

Begründung zum Bebauungsplan M-480 B I (südlich Donnerschweer Straße)

Gliederung:

1. Anlaß und Ziel
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Geplante Maßnahmen
5. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die im Bebauungsplan M-480 B festgesetzte "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Berufsbildende Schule II (BBS II) wird nach neueren Bedarfsuntersuchungen zur Schulentwicklung in der bisher geplanten Größe nicht mehr benötigt.

Es ist daher beabsichtigt, die für die Berufsbildende Schule nicht mehr zu beanspruchenden Flächen in der bisherigen Weise zu nutzen bzw. der an der Donnerschweer Straße vorherrschenden Nutzung zuzuführen.

Ziele der Planung sind unter anderem:

- Eine städtebaulich befriedigende Abgrenzung des geplanten Mischgebietes an der Donnerschweer Straße zur Gemeinbedarfsfläche der Berufsbildenden Schule.
- Erhaltung und Gestaltung geschichtlich wertvoller Gebäude, Gebäudeteile und des Straßenraumes an der Donnerschweer Straße.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes M-480 B erfordert eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

Der vom Rat der Stadt Oldenburg am 06.03.78 beschlossene Stadtteil-Entwicklungsplan Innenstadt geht in dem Abschnitt 2.6.7 auf die Situation in dem Bereich Donnerschweer Straße ein. Die hier genannten Entwicklungsziele werden durch den Flächennutzungsplan konkretisiert und dargestellt, sie gelten auch für den Bebauungsplan.

...

Der Planbereich M-480 B I überdeckt einen erheblichen Teil des seit dem 06.02.81 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M-480 B.

Weitere generelle Untersuchungen:

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

Nördlich grenzt an den Planbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan M-480 A bzw. M-480 A I. Der westlich an das Plangebiet grenzende Bebauungsplan M-555 B ist z. Z. im Verfahren.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf die Berufsbildende Schule II und die in Verbindung mit dieser Schule errichtete Sporthalle.

An der Straßburger Straße erstreckt sich das Schulgelände mit seinen Außenanlagen bis zur Donnerschweer Straße.

Entlang der Donnerschweer Straße ist neben derzeit unbebauten Flächen eine 2- bzw. 3geschossige Straßenrandbebauung vorhanden, die zum Teil gewerblich und zum Teil zu Wohnzwecken genutzt wird.

Das Plangebiet wird westlich durch die mit Ausnahme des östlichen Fußweges ausgebaute Taastruper Straße begrenzt. Die östliche Plangrenze ist die ausgebaute Straßburger Straße. Im Süden grenzt das ehemalige Bundesbahngelände an. Die nördliche Begrenzung bildet die Nordseite der Donnerschweer Straße.

Naturräumlich weist das Plangebiet keine Besonderheiten auf. Neben Bäumen (überwiegend Obstbäume) in den rückwärtigen Gartenbereichen der Grundstücke an der Donnerschweer Straße sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Grünanlagen vorhanden, die im Zuge der Baumaßnahme "Berufsbildende Schule" angelegt wurden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Durch Verlagerung einzelner Berufsfelder der Berufsbildenden Schule II auf Dauer in die Schule "Auf dem Ehern" ist der Ausbau der Schule an der Donnerschweer Straße und somit auch der Flächenbedarf in den ursprünglich vorgesehenen Umfang nicht mehr erforderlich.

Die nicht mehr benötigten Flächen entlang der Donnerschweer Straße und westlich der Taastruper Straße (Bebauungsplan M-555 B) werden als Mischgebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf diese Zielsetzung entsprechen die Festsetzungen zum Teil nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1981. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in einem Parallelverfahren geändert.

3.2 Festsetzungen im einzelnen

3.2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die von der Berufsbildenden Schule in Anspruch genommene Fläche wird mit Ausnahme der gestalteten Außenanlagen Ecke Donnerschweer Straße/Straßburger Straße aufgrund der besonderen Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Eckbereich Donnerschweer Straße/Straßburger Straße wird dem Mischgebiet zugeordnet, da diese Fläche aufgrund des reduzierten Volumens der Berufsbildenden Schule die ihr ursprünglich zugeordnete Funktion nicht mehr erfüllt und somit eine städtebauliche Aufwertung des Eckbereiches durch eine der gegebenen Situation angepaßte Bebauung ermöglicht werden soll.

