

# Begründung zum Bebauungsplan M-464 I - Alexanderstraße

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziele der Planung
  2. Rahmenbedingungen
  3. Inhalt des Planes Hat vorgelegen  
28. MRZ. 1984
  4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung Bez.-Reg. Weser-Ems
  5. Kosten der Durchführung Im/Auftrage
  6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan *Miller*
1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan 464 sieht einen großzügigen Ausbau der Alexanderstraße vor. Das bedeutet für die Häuserzeile Alexanderstraße 68, 70, 72 und 74 Abriß und Rücknahme der Baugrenze. Durch die veränderte Vorstellung über den Verkehrswegeneubau wurde auch die ursprüngliche Idee eines vierspurigen Ausbaus der Alexanderstraße aufgegeben. Hinzu kam die Aufnahme der Häuserzeile in das Verzeichnis der Baudenkmale. Als weiterer Anlaß der Planung ist der ungeordnete Übergang zu den Gemeinbedarfsflächen des angrenzenden Schulgebäudes zu sehen. Durch die Absicht der Stadt Oldenburg, im rückwärtigen Bereich eine weitere Bebauung zuzulassen, ist ein geringfügiger Flächenaustausch mit dem Schulgrundstück erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 464 setzt für die Hausgrundstücke Alexanderstraße 72 und 74 ein "Sondergebiet und Baugrundstück für den Gemeinbedarf" und für die Häuser 68 und 70 ein allgemeines Wohngebiet fest.

Eine Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung folgender Ziele wird daher durchgeführt.

1. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.
2. Erhaltung der Baudenkmale.
3. Zurücknahme der Straßenbegrenzungslinie auf die vorhandene Gebäudeflucht.
4. Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf an die bestehenden heutigen Gegebenheiten (Flächenausgleich: Parkplatz der Schule bisher WA-Gebiet in Fläche für den Gemeinbedarf).

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-464 I zum Teil Wohnbaufläche, zum Teil Fläche für den Gemeinbedarf aus.

...

Der seit dem 26.04.74 rechtsverbindliche Bebauungsplan 464 setzt für die Grundstücke Alexanderstraße 66, 68 und 70 allgemeines Wohngebiet und für die Grundstücke Alexanderstraße 72 und 74 "Sondergebiet und Baugrundstück für den Gemeinbedarf" fest.

Die Häuser Alexanderstraße 68, 70, 72 und 74 sind im "Verzeichnis der Baudenkmale" (Stand: Febr. 1983) vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - als Gruppe baulicher Anlagen enthalten.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Gebäude an der Alexanderstraße werden zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich der rückwärtige Anbau an der Alexanderstraße 68 dient gewerblicher Nutzung. Die Gebäude Nr. 70 und 72 stehen leer. Auf einem Teil der rückwärtigen Grundstücksfläche der Häuser 68 und 70 ist ein Teil des Parkplatzes des Neuen Gymnasiums angelegt.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Wohngebiete

#### Art der Nutzung

Die vorhandenen Gebäude an der Alexanderstraße werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bis auf einen Teil der rückwärtigen Grundstücksfläche der Häuser Alexanderstraße 68 und 70.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 464 als Sondergebiet festgesetzten Grundstücke Alexanderstr. 72 und 74 werden für schulische Zwecke nicht mehr benötigt und werden daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch die Erhaltung und Renovierung der Gebäude Alexanderstr. 68-74 sowie die Neubebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen mit Wohngebäuden ermöglicht wird.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für die Gebäude Alexanderstraße 68 bis 74 (gerade) wird im vorderen Teil das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan dahingehend geändert, daß der Gebäudebestand berücksichtigt wird. Im rückwärtigen Teil wird eine Nutzung festgesetzt, die eine maßvolle Verdichtung ermöglicht.

Die maximale Traufhöhe einer baulichen Anlage soll 7,0 m und die maximale Firsthöhe 11,5 m nicht überschreiten.

...

### Bauweise, überbaubare Flächen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 464 nimmt im Bereich der Bebauungsplanänderung bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen keine Rücksicht auf den erhaltenswerten Gebäudebestand. Er setzt entlang der Alexanderstraße eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest und daran anschließend einen 20 m breiten Bauteppich. Die Festsetzung berücksichtigt eine geplante Erweiterung der Verkehrsfläche der Alexanderstraße.

Da heute von einer verringerten Ausbauplanung ausgegangen wird, kann die Festsetzung einer Baulinie an den vorderen Gebäudekanten der denkmalgeschützten Häuser und die Festsetzung eines eng gefaßten Bauteppichs in diesem Bereich erfolgen, wodurch die Erhaltung der Gebäude gegeben ist.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung eines zweiten Bauteppichs die geplante Bebauung ermöglicht. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die rückwärtige Bebauung sinnvoll, weil dadurch das citynahe Wohnen gefördert wird.

Bei den Gebäuden Alexanderstraße 68, 70, 72 und 74 handelt es sich um eine sogenannte Traufgassenbebauung. Um dies zu erhalten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt die vorschreibt, daß die jetzigen seitlichen Grenzabstände im wesentlichen einzuhalten sind. Die abweichende Regelung des Bauwuchs gilt nur für zwei Seiten eines Gebäudes. Für die übrigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes wird offene Bauweise festgesetzt.

### 3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Ein Teil der rückwärtigen Grundstücksfläche der Häuser Alexanderstraße 68 und 70 wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, da hier bereits ein Teil des Parkplatzes des Neuen Gymnasiums angelegt ist. Durch die Änderung vom allgemeinen Wohngebiet in eine Gemeinbedarfsfläche wird der Parkplatz planungsrechtlich gesichert.

...

### 3.3 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Alexanderstraße und ist durch diese an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Öffentliche Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Der Planbereich ist durch die Buslinien 2 und 3 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

### 3.4 Spielplatz

Ein Spielplatz gem. Niedersächsischem Spielplatzgesetz soll im Planbereich nicht angelegt werden, da auf dem Gelände des Neuen Gymnasiums ausreichend Spiel- sowie Sportmöglichkeiten vorhanden sind.

### 3.5 Erhaltung baulicher Anlagen

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der Wohngebäude Alexanderstraße 68, 70, 72 und 74, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind.

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gemäß § 39 h BBauG soll dieses Ziel erreicht werden. Die Versagung von Abbruch, Umbau oder Veränderung baulicher Anlagen stützt sich auf die Ausführung im § 39 h (3) BBauG.

Im Februar 1983 ist das Verzeichnis der Baudenkmale vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalspflege - herausgegeben worden, in dem die Gebäude Alexanderstraße 68, 70, 72 und 74 als erhaltenswerte Gruppe baulicher Anlagen angesehen werden. Für die Eigentümer oder sonst Verantwortlichen der im Verzeichnis aufgeführten Denkmale ergeben sich daraus gesetzliche Pflichten im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, die in der Regel über die Forderungen der Erhaltungssatzung hinausgehen.

### 3.6 Zu erhaltende Bäume

Ein wertvoller, auf dem Grundstück Alexanderstraße 68 stehender Baum, wird zur Erhaltung des Ortsbildes und des Stadtklimas gemäß § 9 (1) Ziff. 25 BBauG als zu erhalten festgesetzt.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

### Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

...

Sollten sich entgegen dieser Annahme dennoch negative Auswirkungen einstellen, wird die Stadt Oldenburg im einzelnen prüfen, ob und inwieweit sie diese Benachteiligung durch soziale Maßnahmen im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen mindern oder beseitigen kann.

5. Kosten der Durchführung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Oldenburg voraussichtlich keine Kosten entstehen.

6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Oldenburg faßte am 18.04.1983 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan M-464 I.

Die frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG fand durch Aus-  
hang im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 22.03.1983 bis  
06.04.1983 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde im Stadtplanungsamt in der Zeit  
vom 31.10.83 bis 30.11.83 durchgeführt.


Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG erfolgte  
vom 08.12. bis 16.12.1983.



# STADT OLDENBURG (OLDB)

## DER OBERSTADTDIREKTOR

### STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20 M-464 I		 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN M-464 I	
BLATT:			
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET: HA,	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: OCHM,	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT			DATUM:
-AUSSCHUSS 7 BESCHLUSS:			DATUM: