Begründung

zur

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11

der

Stadt Oldenburg in Holstein

für den Bereich der alten Grundschule an der Hoheluftstraße,
zwischen der Straße An der Priesterwiese und der Hoheluftstraße

Aufgestellt:
Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Markt 11-12
23758 Oldenburg in Holstein

01.12.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
2. Plangeltungsbereich 3
3. Rechtsgrundlagen 3
4. Bisheriges Planungsrecht 4
5. Erfordernis der Planaufstellung 5
6. Denkmalschutz 5
7. Umweltbericht 5
8. Kosten 5

1. Allgemeines

Die Stadt Oldenburg in Holstein hat mit Beschluss vom 28.05.2014 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 eingeleitet.

2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Oldenburg in Holstein umfasst das Flurstück 40/20 der ehemaligen Grundschule in der Hoheluftstraße 6. Das Grundstück liegt zwischen den Straßen „An der Priesterwiese" und der „Hoheluftstraße".

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.145 qm und wird in der Planzeichnung durch eine breite, schwarz gestrichelte Linie umgrenzt.

3. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende B-Plan ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

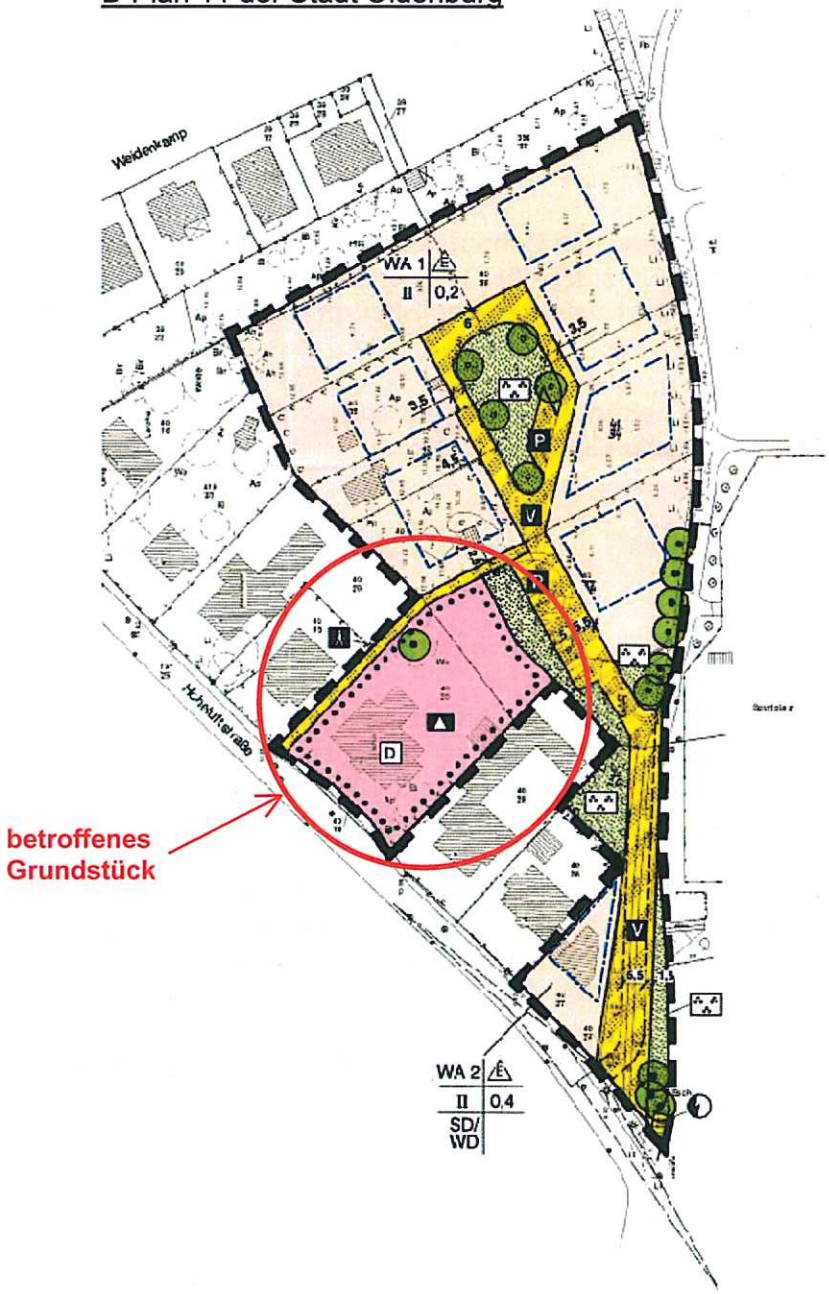
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie

- der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)

aufgestellt worden.

4. Bisheriges Planungsrecht

B-Plan 11 der Stadt Oldenburg



Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

Schule

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt

5. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde seinerzeit aufgestellt, um eine Bebauung des Gebietes mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen und den Standort für die Schule abzusichern. Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig mit Wohngebäuden bebaut, das Schulgebäude wird nicht mehr genutzt und steht leer.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll die Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes zu einem Wohn-/Bürogebäude oder ähnlichem gem. § 34 BauGB ermöglicht und somit ein weiterer Leerstand vermieden werden.

Des Weiteren soll der vorhandene öffentliche Fußweg, der über das Privatgrundstück führt entfallen und der Plan an die aktuelle Standortsituation angepasst werden, da der seinerzeit als zu erhaltend festgesetzte Baum nicht mehr vorhanden ist.

6. Denkmalschutz

Das Gebäude der ehemaligen Grundschule ist ein im Denkmalbuch mit der Objekt-Nummer 3501 eingetragenes Kulturdenkmal.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

8. Kosten

Es werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

a	für die Planaufstellung / B-Plan	3.600 €
b	Umweltbericht	1.800 €
c	für die Planaufstellung / GOP	0 €
d	für die Verkehrserschließung und Vollkanalisation im B-Plan-Gebiet	0 €
e	für Ausgleichsmaßnahmen einschl. Grunderwerb	0 €
f	Nebenkosten für Erschließung, Kanalisation	0 €
	Summe	**5.400 €**

Der Stadt entstehen keine Kosten, da die Kosten des Verfahrens durch die Grundstückseigentümer übernommen werden.

Oldenburg in Holstein, den - 5. MAI 2015

Stadt Oldenburg in Holstein

(Bürgermeister)

STADT OLDENBURG 10 IN HOLSTEIN