

Begründung zum Bebauungsplan W-264 VIII (Schramperweg/gegenüber Sommerweg)

Gliederung

Hier vorgelesen

2. 8. 90

1. Anlaß und Ziel

Bez.-Reg. Weser-Ems

2. Rahmenbedingungen

Im Auftrage

3. Inhalt des Planes

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung und Kosten der Durchführung

5. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der im Bebauungsplan W-264 festgesetzte Flächenbedarf für die im Sondergebiet B am Schramperweg zulässigen Nutzungen ist nicht mehr gegeben.

Ziel der Planung ist deshalb, in diesem Bereich zusätzlich Anlagen für soziale Zwecke zuzulassen, um u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnheimes für psychisch Kranke zu ermöglichen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Stadtteilentwicklungsplan Eversten (021)

Im Flächennutzungsplan 1981 ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-264 VIII liegende Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da für das bisherige Sondergebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 1981 eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird und für einen nur geringen Teil dieses Gebietes zusätzliche Anlagen zugelassen werden sollen.

Im Bebauungsplan 264 (rechtsverbindlich seit 29.05.64) ist für den Änderungsbereich ein Sondergebiet festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Schulen und Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Lehrpersonal,
3. Stellplätze und Garagen, ausgenommen für Lkw und Kraftomnibusse.

GRZ 05; BMZ 3,0.

...

Gemäß Satzung 264 a (rechtsverbindlich seit 30.05.64) sind besondere Anforderungen an die Baugestaltung zu stellen.

Weitere generelle Planungen:

- Generalentwässerungsplan
 - A (Abwasserbeseitigung) von 1971/72
 - B (Oberflächenentwässerung) von 1973/75
- Generalverkehrsplan von 1976

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplanbereich wird mit Ausnahme einer südlich der Schule am Schramperweg belegenen Ackerfläche für Schulgebäude, Schulanlagen, Sporthalle und Sportplatz genutzt.

Auf der Fläche sind die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume vorhanden. Zudem befinden sich im Grenzbereich des Planes zum Teil Wallhecken.

Das nördlich und westlich angrenzende Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. geplant. Südlich grenzt ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet entlang des Schramperweges und dahinterliegend sowie östlich des Planbereiches ein festgesetztes reines Wohngebiet an.

In den am Plangebiet liegenden Straßen Schramperweg, Reichweinstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße sind notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt zur Zeit über Grenz- und Straßengräben und eine Leitung zum Regenwasserkanal Freiherr-vom-Stein-Straße. Weitere Infrastruktureinrichtungen liegen in zumutbarer Entfernung.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes W-264 sollen, soweit sie nicht durch die erfolgte Entwicklung überholt sind, beibehalten werden.

Die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung gemäß § 264 a sollen für den Bebauungsplanbereich nicht fortgelten, da diese Vorschriften den heutigen gestalterischen und rechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprechen.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen:

- 3.2.1 Anstelle des bisher festgesetzten Sondergebietes soll eine aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Zusätzlich zu den bisher zulässigen Anlagen und Einrichtungen wird für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche II die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke festgesetzt. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, für Schul- und Sportzwecke nicht mehr benötigte Flächen einer Nutzung für soziale Bedürfnisse zuzuführen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,5 und BMZ 3,0) bleibt unverändert bestehen. Überbaubare Flächen und Baugrenzen werden den örtlichen Gegebenheiten angepaßt.

3.2.2 Die Infrastruktur des Gebietes ist gesichert.

3.2.3 Im Bebauungsplanbereich vorhandene Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt bzw. als zu erhalten festgesetzt.

3.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von rd. 3,3 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

Fläche für den Gemeinbedarf I: 29 874 m²
Fläche für den Gemeinbedarf II: 3 096 m²
Zulässige Grundfläche insgesamt: 16 485 m²
Zulässige Baumasse insgesamt: 99 000 m³

4. Öffentliche Maßnahmen

Öffentliche Maßnahmen zur Planverwirklichung sind nicht erforderlich.

5. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß: 16.10.89
Auslegungsbeschuß: 16.10.89
Öffentliche Auslegung: 30.10.89 bis 29.11.89

Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB abgesehen.

Satzungsbeschuß:



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ
 6122.20/W-264 VIII
 BLATT

MASSSTAB
 1 : 5 000

BEARBEITET
 Roh.

UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES
 BEBAUUNGSPLAN W-264 VIII

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

DATUM

ABT.-LEITER:

DATUM:

AMTSLEITER

DATUM