STADT OLDENBURG

– Der Oberbürgermeister –

Amt 40 – Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Uferstraße“

Vorhabenträgerin
Anna Fromm GmbH & Co.KG
Uferstraße 8b, 26135 Oldenburg

Begründung

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

Inhalt

0.	Vorbemerkungen	2
1.	Anlass und Ziele der Planung	2
2.	Projektbeschreibung	3
3.	Rahmenbedingungen	4
3.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.3	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	5
3.3.1	Siedlungsstruktur	5
3.3.2	Verkehrsstruktur	5
3.3.3	Natur und Landschaft	6
4.	Grundsätzliche Abwägungsbelange	6
4.1	Verkehrliche Belange	7
4.2	Belange des Immissionsschutzes und Einfügen in die Umgebung	8
4.3	Belange des Denkmalschutzes	9
4.4	Belange von Natur und Landschaft	9
4.5	Oberflächenentwässerung / Ver- und Entsorgung / Leitungen	9
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	9
5.	Wesentliche Planinhalte	10
6.	Städtebauliche Daten	12
7.	Daten zum Verfahrensablauf	12

Anlage Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
Anlage Teil B: Lageplan
Anlage Teil B: Ansichten 1 bis 3 Bauabschnitt / Ansichten Uferstraße und Hermannstraße
Anlage Teil B: Grundriss zweiter Bauabschnitt Seniorenwohnanlage
Anlage Teil C: Planungsvorschlag für ein Gebäude Hermannstraße 17
Anlage Teil D: Stadt Oldenburg: Osternburg Quartier Uferstraße/Hermannstraße – Verkehrliche Situation

0. Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Uferstraße" der Stadt Oldenburg sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der geltenden Fassung.

1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Osternburg, südöstlich der Uferstraße und nordwestlich der Hermannstraße. Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur Oldenburger Innenstadt, östlich der Cäcilienbrücke.

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Uferstraße" ist die geplante Errichtung eines zweiten und dritten Bauabschnittes der Seniorenwohnanlage Cäcilienhof. Die Seniorenwohnanlage ist auf die Bedürfnisse älterer Bewohner abgestimmt. Die Anlage wird als „betreutes Wohnen" geführt. Der 1. Bauabschnitt an der Hermannstraße – er ist bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt worden - wird derzeit realisiert. Der 2. Bauabschnitt stellt eine Erweiterung des 1. Bauabschnittes der Seniorenwohnanlage in nordwestlicher Richtung dar. Der 2. Bauabschnitt umfasst einen Gebäudeneubau, der den 1. Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage mit dem bestehenden Gebäude Uferstraße 4, bei dem es sich um den 3. Bauabschnitt handelt, verbindet. Mit dem geplanten Gebäudekörper des 2. Bauabschnittes soll der städtebauliche Kontext entlang der Uferstraße geschlossen werden. Der 3. Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage besteht in der Nutzungsänderung des Gebäudes Uferstraße 4. Dabei bleibt der bestehende Gebäudekörper weitgehend unverändert erhalten. Bauliche Maßnahmen sind überwiegend nur im Inneren des Gebäudes erforderlich.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den 2. und 3. Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage geschaffen. Der 1. Bauabschnitt ist dagegen bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes genehmigt worden. Da es sich bei den drei Bauabschnittes jedoch um eine funktionale Einheit handelt, werden die drei Bauabschnitte im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als "Vorhaben" zusammengefasst und planungsrechtlich umgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0-485 „Uferstraße, Hermannstraße, Wiesenstraße, Bremer Straße, Stedinger Straße" überplant. Der Bebauungsplan Nr. 0-485 setzt zwar für den Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Allgemeine Wohngebiete fest, es werden aber Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes bzw. die Errichtung des 2. Bauabschnittes der Seniorenwohnanlage nicht ermöglichen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, im Zuge dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

In der Stadt Oldenburg besteht Bedarf an „betreutem Wohnen", was unter anderem in der zukünftig zu erwartenden Zunahme der älteren Bevölkerung und das zunehmende Durchschnittsalter der Bevölkerung bundesweit begründet liegt. Im Zuge eines Wandels im Altenpflegewesen nimmt das sog. „betreute Wohnen" stetig zu und entwickelt sich zu einer weiteren Form des Zusammenlebens. Zielgruppe sind i.d.R. ältere Menschen, die relativ selbständig in eigenen Appartements wohnen, aber einzelne Betreuungsangebote in Anspruch nehmen wollen oder müssen.

Aufgrund der erforderlichen personellen und technischen Infrastruktur (z.B. Fahrstuhl) ist für eine wirtschaftliche Kalkulation die Errichtung einer größeren Wohnanlage erforderlich. Die Planung stellt eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bestehenden Einrichtungen dar.

Aus der Nähe zur Innenstadt, zu den Infrastruktureinrichtungen an der Bremer Straße und zu den innerörtlichen Grünanlagen (Schlossgarten, Wallring) ergibt sich bei Berücksichtigung eines i.d.R. eingeschränkten Aktionsradius der Bewohner ein besonderer Lagevorteil des Plangebietes. Durch die Nähe zum Küstenkanal und zur Hunte gewinnt das Plangebiet an zusätzlicher Attraktivität.

In den räumlichen Geltungsbereich werden auf Grundlage von § 12 Abs. 4 BauGB Flächen mit einbezogen. Diese Bereiche sind nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie werden als Allgemeine Wohngebiete bzw. öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht damit über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus. Der Einbezug dieser Flächen ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Abschnitt zwischen Uferstraße und Hermannstraße abschließend zu beordnen.

2. Projektbeschreibung

Die Vorhabenträgerin, die Anna Fromm GmbH & Co.KG, plant die Erweiterung/Neubau des in der Realisierung befindlichen 1. Bauabschnittes einer Seniorenwohnanlage. Bei der Wohnanlage handelt es sich um eine Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen.

Die Bauherrin beabsichtigt, einen 2. Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage Cäcilienhof mit ca. 11 Wohneinheiten für betreutes Wohnen zu realisieren. Der 2. Bauabschnitt stellt eine Erweiterung des 1. Bauabschnittes der Seniorenwohnanlage in nordöstlicher Richtung dar. Der 2. Bauabschnitt umfasst einen Gebäudeneubau, der den 1. Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage mit dem bestehenden Gebäude Uferstraße 4, das den 3. Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage bildet, verbinden soll. Damit wird eine Lücke im städtebaulichen Kontext geschlossen (vgl. Anlage Teil B).

Für den 1. Bauabschnitt liegt eine Baugenehmigung für 32 Wohneinheiten vor. Er wird durch die Zusammenlegung von Wohnungen voraussichtlich deutlich weniger als 32 Wohneinheiten umfassen. Das bestehende Gebäude Uferstraße 4 (3. BA) soll umgenutzt und ebenfalls Bestandteil der Seniorenwohnanlage werden. In diesem Gebäude sind 8 Wohnungen geplant. Im Erdgeschoss sollen in diesem Gebäude außerdem Sozial- und Gemeinschaftsräume errichtet werden. Die derzeit in dem Gebäude befindlichen Büronutzungen sollen in einen Gebäudeneubau, südlich an diesen Geltungsbereich anschließend, verlagert werden. Insgesamt soll die speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnittene Wohnanlage unter Berücksichtigung der drei Bauabschnitte maximal 51 Wohneinheiten umfassen.

Die Wohnungen bestehen in der Regel aus einem Wohnraum mit Küchenbereich, einem angeschlos-

senen Schlafraum und einem behindertenfreundlich ausgestattetem Bad. Außerdem sind jeder Wohnung ein barrierefreier Balkon bzw. Terrasse sowie ein Abstellraum zugeordnet. Jede Wohnung wird an eine 24-Stunden-Notrufanlage angeschlossen. Pflegebedürftige Personen erhalten eine Betreuung durch einen hausinternen oder externen Pflegedienst.

Bei dem Gebäudeneubau handelt es sich um eine konventionelle Bauweise. Nach außen stellt sich das Gebäude als Putzbau mit einem Flachdach dar.

Die Erschließung der Seniorenwohnanlage erfolgt über die Uferstraße.

Das Gebäude Hermannstraße 17 ist derzeit ungenutzt und soll zukünftig abgerissen werden. Auf diesem Grundstück soll ein neues Gebäude mit wohn- bzw. wohnverträglichen Nutzungen errichtet werden. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über die geplante Verbindungsstraße zwischen der Uferstraße und der Hermannstraße angebunden wird. Das Grundstück und das Gebäude sind kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, so dass es sich hierbei planungsrechtlich um eine Angebotsplanung bzw. die Darstellung des bekannten Verwertungsinteresses für das Grundstück (vgl. Anlage Teil C) handelt. Von der Angebotsplanung ausgenommen sind jedoch die für die Seniorenwohnanlage nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück. Die Stellplätze werden in der angesprochenen Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Hierzu erfolgt eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oldenburg im Rahmen des Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Osternburg, südöstlich der Uferstraße und nordwestlich der Hermannstraße. Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes kann dem Übersichtsplan der Planzeichnung entnommen werden. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,43 ha auf.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0-485 „Uferstraße, Hermannstraße, Wiesenstraße, Bremer Straße, Stedinger Straße" vor. Der Bebauungsplan Nr. 0-485 setzt für den Geltungsbereich überwiegend ein Allgemeines Wohn-

gebiet fest. Am östlichen und nördlichen Rand werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Angrenzend werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Süden ein Besonderes Wohngebiet
- Im Osten eine Verkehrsfläche (Hermannstraße) bzw. weiter östlich Allgemeine Wohngebiete bzw. eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule"
- Im Norden ein Allgemeines Wohngebiet
- Im Westen eine Verkehrsfläche (Uferstraße) bzw. Grün- und Wasserflächen

Umweltbericht

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz", veröffentlicht am 03.08.2001 und damit in Kraft getreten, ist das BauGB geändert worden. Danach ist u.a. für Bebauungspläne für Industriezonen und Städtebauprojekte (z.B. Wohngebiete) mit einer festgesetzten Grundfläche ab 100.000 qm sowie für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 5.000 qm Geschossfläche - also für solche Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist - eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Diese ist in Form eines Umweltberichtes in die Begründung einzuarbeiten. In sachlich, räumlich und zeitlich engem Zusammenhang aufgestellte Bebauungspläne gelten bei den o.g. Grenzwerten als ein Projekt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 weist insgesamt nur eine Größe von 4.300 qm auf. Aufgrund der Unterschreitung des o.g. Wertes wird kein Umweltbericht erstellt. Kumulative Vorhaben sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

3.3 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

3.3.1 Siedlungsstruktur

Der Planbereich ist bereits zum großen Teil baulich genutzt. An der Uferstraße befindet sich ein Mehrfamilienhaus (Uferstraße 8A und 8B) und ein Bürogebäude (Uferstraße 4). Das Mehrfamilienhaus weist drei Geschosse auf, das Bürogebäude ist viergeschossig. An der Hermannstraße befinden sich zwei Wohngebäude (Hermannstraße 15 und 17). Das Wohnhaus Hermannstraße 17 steht derzeit allerdings leer. Gegenwärtig wird der erste Bauabschnitt der Einrichtung „Betreutes Wohnen" realisiert. Der Gebäudekörper des ersten Bauabschnittes befindet sich an der Hermannstraße.

Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnhäuser, östlich der Hermannstraße befindet sich die Walldorfschule. Südlich des Plangebietes – an der Bremer Straße - liegen 2 bis 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Teilweise sind im Einmündungsbereich Hermannstraße / Bremer Straße sowie an der Uferstraße vier- bis fünfgeschossige Häuser vorhanden.

3.3.2 Verkehrsstruktur

Westlich bzw. südwestlich des Plangebietes liegt die Cäcilienbrücke bzw. der Küstenkanal. Südöstlich bzw. östlich grenzt die Hermannstraße an den Geltungsbereich an. Nordwestlich befindet sich die Uferstraße. Den beiden Straßen kommt eine Erschließungsfunktion für das Quartier zu. Die südlich des Plangebietes liegende Bremer Straße stellt eine Anbindung an die Oldenburger Innenstadt her. Westlich des Geltungsbereiches verläuft weiterhin der Küstenkanal für den im Bereich der Stadtstrecke Oldenburg ein genehmigter Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau vorliegt. Durch die geplanten Ausbau-

maßnahmen sind mit Erschütterungen für Teile des Plangebietes zu rechnen, die bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt werden.

3.3.3 Natur und Landschaft

Die natürlichen Standortbedingungen umfassen die abiotischen Faktoren wie Geologie, Boden, Grund- und Oberflächenwasser und Klima, die die Grundlage für die potenziell natürliche Vegetation darstellen. Ausführungen hierzu sind im Zuge dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entbehrlich, weil der Planbereich bereits baulich genutzt und versiegelt ist.
Es handelt sich um einen Bereich, der stark anthropogen überformt ist. Der Straße zugewandt bestehen Wohnhäuser und eine Zufahrt zu den dahinter gelegenen Stellplätzen. Der Straße abgewandt liegen Gartenbereiche mit Rasen und einer randlichen Eingrünung aus Fichten.

4. Grundsätzliche Abwägungsbelange

Die Stadt Oldenburg hat im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanaufstellung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt, mit denen den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern die Möglichkeit gegeben wurde, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurden Bedenken vor allem hinsichtlich der nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Verbindungsstraße, der Stellplatzsituation sowie der zulässigen Baumasse geäußert.

Die Verbindungsstraße war bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0-485. Der Bedarf wurde damit bereits auf Ebene des damaligen Bebauungsplanes hergeleitet. Durch das Planvorhaben dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Verkehre erzeugt, deren Auswirkungen im Zuge einer Verkehrsuntersuchung analysiert worden sind (vgl. Anlage D). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzlich in die Uferstraße einfahrende Verkehr zu den Stellplätzen im Grundstücksbereicht des Vorhabens eine Querverbindung zwischen der Hermannstraße und der Uferstraße zur Entlastung der schwierigen Ausfahrt im Knoten Uferstraße/Bremerstraße erforderlich macht. Mit der Querverbindung wird eine zweite Ausfahrtmöglichkeit angeboten, die vor allem die direkte Ausfahrt in Richtung Stadtzentrum ermöglicht. Damit wird nicht nur die verkehrliche Erschließung des Vorhabens optimiert, sondern die Erschließungssituation des Gesamtquartiers, insbesondere für die Anlieger der Uferstraße erheblich verbessert. Derzeit erforderliche weiträumige Umwegfahrten durch das Quartier, die das Wohnquartier belasten, können somit verringert werden. Die Verbindungsstraße ist damit sowohl aus Sicht des Vorhabens als auch der bestehenden Wohnquartiere eine sinnvolle Ergänzung des Erschließungsnetzes.
Befürchtet wird von den Bürgern außerdem ein durch das Vorhaben erzeugter Stellplatzbedarf, der über die geplanten Stellplätze hinausgeht und die angrenzenden Wohngebiete belasten würde. Dem durch das Vorhaben erzeugten Stellplatzbedarf wird durch einen innerhalb des Plangebietes erbrachten, ausreichenden Stellplatznachweis Rechnung getragen. Relevant sind in diesem Zusammenhang lediglich die Teile des Vorhabens, für die bisher keine entsprechenden Baugenehmigungen vorhanden sind, d.h. die Vorhabenteile, für die die planungsrechtliche Grundlage mittels dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen wird. Hierbei handelt es sich um den 2. und 3. Bauabschnitt der Seniorenwohn-

anlage in denen maximal 19 Wohneinheiten zulässig sind. Hierfür stehen 13 Stellplätze zur Verfügung, d.h. ein Verhältnis von ca. 1,5 Wohneinheiten pro Stellplatz. Unter Einbeziehung des ersten Bauabschnittes der Seniorenwohnanlage werden durchschnittlich 1 Stellplatz für je ca. 2,5 Wohneinheiten der Wohnanlage vorgesehen. Dieser Nachweis geht weit über das niedersächsische Baurecht hinaus, welches nur einen Stellplatz für 5 Wohneinheiten einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen vorsieht. Außerdem wird sich die Parkplatzsituation zusätzlich dadurch verbessern, dass durch Zusammenlegung von Wohneinheiten deutlich weniger Wohnungen erstellt werden, als ursprünglich geplant und genehmigt waren.

Aus verkehrlicher Sicht wurden weitere Bedenken gegen die geplante Realisierung von Stellplätzen am westlichen Rand der Hermannstraße im Bereich des 1. BA der Seniorenwohnanlage vorgebracht. Die Realisierung dieser Stellplätze im öffentlichen Straßenraum trägt dazu bei, die schwierige Verkehrssituation in diesem Teilstück der Hermannstraße zu entlasten. Die Hermannstraße wird aktuell durch parkende Fahrzeuge stark in Anspruch genommen, so dass die Verkehrsabläufe beeinträchtigt werden. Durch die Realisierung der Stellplätze kann das Parken aus dem Fahrbahnbereich der Hermannstraße herausgenommen werden, so dass der Verkehrsablauf in der Straße optimiert wird. Damit bildet die Maßnahme einen sinnvollen Baustein in der Verbesserung der Erschließungssituation des Gesamtquartiers.

Von Seiten der Bürger wurden weiterhin Bedenken hinsichtlich der zulässigen Baumasse geäußert. Städtebaulich ist es jedoch sinnvoll, die Lücke im städtebaulichen Zusammenhang zu schließen und den Straßenraum angemessen zu fassen. Für die planungsrechtlichen Festsetzungen wurde die Umgebungsbebauung als Maßstab gewählt. Um diese Baukörper in Anlehnung an den Bestand zu errichten, ist die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung Voraussetzung.

4.1 Verkehrliche Belange

Erschließungssituation

Die Stadt Oldenburg hat eine Analyse der "Verkehrlichen Situation" für den Bereich "Osternburg Quartier Uferstraße/Hermannstraße" erarbeitet, die die Auswirkungen des Vorhabens unter Einbeziehung weiterer für den Bereich relevanter Planungen auf die bestehende Erschließungssituation aufzeigt (vgl. Anlage D). In diesem Zusammenhang sind neben dem Vorhaben dieses Bebauungsplanes vor allem die Planungen und Auswirkungen der benachbarten Walldorfschule, des geplanten Wohn- und Geschäftshauses an der Bremer Straße und der Querverbindung zwischen der Hermannstraße und der Uferstraße von Bedeutung.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Quartier derzeit ein vergleichsweise unauffälliges Verkehrsgeschehen aufweist. Der geringe Zusatzverkehr in Folge des hier zu betrachtenden Vorhabens und des Wohn- und Geschäftshauses an der Bremer Straße ist als unproblematisch anzusehen, da er im Randbereich des Quartiers erzeugt wird, so dass kurze Wege zur Hauptverkehrsstraße Bremer Straße bestehen. Durch die Schaffung der Querverbindung zwischen der Uferstraße und der Hermannstraße werden zwei Ausfahrten in die Bremer Straße angeboten und das Abbiegen in Richtung Innenstadt für den Verkehr aus der Uferstraße ermöglicht, so dass das übrige Quartier von zusätzlichen Verkehren weitestgehend verschont bleibt. Weiterhin wird die neu geschaffene dritte Zufahrt zur Walldorfschule von der Bremer Straße eine Entlastung der Hermannstraße bewirken. Insgesamt ist damit auch zukünftig aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens mit keiner übermäßigen Belas-

tung der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen durch die geplanten Nutzungen und die ergänzte Verkehrsführung zu erwarten.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist grundsätzlich bereits sowohl über die Uferstraße als auch über die Hermannstraße erschlossen. Eine Anbindung der im zentralen Grundstücksbereich geplanten Stellplätze des Vorhabens ist über die Uferstraße geplant. Dazu ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Vorhabenträgerin vorgesehen. Die geplante Tiefgarage im Bereich des Grundstückes Hermannstraße 17 wird von der geplanten Verbindungsstraße erschlossen. Im gesamten Geltungsbereich (ausgenommen das Grundstück Hermannstraße 15) sind mindestens 33 Stellplätze geplant bzw. teilweise bereits vorhanden. Von den 33 Stellplätzen sind 8 Stellplätze dem bestehenden Mehrfamilienhaus (Uferstraße 8A/8B) zuzuordnen. Von den verbleibenden mindestens 25 Stellplätzen werden 20 Stellplätze der Seniorenwohnanlage zugeordnet. Die 20 Stellplätze der Wohnanlage entsprechen einem Stellplatz je ca. 2,5 Wohnungen. Damit werden deutlich mehr Stellplätze erbracht als auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung zu erbringen wären. Auf Grundlage der Stellplatzverordnung wäre nur ein Stellplatz je 5 Wohneinheiten zu errichten. Außerdem werden durch die Zusammenlegung von Wohnungen weniger Wohneinheiten errichtet als ursprünglich geplant (Im 1. BA sind statt der genehmigten 32 Wohneinheiten durch Zusammenlegung lediglich 23 Wohneinheiten gebildet worden). Damit werden je Wohneinheit noch einmal mehr Stellplätze geschaffen (durchschnittlich ein Stellplatz je 2,1 Wohneinheiten). Die Parkplatzsituation wird dadurch insgesamt deutlich entschärft.

Das Plangebiet ist außerdem gut an den öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbuslinien, Regionalbuslinien) angebunden. In einer Entfernung von ca. 200 m liegt die Bushaltestelle „Staatsarchiv".

4.2 Belange des Immissionsschutzes und Einfügen in die Umgebung

Im allgemeinen können Wohnanlagen für betreutes Wohnen dort vorgesehen werden, wo nach der BauNVO ein Wohnen i.S. des Begriffes uneingeschränkt zulässig ist (Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO zu § 3 Rdn. 11.1). Insofern fügt sich das geplante Vorhaben in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Die angrenzenden Nutzungen sind als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 0-485 festgesetzt. Emissionen, die über das in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß hinaus gehen, sind daher weder zu erwarten noch zulässig. Die Nutzung „betreutes Wohnen" unterscheidet sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht von einem „normalen Wohngebiet."
Die geplanten Gebäudekörper orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. So nimmt die geplante Gebäudehöhe in Anlehnung an die angrenzende Bebauung von Nordost nach Südwest zu. Im Nordosten ist eine maximal zweigeschossige Bauweise, im Süden eine maximal viergeschossige Bauweise zulässig. Nördlich an den Geltungsbereich schließen sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, südwestlich an den Geltungsbereich entlang der Bremer Straße zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser an. Teilweise sind im Einmündungsbereich Hermannstraße/Bremer Straße sowie an der Uferstraße vier- bis fünfgeschossige Häuser vorhanden. Eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist für eine zweckmäßige Bebauung mit einer Seniorenwohnanlage erforderlich. In Anbetracht der zentralen, innenstadtnahen Lage ist eine relative hohe Grundstücksausnutzung städtebaulich vertretbar. Die geplanten Festsetzungen und Gebäudekörper nehmen auf die umgebenden Nutzungen Rücksicht und passen sich in die Umgebungsstrukturen ein.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Westlich des Plangebiets befindet sich der Küstenkanal mit der Cäcilienbrücke. Die Cäcilienbrücke ist ein Baudenkmal von städtebaulicher und bautechnischer Bedeutung. Auch die Häuserzeile entlang der Uferstraße stellt ist als erhaltenswertes Ensembles nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschützt. Die geplante Bebauung passt sich in bezug auf die geplante Gebäudekörper und das äußere Erscheinungsbild in die umgebenden Strukturen ein. Die Denkmäler werden durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

4.4 Belange von Natur und Landschaft

Im allgemeinen umfassen die natürlichen Standortbedingungen zum einen die abiotischen Faktoren, wie Geologie, Boden, Grund- und Oberflächenwasser und Klima, die die Grundlage für die potenziell natürliche Vegetation darstellen. Ausführungen hierzu sind im Zuge dieses Bebauungsplanes entbehrlich, weil der Planbereich bereits in der Vergangenheit überplant, baulich genutzt und versiegelt war. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine relevanten, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewandt. Die Stellplatzflächen und die Freiflächen werden eingegrünt. Über textliche Festsetzung wird abgesichert, dass pro vier Stellplätze ein Laubhochstamm anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

4.5 Oberflächenentwässerung/Ver- und Entsorgung/Leitungen

Laut Vertrag zur Übernahme und Durchführung der Abwasserbeseitigung zwischen der Stadt Oldenburg und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) hat der OOWV am 01.01.2001 die Abwasserbeseitigungspflicht übernommen. Die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV einschließlich der Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg sind bei der Abwasserbeseitigung zu beachten.

Die Schmutzwasserableitung kann in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Ufer- bzw. Hermannstraße erfolgen.

Für die Oberflächenentwässerung wird eine Entwässerungsplanung erstellt. Es ist davon auszugehen, dass wegen der relativ starken Bebauung kaum eine ausreichende Versickerung mit Versickerungsmulden möglich ist, so dass eine Rückhaltung erforderlich wird. Das Oberflächenwasser soll daher in die Kanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet werden. Alternativ wird bei der Erstellung der Entwässerungsplanung überprüft, inwieweit eine Einleitung in den Küstenkanal möglich und sinnvoll ist. Für die Einleitung in den Küstenkanal wäre eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen erforderlich.

In der Uferstraße sind Leitungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Bremen vorhanden. Auf die Leitungen ist im Zuge der Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen.

4.6 Altablagerungen / Kampfmittel

Hinsichtlich der Fragestellung zu möglichen Altlasten auf dem Vorhabengelände hat der Vorhabenträger dargelegt, dass die Grundstücke der Anna Fromm GmbH bis vor ca. einem Jahr mit Altbauten bestan-

den waren. Diese sind vor einem Jahr abgebrochen worden, einschließlich der Kellergeschosse. Ein Altlasten-Befund hat sich beim Abbruch nicht ergeben. Die durch den Abbruch entstandenen Baugruben sind mit Sand verfüllt worden. Der Abbruch der Gebäude sowie die Entsorgung des hierbei gewonnenen Materials und die vollständige Auffüllung des Geländes betrifft auch den Teil des zweiten Bauabschnittes der Seniorenwohnanlage. Damit sind im gesamten Vorhabengelände keine historischen Bodenbestände mehr vorhanden, in denen sich Altlasten befinden könnten. Für den Bereich des Einfamilienhauses Hermannstraße 17 ist nach derzeitiger Erkenntnis nicht davon auszugehen, dass in diesen Bereichen Altlasten oder Altablagerungen vorhanden sind.