3.2.2 Mischgebiet an der Donnerschweer Straße

Entsprechend der vorhandenen und nunmehr auch weiterhin geplanten Nutzung wird in einer Tiefe von ca. 40 bis 50 m entlang der Donnerschweer Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf Vergnügungsstätten wird nicht zugelassen (§ 1 (6) BauNVO), da durch diese ein Absinken des geschäftlichen Niveaus und langfristig eine Umschichtung des städtebaulichen Gefüges befürchtet wird. Auch sind diese in diesem nahen Umfeld der berufsbildenden Schule städtebaulich nicht erwünscht. Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziff. 8 sind hier nicht zulässig, da dieses Gebiet nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Bei der vorhandenen Bebauung an der Donnerschweer Straße sind überwiegend seitliche Grenzabstände unter 3,0 m vorhanden. Diese Grenzabstände entsprechen nicht den nach der Niedersächsischen Bauordnung zu fordernden Grenzabständen in der offenen Bauweise. Von der Möglichkeit nach § 22 (4) Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90, eine abweichende Bauweise festzusetzen, wurde kein Gebrauch gemacht, da Abweichungen nach den Abstandsvorschriften (d. h. Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) im Einzelfall nach § 13 Nds. Bauordnung zugelassen werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baulinie an der Donnerschweer Straße und durch eine Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich festgelegt. Die Festsetzung einer Baulinie erfolgt, um die historische Bauflucht auch bei Neubauvorhaben zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird vom Bestand abgeleitet. Um eine der gewachsenen Situation entsprechende Höhenentwicklung einzuhalten, wird eine Geschößzahl von höchstens 3 Geschossen sowie eine aus der vorhandenen Bebauung entwickelte Traufhöhe von max. 10,0 m und Firsthöhe von max. 15,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes soll an geeigneter Stelle im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes M-555 B oder im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung des südlich an den Planbereich grenzenden Bereiches erfolgen.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Anlegung von Kinderspielplätzen nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt.

3.2.3 Erhaltung baulicher Anlagen

Für vorhandene Gebäude an der Donnerschweer Straße wird ein Erhaltungsbereich festgesetzt.

Die in diesem Bereich vorhandene Gebäudegruppe - überwiegend aus der Jahrhundertwende - erzeugen als Ensemble ein unverwechselbares Bild, das unter dem Gesichtspunkt der Stadtbildpflege in seinem Charakter erhaltungswürdig ist und bei Veränderungen besonders pfleglicher Behandlung bedarf.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, daß bei Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

3.2.4 Grünflächen, Fußwegverbindungen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen neben den bereits vorhandenen Grünanlagen weitere Grünflächen geschaffen werden. Im Grenzbereich zwischen Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiet wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um unter anderem eine einheitliche optische Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung zu sichern.

Auf dem Schulgelände ist entlang des Mischgebietes eine Wegeverbindung von der Taastruper Straße bis zum WEH-Gelände vorhanden.

3.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,86 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 25 210 m ²
Mischgebiet:	ca. 7 850 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 5 550 m ²

...

Im Mischgebiet sind zulässig:

Grundfläche: ca. 3 140 m²
Geschoßfläche: ca. 7 850 m²

3.4 Hinweis auf die archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

An der Taastruper Straße ist der Ausbau des östlichen Fußweges erforderlich. Weitere öffentliche Maßnahmen stehen derzeit nicht an.

5. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß: 15.08.83

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: 31.08.83

1. Öffentliche Auslegung: 31.10.83 bis 30.11.83

2. Öffentliche Auslegung: 04.07.85 bis 05.08.85

3. Öffentliche Auslegung: 05.04.90 bis 04.05.90

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 17.09.90 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb), 17.09.90

gez. Milde

Oberbürgermeister

gez. Wandscher

Oberstadtdirektor

L. S.

Hat vorgelegen
19.11.90
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
gez. Müller
Bauamtsrat