) Hinweise

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind folgende Hinweise und Bestimmungen zu beachten:

- a) Vorschriften die beim Lagern von wassergefährdenden Stoffen zu beachten sind:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nach der Karte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Oldenburg in Holstein, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBl. S. 269) und der zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 1970, S. 612).

Oldenburg in Holstein, den 1. November 1976

Stadt Oldenburg in Holstein  
Der Magistrat



*Hoffmann*  
.....  
( Bürgermeister )



Planungssache: Stadt Oldenburg in Holstein  
 Betrifft: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7  
 Hier: NUTZUNGSBERECHNUNG

genehmigter Plan bezogen auf den Änderungsbereich

	<u>vorhanden:</u>	<u>vorgesehen:</u>
Teilgebiet a)		
150 m x 70 m = 10500 qm x 0,75 GFZ = 7875 qm		
x 0,35 GFZ =		3675 qm
Teilgebiet b)		
200 m x 50 m = 10000 qm x 0,4 GFZ = 4000 qm		
x 0,4 GFZ =		4000 qm
Teilgebiet c)		
170 m x 40 m		
45 m x 50 m = 9500 qm x 0,5 GFZ = 4750 qm		
x 0,35 GFZ =		3325 qm
Teilgebiet d)		
60 m x 20 m = 1200 qm 6,3 GFZ = 360 qm		
0,35 GFZ		420 qm
Teilgebiet e)		
90 m x 70 m = 6300 qm x 0,5 GFZ = 3150 qm		
x 0,7 GFZ =		4410 qm
Teilgebiet f)		
110 m x 100 m = 11000 qm x 0,86 GFZ = 9460 qm		
x 0,1 GFZ =		11000 qm
Teilgebiet g)		
100 m x 45 m = 4500 qm x 0,86 GFZ = 3870 qm		
x 0,6 GFZ =		2700 qm

Teilge-biet h)

100 m x 70 m = 7000qm x 0,7 GFZ = 4900 qm  
x 0,45 GFZ = 3150 qm

Teilgebiet i)

100 m x 90 m = 9000 qm x 0,5 GFZ = 4500 qm  
x 0,8 GFZ = 5400 qm

Teilgebiet j)

90 m x 15 m = 1000 qm x 0,5 = 500 qm  
x 0,8 = 800 qm

---

Genehmigte Gesch<sup>0</sup>ßfläche = rd.43000 qm

vorgesehene Geschoßfläche rd. 38000 qm

---

Minderkapazität ca. 15 % rd. 5000 qm

=====

Aufgestellt:

Oldenburg, im Oktober 1976

Der Architekt:

DIPL. ING. WOLF BRÖGGE  
FREISCHAFFER ARCHITEXT  
24A OLDENBURGER STR. 5  
POSTFACH 112 1310 0/661/2608