

## Begründung

zum Bebauungsplan M-480 A I (nördlich Donnerschweer Straße)

### Inhaltsverzeichnis:

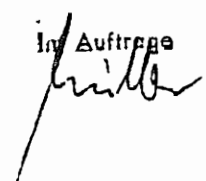
1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Rahmenbedingungen
  - 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 2.2 Örtliche Gegebenheiten
3. Inhalt des Planes
4. Geplante Maßnahmen
5. Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen

15. MAL 1984

Bez.-Reg. Weser-Ems

In Auftrage



### 1. Anlaß und Ziele der Planung

Die in dem Bebauungsplan Nr. 480 A für die Berufsbildende Schule III festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf" ist nach heutigen Erkenntnissen in der festgesetzten Größe nicht mehr erforderlich.

Auf die vorgesehene südliche Erweiterungsfläche kann verzichtet werden.

Es ist beabsichtigt, diese Fläche einer Nutzung zuzuführen, wie sie in dem angrenzenden Bereich vorhanden bzw. in dem Bebauungsplan Nr. 480 A bereits festgesetzt ist.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll diese Fläche als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB)" festgesetzt werden.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im gültigen Flächennutzungsplan 81 der Stadt Oldenburg ist das Plangebiet entlang der Donnerschweer Straße und der Willersstraße als Wohnbaufläche und im rückwärtigen Bereich zur Berufsbildenden Schule III hin als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Eine Änderung (M-11) des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, die bisherige Fläche für den Gemeinbedarf als Wohnbaufläche auszuweisen, ist zwar eingeleitet, wird jedoch für diese Bebauungsplanänderung nicht für erforderlich gehalten.

Der Bebauungsplan M-480 A I wird als aus dem Flächennutzungsplan 81 entwickelt angesehen.

Für den Planbereich besteht der seit dem 29.12.78 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 480 A. Es ist hier für den Bereich entlang der Donnerschweer Straße ein "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" (WB), für den Bereich entlang der Willersstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) und für den rückwärtigen Bereich zur Berufsbildenden Schule III hin eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Berufsbildende Schule III festgesetzt.

Die Häuser Donnerschweer Str. 61 bis 79 sind im "Verzeichnis der Baudenkmale" (Stand: 01.02.1983) vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - als "Gruppe baulicher Anlagen" enthalten.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Entlang der Donnerschweer Straße befindet sich eine überwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung, die zum Teil gewerblich und zum Teil zu Wohnzwecken genutzt wird.

Im rückwärtigen Bereich befinden sich zum großen Teil bauliche Anlagen, die teils gewerblich genutzt werden und teils als Garagen dienen.

### 3. Inhalt des Planes

Der Ausbau der Berufsbildenden Schule III Willersstraße ist abgeschlossen. Die im Bebauungsplan Nr. 480 A festgesetzte Erweiterungsfläche ist nach den heutigen Erkenntnissen nicht mehr erforderlich.

Diese für Schulzwecke nicht mehr benötigte Fläche wird jetzt als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" (WB) festgesetzt. Damit sollen die im Stadtteilentwicklungsplan Innenstadt im Abschnitt 2.6.7 genannten Entwicklungsziele umgesetzt werden. Auch die Fläche an der Willersstraße, die in dem Bebauungsplan Nr. 480 A als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, soll jetzt in ein WB-Gebiet geändert werden. So ergibt sich für den Bereich zwischen Donnerschweer Straße, Willersstraße, Berufsbildende Schule III und Schäferstraße ein zusammenhängendes WB-Gebiet.

Es ist damit sichergestellt, daß hier einerseits die bereits vorhandene Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung bestehen bleiben kann und andererseits eine Entwicklung der Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich ermöglicht wird.

Die Maße der baulichen Nutzung sind abgeleitet aus dem vorhandenen Bestand im Planbereich selbst und den angrenzenden Bereichen sowie aus den bereits im Bebauungsplan Nr. 480 A festgesetzten Maßen.

...