Da große Teile des Geländes jedoch in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden, ist ein Teil der Grundstücke als Altlastenverdachtsflächen eingestuft worden. Daher wird im Zuge des weiteren Verfahrens anhand einer historischen Recherche geklärt, inwieweit noch Bereiche vorhanden sind, in denen eventuell mit altlastenverdächtigen Stoffen umgegangen wurde und die bisher noch keiner neuen Verwertung zugeführt worden sind.

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigten keine Bombardierungen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

5. Wesentliche Planinhalte

Die Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden durch Schraffur gekennzeichnet.

Teilbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entsprechend den Baugebietskategorien der BauNVO festgesetzt. Dies ist im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch nicht erforderlich. Zulässig sollen im westlichen Bereich, im Bereich der Seniorenwohnanlage, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 Gebäude der Wohnform „Betreutes Wohnen" mit maximal 51 Wohneinheiten sowie ergänzende Einrichtungen (z.B. Aufenthaltsräume, Personalräume etc.) sein. Das zulässige Vorhaben ergibt sich im weiteren unmittelbar aus der Vorhabenplanung, die dem Anhang Teil B entnommen werden kann.

Teilbereich Angebots-Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet - Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bereiche sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 0-485 bereits als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan 0-485 getroffen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes alle Nutzung gemäß § 4 BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen zulässig (vgl. textliche

Festsetzung § 2). Die Zulässigkeit dieser beiden Nutzungsarten wird ausgeschlossen, da sie sich insbesondere aufgrund des Flächenbedarfs, des Immissionsverhaltens und des Verkehrsaufkommens nicht in die bestehenden Strukturen einfügen würden.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden für die allgemeinen Wohngebiete die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Aufgrund des in Teilen bereits vorhandenen und für die Restflächen zukünftig auch gewünschten relativ hohen Dichtegrades der Bebauung wird die gemäß § 17 BauNVO maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Mit der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird die gestaffelte, von der Bremer Straße in nördlicher Richtung abfallende Höhenentwicklung der Gebäude unter Berücksichtigung des Bestandes planungsrechtlich umgesetzt und für zukünftige Ergänzungsbauten gesichert. Dabei nimmt die Höhenentwicklung von Süden mit maximal IV Vollgeschossen nach Norden auf minimal II Vollgeschosse ab, so dass die zulässigen Höhen sowohl an den südlichen als auch nördlichen Bestand unmittelbar anschließen. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird entsprechend der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist unterhalb des ersten Vollgeschosses ein Garagengeschoss zulässig. Das Garagengeschoss kann dabei die gesamte Grundstücksfläche ausnutzen, d.h. sowohl die überbaubaren als auch nicht überbaubaren Flächen. Dazu darf die zulässige Grundflächenzahl durch das Garagengeschoss und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 150 % überschritten werden (1,0). Die Deckenunterseite des Garagengeschosses darf eine Höhe von im Mittel maximal 1,39 m über der Bezugsebene haben. Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn Hermannstraße. Das Garagengeschoss ist auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

In der abweichenden Bauweise sind seitliche Grenzabstände bis zu einem Mindestgrenzabstand von ½ H zulässig. Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Baulast oder ein Gegenbau zur Ausnutzung der Grenzbebauung erforderlich sind. Die geringeren seitlichen Grenzabstände auf den Grundstücken sollen bewirken, dass sich in der Straßenrandbebauung keine großen unbebauten Flächen (Lücken) ermöglicht werden.

Außerdem wird eine Eingrünung der Stellplatzflächen festgesetzt. Je 4 Stellplätze ist ein Laubhochstamm anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Der westliche Randstreifen der Verkehrsparzelle der Hermannstraße sowie die geplante Verbindungsstraße zwischen der Hermannstraße und der Uferstraße werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzt. Der geplante Ausbau der Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

6. Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 0,43 ha auf.

