

B E G R Ü N D U N G

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
(Plangebiet zwischen Kremsdorfer Weg und
Giddendorfer Weg) der Stadt Oldenburg in
Holstein
hier: Teilgebiet westlich der Schweriner
Allee und nördlich der Güstrower
Straße

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

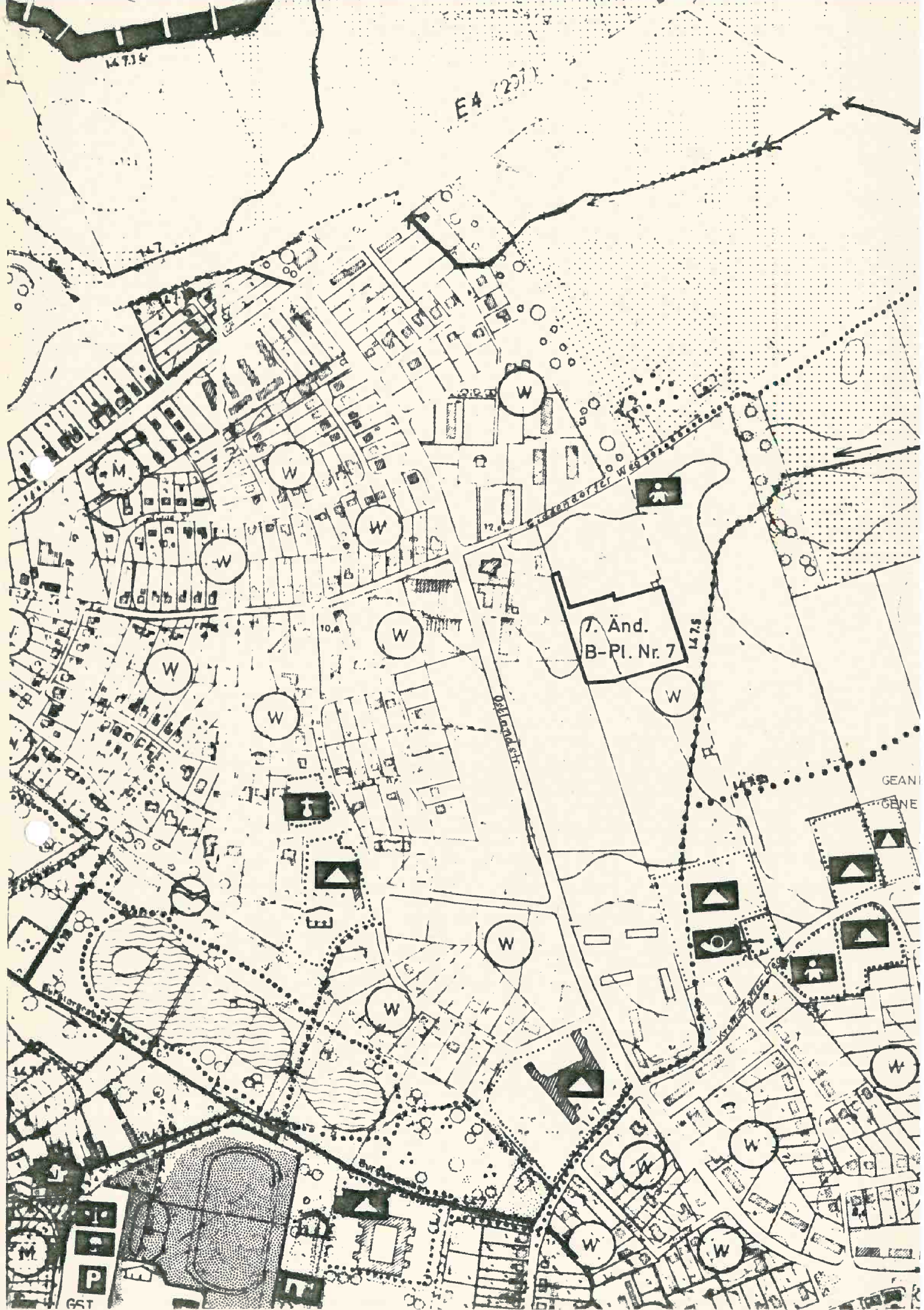
Inhaltsverzeichnis

1. Übersichtsplan, F-Plan-Ausschnitt (M. 1 : 5000)
2. Rechtsgrundlagen
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Ziel der Planaufstellung
5. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Stellplätze
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten der Durchführung