Für die Häuserzeile Donnerschweer Straße 65 bis 79 wird zur Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Situation (Traufgasenbebauung) eine abweichende Bauweise festgesetzt, die vorschreibt, daß die vorhandenen seitlichen Grenzabstände auch bei Neubebauungen einzuhalten sind.

Auch die Festsetzung der Baulinie an der Donnerschweer Straße im Bereich der Hausgrundstücke 61 - 79 dient zur Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Situation. Diese Festsetzung steht damit im Einklang zum Denkmalschutz dieser Gebäude.

Für das Grundstück Donnerschweer Straße 61 sollen aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen gemäß § 13 NBauO ausnahmsweise geringere seitliche Grenzabstände bis zu einem Mindestgrenzabstand von 3,00 m zugelassen werden. Hiermit wird ermöglicht, daß die in dem angrenzenden Bereich der Donnerschweer Straße und der Schäferstraße vorhandene Situation der grenznahen Bebauung fortgeführt werden kann.

Die Donnerschweer Straße ist im Bereich vom Pferdemarkt bis Lindenallee geprägt durch Einzelhausbebauung mit Fassadenbreiten von durchschnittlich 12,0 m sowie geringen Grenzabständen. Ebenso hat die Schäferstraße eine einheitliche Baustruktur mit ebenfalls Einzelhausbebauung und geringen Grenzabständen. Um die Bebauung auf dem Eckgrundstück Donnerschweer Straße 61 dieser Situation anzupassen, wird festgesetzt, daß die Baukörper in der Fassade durch Rücksprünge zu gliedern sind.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. 480 A im rückwärtigen Bereich festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden herausgenommen. Damit wird ermöglicht, daß bei Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäudezeile Donnerschweer Straße 61 bis 79 eine Verdichtung im rückwärtigen Bereich erfolgen kann.

Zur Erhaltung des Ortsbildes und des Stadtklimas sind in dem Bebauungsplan Nr. 480 A zwei auf den Grundstücken Donnerschweer Straße 61 und 79 vorhandene Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Der Baum auf dem Grundstück Donnerschweer Straße 79 ist inzwischen widerrechtlich gefällt worden.

In einem bauordnungsrechtlichen Verfahren werden dafür Ersatzmaßnahmen gefordert.

Zur Verbesserung des Straßenbildes sollen die Ersatzpflanzungen entlang der Willersstraße und der Donnerschweer Straße vorgenommen werden.

Es sind 4 Bäume zu pflanzen, die im Bebauungsplan M-480 A I gemäß § 9 (1) Ziff. 25 als anzupflanzende Bäume festgesetzt werden.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 480 A dargestellten Belange bezüglich des Verkehrs, der Grünflächen und Spielplätze, der Infrastruktureinrichtungen wie öffentlicher Personennahverkehr, Entwässerung usw. haben sich nicht wesentlich geändert. Sie gelten auch für diesen Bebauungsplan.

#### 4. Geplante Maßnahmen

##### 4.1 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 Benachteiligungen durch soziale Maßnahmen im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen mindern oder beseitigen kann.

##### 4.2 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und im angrenzenden Bereich noch getroffen werden müssen, sind bereits innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Nr. 480 A aufgeführt.

