

Begründung  
zum

Bebauungsplan Nr. 12.1 der Stadt Oldenburg

für das Gebiet zwischen Hopfenmarkt, Schauenburger Straße,  
Schauenburger Platz, Sportplatzgelände, Burgtorgraben und der  
südlichen Grenze des Grundstückes Hopfenmarkt 5

gem. § 9(8) Baugesetzbuch (BauGB)

Anlagen:

- Anlage 1: Grünordnungsplan - Blatt 1 und 2  
Anlage 2: Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan  
Anlage 3: Gutachten zur Schalleinwirkung von den  
Sportplätzen am Schauenburger Platz

Aufgestellt:  
Büro für Architektur und Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen  
Hopfenmarkt 11  
2440 Oldenburg in Holstein  
02.03.1993

Oldenburg in Holstein  
- Der Magistrat -

## 1. Allgemeines

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet zwischen Burgtorstraße, Hopfenmarkt, Schauenburger Straße, Amselweg, Burgtorgraben und Weg "Zum Wasserquell" aufzustellen. Zur Beschleunigung der Durchführung des primären Planungszieles hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 28.09.92 den Beschluß gefaßt, das oben benannte Gebiet in die Plangebiete 12.1 und 12.2 aufzuteilen.

Am 27.10.1992 wurde der Entwurf- und Auslegungsbeschluß für den B-Plan Nr. 12.1 gefaßt, am 21.12.1992 der entsprechende Beschluß für den Grünordnungsplan und am 02.03.1993 die Beschlußfassung geändert.

## 2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Plangebietes 12.1 erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Hopfenmarkt, Schauenburger Straße, Schauenburger Platz, Sportplatzgelände, Burgtorgraben und der südlichen Grenze des Grundstückes Hopfenmarkt 5. Der Geltungsbereich des Plangebietes 12.2 erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Burgtorstraße, der südlichen Grenze des Grundstückes Hopfenmarkt 5, Burgtorgraben und Weg "Zum Wasserquell".

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12.1 sind in der Planzeichnung durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12.2 sind in der Planzeichnung durch eine unterbrochene und nicht schwarz dargestellte Linie kenntlich gemacht.

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Oldenburg hat sich, mit der wissenschaftlichen Begleitung des Instituts Raum & Energie GmbH Hamburg, als Trägerin des Modellvorhabens "Ältere Menschen und ihr Wohnquartier" des im Rahmen des Programms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" durchgeführten Forschungsvorhabens des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit den wohnungspolitischen, städtebaulichen und sozialen Anforderungen auseinandergesetzt.

Unter Zugrundelegung einer statistischen Erhebung des Institutes für Raum & Energie hinsichtlich der Altersstrukturklassen in Oldenburg sind die zentralen Elemente des Gesamtvorhabens folgende:

- Neubau alten- und behindertengerechter Wohnungen mit Betreuungsangebot
- Neubau verschiedener Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der offenen Altenhilfe und der ambulanten Versorgung älterer Menschen
- Maßnahmen zur Verbesserung / Anpassung des Wohnumfeldes an die Bedürfnisse älterer Menschen
- Schaffung einer Einrichtung zur Tages- und Kurzzeitpflege.

Um die Voraussetzung zur Realisierung der angestrebten Nutzung und des öffentlichen Interesses zu schaffen, ist das Erfordernis zur Planaufstellung gegeben.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 12.1 und 12.2 als Mischgebiet ausgewiesen.

#### 5. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Jan. 1990 entworfen worden.

#### 6. Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Vorrangige Zulassung von bebaubaren Flächen und von Sozialeinrichtungen für betreute Wohnungen für ältere Menschen
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für private Fremdenverkehrseinrichtungen aufgrund eines erhöhten Bettenbedarfs in den Sommermonaten
- Zulassung von bebaubaren Flächen für den Geschosswohnungsbau, speziell im Hinblick auf altengerechtes Wohnen.



## 7. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsabsichten

Zur Durchführung oben genannter Planungsziele steht ein Teil der an der Schauenburger Straße gelegenen ehemaligen Betriebsgrundstücke Hansen/Norddach zur Verfügung, die zwischenzeitlich von der Stadt Oldenburg erworben wurden, um eine für das geplante Vorhaben bevorzugt geeignete Fläche in Stadtrandlage, in unmittelbarer Nähe des Zentrums, zur Verfügung stellen und damit die mangelnde Mobilität alter Menschen hinreichend berücksichtigen zu können. Der städtebauliche Entwurf, dessen Grundgedanke es ist, das Gesamtvorhaben um einen zentralen, runden Platz zu gruppieren, ist von dem dänischen Planungsbüro Ramboll & Hannemann A/S ausgearbeitet worden. Nördlich dieses Platzes ist die Errichtung von altengerechten Wohnungen geplant, deren 3-geschossiger Baukörper sich konzentrisch um den Platz herum anordnet. Der 1. Bauabschnitt sieht die Errichtung von 21 Wohnungen vor. Im südlichen Bereich des Platzes ist ein Hotel mit Restaurationsbetrieb und Appartements, das sich in seiner Geschossigkeit dem Gefälle der Schauenburger und der Erschließungsstraße anpaßt, geplant. Um die starken Niveauunterschiede im Gebäude auszunutzen und die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können, ist unter dem Hotel eine Tiefgarage vorgesehen. Die Geschossigkeit der einzelnen Bereiche ist der beigefügten Skizze zu entnehmen (s.S.9 Punkt 11). Westlich des Hotels ist das soziale Dienstleistungszentrum in 2-geschossiger Bauweise mit Satteldächern geplant, das Einrichtungen für die verschiedenen Institutionen der freien Wohlfahrtspflege enthalten soll. Dieses Zentrum bildet als künftiger Versorgungs- und Verwaltungsstützpunkt der in Oldenburg tätigen Träger Freier Wohlfahrtspflege das eigentliche Kernstück des Gesamtvorhabens. Mit dieser Einrichtung soll die Grundlage der angestrebten Vernetzung der sozialen Dienste geschaffen werden. Die an der Schauenburger Straße gelegenen Baukörper mit den Funktionen Gemeinbedarf, Verwaltung und Gewerbe schirmen die dahinterliegende Wohnanlage gegen verkehrliche Belastungen ab. Die östlich der Erschließungsstraße gelegene Bebauung ist als 2-geschossige Wohnbebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß, deren Dachform gestalterischen Bezug auf die gegenüberliegende Bebauung nimmt, vorgesehen. Diese Bebauung liegt nach dem Höhenplan im überschwemmungsgefährdeten Bereich unterhalb 3 m über NN. Ein Hochwasserschutz ist jedoch nicht erforderlich, da keine Gefahr für Leib und Leben der Bewohner zu befürchten ist und außerdem Flucht- und Rettungsmöglichkeiten vorhanden sind. Es ist jedoch möglich, daß geringfügig erhöhte statische Anforderungen an die Gebäude gegeben sein könnten.

Für die Plangebiete 12.1 und 12.2 ist parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, der Ausgleichs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im angrenzenden Freizeitpark Burgwiese vorsieht und damit den Erholungswert der an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen gewährleistet. Darüber hinaus befindet sich in diesem Freizeitpark ein großer Spielplatz. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da das Gelände ein starkes Gefälle sowohl in Nord - Süd - als auch in Ost - West - Richtung hat und eine übersichtliche Darstellung der ggf. erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen aufgrund der ausgeprägten Geländeformation kaum möglich ist. Darüber hinaus nimmt der vorliegende Entwurf durch die Höhendifferenzierung größtmögliche Rücksicht auf die vorhandene Topographie. Für den Fall, daß für das Teilgebiet 12.2 ein B-Plan aufgestellt wird, ist ein entsprechender Grünordnungsplan auszuarbeiten, da der derzeitige Grünordnungsplan im Teilgebiet 12.2 nur den Bestand ausweist.

## 8. Angaben zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung

### 8.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Anlage erfolgt über eine Anbindung mit einer Erschließungsstichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m mit beidseitig jeweils 1,20 m überfahrbarem Gehwegbereich an die Schauenburger Straße. Der zentrale Platz ist nur über fußläufige Verbindungen zu erreichen. Zur Überwindung der Niveauunterschiede, die in Nord-Süd-Richtung ca. 3 m und in Ost-West-Richtung ca. 6 m betragen, sind Treppen und behinderten- und rollstuhlgerechte Rampen vorgesehen. Der vorhandene Amselweg behält, von Osten kommend, eine Verbindung zu der vorhandenen Treppenanlage des Schauenburger Platzes westlich des Sportgeländes. Eine Querverbindung von der halbringförmigen Stichstraße, im Bereich zwischen dem südöstlich geplanten Baukörper und dem Schauenburger Platz ist ebenfalls geplant.

### 8.2 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Fernwärme und elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Die Versorgung mit Gas und die Müllentsorgung sind sichergestellt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Wasserentsorgung ist über das Trennsystem des vorhandenen städtischen Entwässerungsnetzes gewährleistet.



9. Stellplatznachweis gem. Stellplatzerlaß - StErl -

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze setzt sich wie folgt zusammen:

Zugrundegelegt ist die Errichtung von :

- 42 altengerechten Wohnungen  
( am Kommunikationsplatz)

0,5 Stellplatz je Wohnung = 21 Stellplätze

- 4 Wohnblocks mit je 8 Wohneinheiten  
( östlich der Erschließungsstraße)

1 Stellplatz je Wohneinheit = 32 Stellplätze

- einem Hotel  
(an der Ecke Schauenburger Straße /  
Erschließungsstraße)

d.h.

80 Betten

1 Stellplatz je 4 Betten = 20 Stellplätze

10 Appartements

1 Stellplatz je Appartement = 10 Stellplätze

Restaurationsbetrieb für 100 Personen

1 Stellplatz je 10 Sitzplätze = 10 Stellplätze

= 40 Stellplätze

- Dienstleistungszentrum

max. 2.000 qm Bruttogrundrißfläche,  
d.h. ca. 1.500 qm Nutzfläche

1 Stellplatz je 40 qm Nutzfläche = 38 Stellplätze

---

= 131 Stellplätze

33 % von 131 Stellplätzen als öffentliche Parkplätze  
= 44 Parkplätze

Insgesamt 175 Stell- bzw. Parkplätze

Innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesene Stell- bzw. Parkplätze:

Östlich der Erschließungsstraße	=	32 Stellplätze
in der Parkpalette	=	18 Stellplätze (16 davon in der unteren Ebene)
	=	14 Parkplätze (12 davon als Ersatz für die auf dem Schauenburger Platz entfallenden Parkplätze)
westlich der Erschließungsstraße	=	40 Stellplätze
auf dem Grundstück Hopfenmarkt 8	=	9 Stellplätze
in der Tiefgarage des Hotels	=	40 Stellplätze
		= 153 Stell- bzw. Parkplätze

Die darüber hinaus erforderlichen 22 öffentlichen Parkplätze werden auf dem Schauenburger Platz nachgewiesen.  
 Die für das Wohnhaus Hopfenmarkt 6 - 7 erforderlichen Stellplätze befinden sich in ausreichender Zahl, d. h. 1 Stellplatz je Wohneinheit, auf demselben Grundstück.

## 10. Erschließungskosten

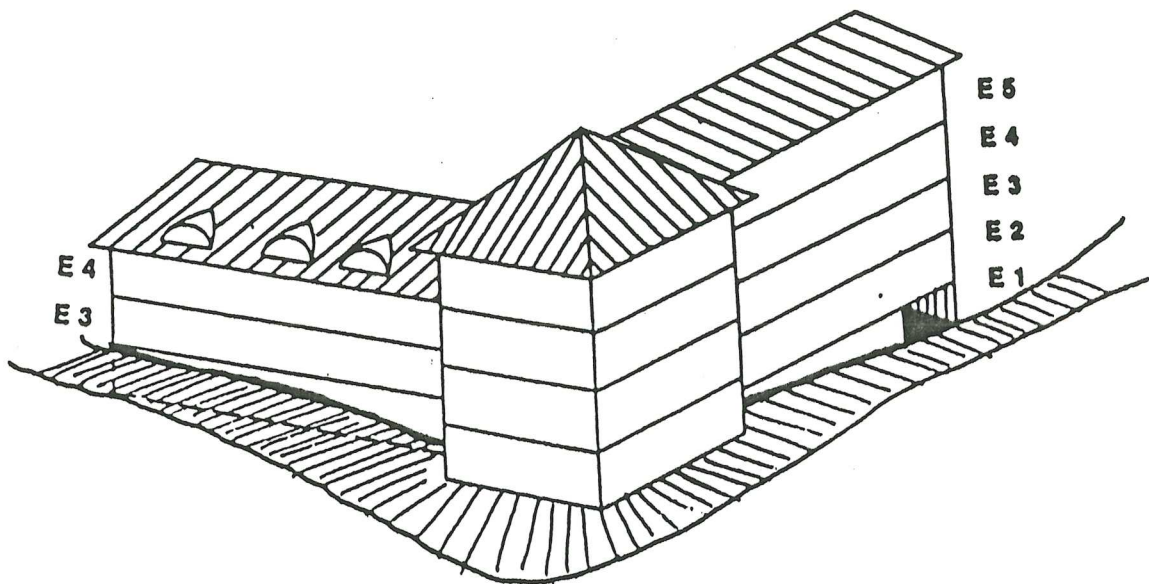
200 lfm Erschließungsstraße	120.000,00 DM
Kommunikationsplatz ( ca. 960 qm Gestaltung und Bepflanzung)	100.000,00 DM
Vollkanalisation und Pumpstation	190.000,00 DM
14 Stck. öffentliche Parkplätze, je ca. 8.000 DM	112.000,00 DM
<hr/>	
	522.000,00 DM =====

Die Erschließungskosten werden bezüglich der Verkehrserschließungsmaßnahmen zu 90 % durch zu erhebende Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem dazu bestehenden Satzungsrecht der Stadt finanziert. Die Finanzierung des verbleibenden 10 % igen Stadtanteils wird aus Grundstücksveräußerungserlösen sichergestellt. Die Kosten für die Vollkanalisation werden aus Anschlußbeiträgen sowie im übrigen durch Kreditaufnahme finanziert, deren Schuldendienst über den Gebührenhaushalt der Abwasserbeseitigung aus Benutzungsgebühren aufgebracht wird.



## 11. Höhenlage

Innerhalb des Geländes fällt das Niveau um ca 7m ab.  
 Diese Höhendifferenzen werden im Wesentlichen innerhalb  
 der Gebäude aufgefangen.  
 Die vorgesehenen Höhen der Erdgeschoßfertigfußböden sind  
 im Plan vorgegeben.  
 Die Möglichkeiten der Höhenüberwindung im Bereich des  
 Hotels ist aus der folgenden Skizze ersichtlich.



<b>E 5</b>	<b>= 14,50 m NN</b>
<b>E 4</b>	<b>= 11,50 m NN</b>
<b>E 3</b>	<b>= 8,25 m NN</b>
<b>E 2</b>	<b>= 5,25 m NN</b>
<b>E 1</b>	<b>= 2,50 m NN (Tiefgarage)</b>

Oldenburg in Holstein, den 15. Juni 1993

Stadt Oldenburg in Holstein  
 Der Magistrat

*Hoffmann*  
 (Hoffmann)  
 Bürgermeister