Stadt Oldenburg in Holstein
- Der Magistrat -

14734

EA (20)



7. Änd.
B-Pl. Nr. 7

1475

Königsplatz

Königsplatz West

GEAN
GENE

GST

2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und gemäß den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 sowie der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990 entworfen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluß hierzu ist von der Stadtverordnetenversammlung am 25. April 1991 gefaßt worden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Anpassung an heutige Erkenntnisse und Wünsche von Bau-trägern an den Geschoßwohnungsbau unter Berücksichtigung veränderter städtebaulicher Zielsetzung.

4. Ziel der Planaufstellung

Bisher ist für die Flächen - Flurstücke 47/253 und 47/254 - eine Bebauung mit bis zu 6 Vollgeschossen mit einem Flachdach ausgewiesen.

Nunmehr soll die Möglichkeit geschaffen werden, neben den auf dem Flurstück 47/254 bereits vorhandenen 16 Wohneinheiten weitere 89 Wohneinheiten zu errichten, wobei 80 Wohneinheiten auf das Flurstück 47/253 und weitere 9 Wohneinheiten auf das Flurstück 47/254 entfallen sollen.

Um eine ansprechende Innenhofgestaltung zu erreichen, müssen die überbaubaren Flächen durch Verschiebung der bisherigen Baugrenzen nach Westen und Norden geändert werden.

Die bisher ausgewiesene Ausnutzungsziffer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 bleibt unverändert, die bisherige Ausnutzungsziffer GFZ (Geschoßflächenzahl) von 1,0 wird in 0,9 geändert.

Des weiteren werden die Änderung der Geschossigkeit von bisher bis zu 6 Vollgeschossen auf max. 3 Vollgeschosse und zusätzlichem ausbaufähigem Dachgeschoß sowie die Umwandlung der bisherigen Dachform Flachdach in Satteldach mit einer Neigung von 40° bis 45° festgesetzt.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine von Abs. 1 abweichende Bauweise festgesetzt, in dem die in Abs. 2 zulässige Gesamtlänge von 50 m überschritten werden darf.

5. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Stellplätze

Die Bauflächen sind bereits über öffentliche Anlieger- und Sammelstraßen erschlossen. Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt über das vorh. Netz der Schleswig und die Versorgung mit Erdgas über das vorh. Netz des Zweckverbandes Ostholstein. Die Abwasserentsorgung ist über das Trennsystem des vorh. städtischen Entwässerungsnetzes sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt durch die regelmäßige Abfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

* Ergänzung siehe Rückseite

Die nächstgelegenen Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten usw.) sind max. 800 m entfernt.

Stellplatznachweis:

a) private Stellplätze

Stellplatzbedarf für 105 Wohneinheiten (Mehrgeschoßwohnungen) = 105 notwendige Stellplätze +
10 Besucherstellplätze = 115 Stellplätze

b) öffentliche Stellplätze

105 x 1/3 = 35 Stellplätze

Unterbringung der Stellplätze:

Die für das Plangebiet erforderlichen privaten Stellplätze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieser 7. Bebauungsplanänderung auf den privateigenen Grundstücken der Bauträger nördlich der Wohnanlagen, unmittelbar angrenzend am Plangebiet der Bebauungsplanänderung.


Die öffentlichen Stellplätze sind verteilt auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 in ausreichender Anzahl vorhanden.

- * Ergänzung gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung
vom 21.08.1991:

"Die Versorgung mit Löschwasser ist gem. Stellungnahme
der Schleswig AG vom 07.08.1991 aus dem vorh. Versorgungs-
netz ebenfalls gewährleistet."

Oldenburg in Holstein, den 10. September 1991

Stadt Oldenburg in Holstein
- Der Magistrat -


(Hoffmann)
Bürgermeister



6. Bodenordnende Maßnahmen


Bodenordnende Maßnahmen sind durch Grundstückskaufverträge bereits realisiert.

7. Kosten der Durchführung

Planungs- und Erschließungskosten für die Durchführung der Bebauungsplanänderung werden in Höhe von ca. 7.000,-- DM entstehen.

Oldenburg in Holstein, den 6. Juni 1991

Stadt Oldenburg in Holstein
- Der Magistrat -


(Hoffmann)
Bürgermeister