Durch diese Änderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

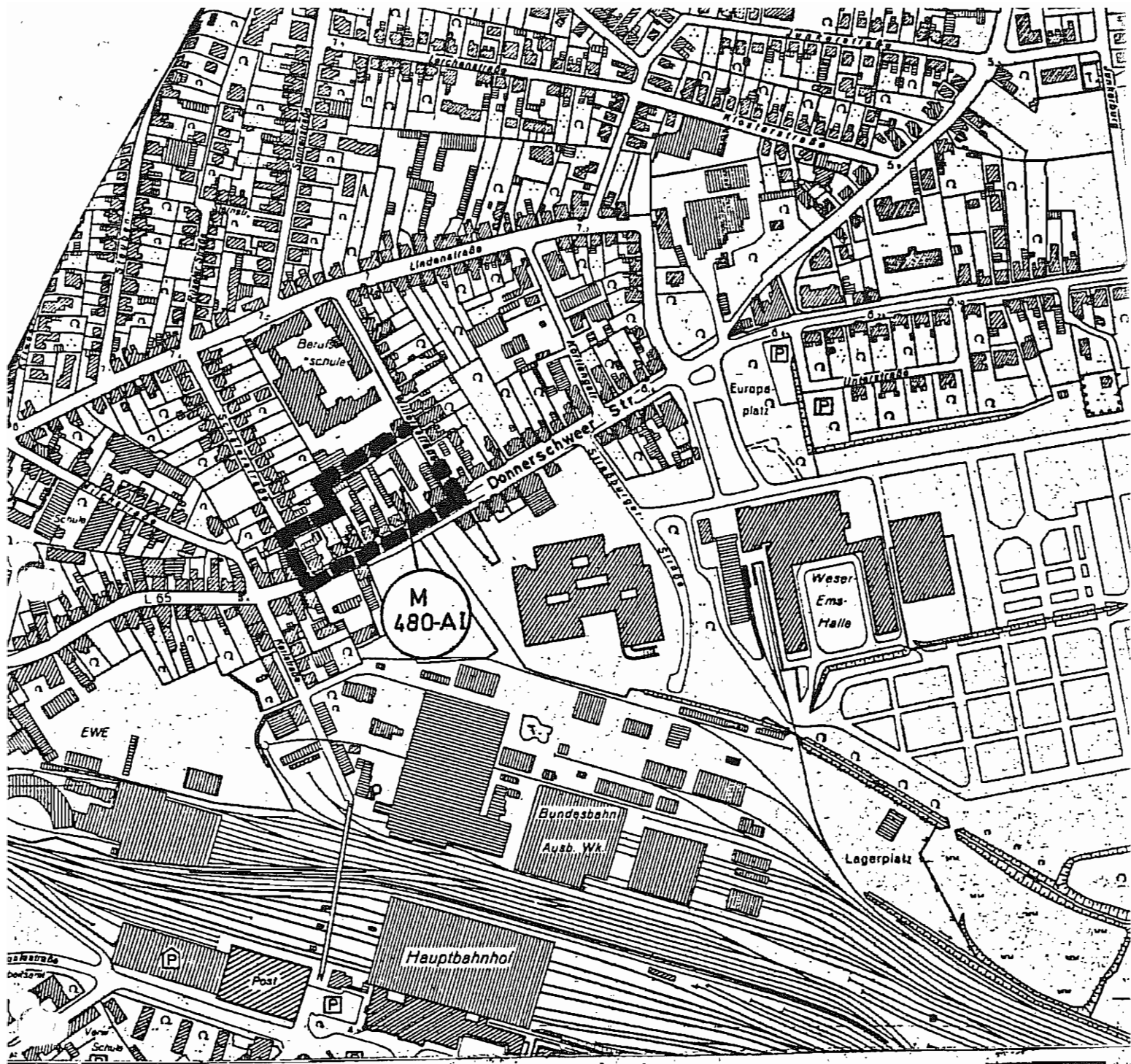
#### 6. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschuß zur Bebauungsplanänderung M-480 A I wurde vom Rat der Stadt Oldenburg am 15.08.83 gefaßt.


Die frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG fand am 31.08.83 in Form einer Bürgerversammlung in der Berufsbildenden Schule II statt.

Öffentliche Auslegung vom 31.10. bis 30.11.1983.

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG erfolgte vom 18.01. bis 31.01.84.



**STADT OLDENBURG (OLDB)**  
**DER OBERSTADTDIREKTOR**  
**STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE**

AZ: 6122.20 M-480A1		ANLAGE ZUM BA-PROTOKOLL NR.	
BLATT:		 <b>UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES:</b> <b>BEBAUUNGSPLAN M-480A1</b>	
MASSTAB: 1/5000			
Ochm. geänd.	DATUM: 21.09.83	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: Ochm. geänd.	DATUM: 5.08.83	AMTSLEITER:	DATUM:
Schu	12.07.83	DEZERNENT:	DATUM:
GEPRÜFT:	AMT:		DATUM:
- AUSSCHUSS - BESCHLUSS			DATUM: