

B e g r ü n d u n g

---

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7  
der Stadt Oldenburg in Holstein

Planbereich: Gebiet zwischen Giddendorfer  
Weg und Kremsdorfer Weg

Erstellt am 5. November 1981

Aufgrund des § 9 (8) des Bundesbaugesetzes wird folgende Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Oldenburg in Holstein (Planbereich: Gebiet zwischen Giddendorfer Weg und Kremsdorfer Weg) beigefügt:

1. Planungsgrundlage

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 1. April und am 4. November 1981 beschlossen worden.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluß wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 4. November 1981 gefaßt.

Am 29. Juli 1981 fand eine öffentliche Anhörung gemäß § 2 a (2) BBauG statt, die keine Anregungen und Bedenken ergab.

Ebenso wie der bisherige Bebauungsplan Nr. 7 mit seinen 3 Änderungen bewegt sich auch die 4. Änderung im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Stadt Oldenburg in Holstein.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 erstreckt sich auf zwei Teilbereiche in Größe von insgesamt ca. 3 ha westlich der Schweriner Allee, heranreichend an die östliche Randbebauung der Ostlandstraße.

### 3. Anlaß und Gegenstand der Änderung

Auf Antrag der Grundstückseigentümer, und zwar

- a) des Kreises Ostholstein als Eigentümer der Gemeinbedarfsfläche im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 und
- b) der Wankendorfer Siedlungs- und Baugenossenschaft im darüberliegenden westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7

sind folgende Änderungen Gegenstand des Planungsverfahrens:

- aa) Änderung der Festsetzung der Dachform für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche mit einem Jugendaufbauwerk von bisher Satteldach/Walmdach in nunmehr Satteldach (SD) und Mansarddach (MD),
- bb) Verschiebung von einigen Baugrenzen sowie veränderte Festsetzung bezüglich der Flächen für Stellplätze und Garagen sowie geringfügige Änderung einiger Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) im WA-Gebiet der Wankendorfer Siedlungs- und Baugenossenschaft.

Statt der ursprünglich angestrebten Gemeinschaftsgaragen sind im Interesse klarer Rechtsverhältnisse Garagenplätze ausgewiesen, die einzeleigentumsfähig sind.

Bezüglich der GRZ verbleibt es im wesentlichen bei der bisherigen Festsetzung von 0,3 und bei der GFZ von 0,6. Lediglich für die im östlichen Randbereich gelegenen Reihenhausbauplätze ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 im Interesse einer wirtschaftlich besseren Ausnutzbarkeit vorgesehen, die sich in Übergang zur Randbebauung der Ostlandstraße mit der Blockbebauung durchaus verträgt.

Im Interesse einer städtebaulichen Gliederung sind für die Reihenhäuser Versätze in der Straßenflucht durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung verbleibt es im wesentlichen bei den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 mit seinen 3 Änderungen. Lediglich bezüglich der inneren Erschließung innerhalb des WA-Gebietes mit der vorgesehenen Reihenhausbebauung treten einige Änderungen auf, die zu Lasten des Grundstückseigentümers gehen und von ihm nach seiner Bauplanung vorgeschlagen wurden.

Inzwischen sind die Hauptversorgungsleitungen auch für eine Erdgasversorgung verlegt. Versorgungsträger ist der Zweckverband Ostholstein.

5. Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich, da sich sowohl die Gemeinbedarfsfläche als auch die WA-Fläche jeweils in Händen eines Eigentümers befindet. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

6. Grünanlagen

Grünanlagen sind im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern nur insoweit neu festgesetzt, als es sich um Pflichtgrün auf den Grundstücken handelt.

7. Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht, da von den bisherigen Festsetzungen bezüglich Erschließungsanlagen kaum abgewichen worden ist.

Die Erschließungsanlagen sind dementsprechend überwiegend bereits erstellt.

8. Planverfasser

Die Planaufstellung erfolgt durch das Architektenbüro Dipl.Ing. Rolf Brügge, Am Neuen Markt 4, 2440 Oldenburg i.H., das auch die bisherige Planverfassung für den Bebauungsplan Nr. 7 durchgeführt hat.

Oldenburg in Holstein, den 5. November 1981

Stadt Oldenburg in Holstein  
Der Magistrat



(Hoffmann)  
Bürgermeister