7. Daten zum Verfahrensablauf

09.09.2002	Einleitungsbeschluss im VA
12.09.2002	Ortsübliche Bekanntmachung
21.11.2002	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
19.05.2003	Beschluß über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
24.05.2003	Ortsübliche Bekanntmachung
02.06.2003 -	
04.07.2003	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
22.09.2003	Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

Oldenburg , den 25.09.2003

Stadt Oldenburg (Oldb) 219

Oberbürgermeister

Anlage Teil A
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11

Anlage Teil B
Lageplan

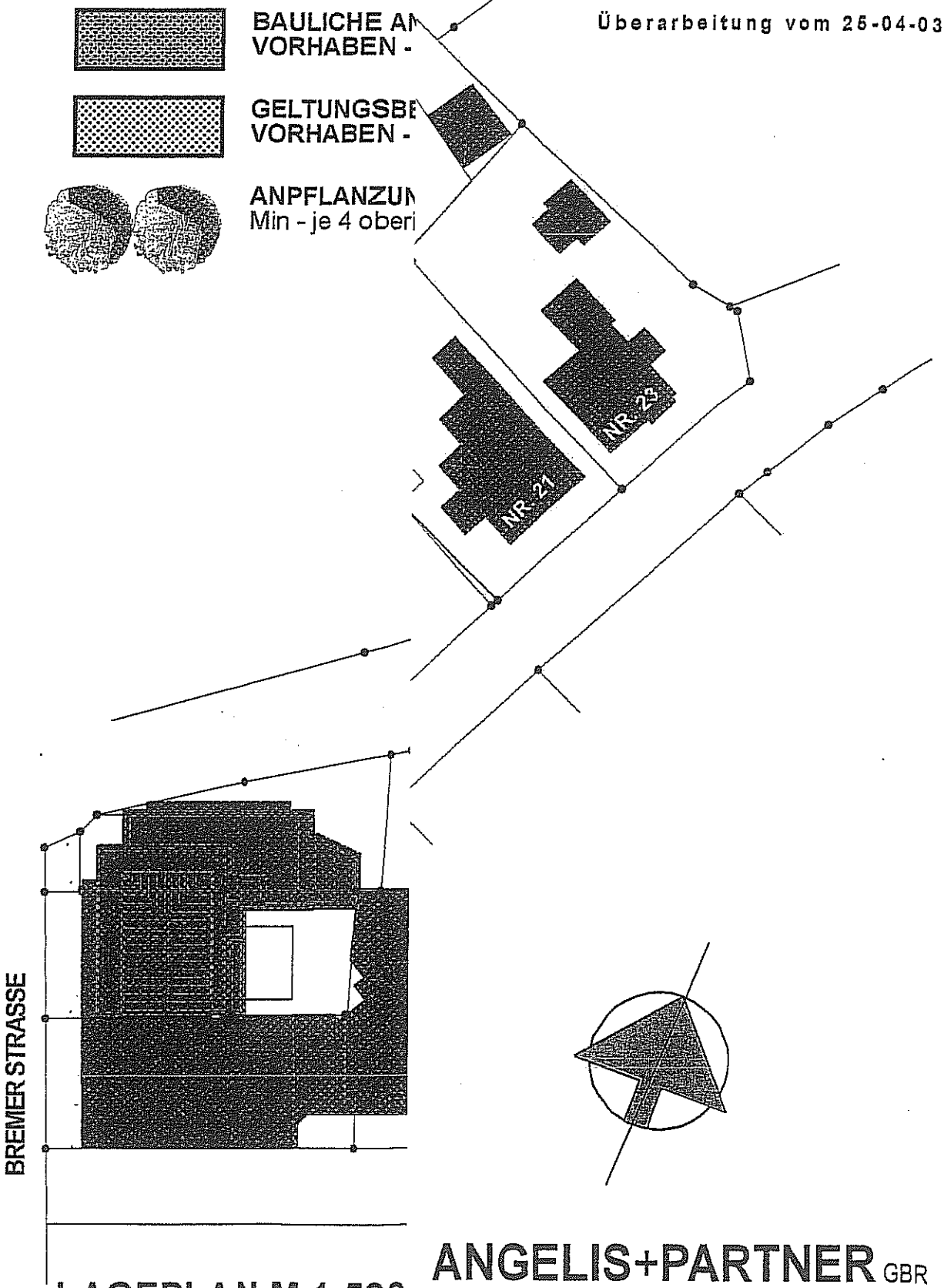
RSCHLIESSUNGSPLAN NR.11
NBURG UFERSTRASSE
R - ANNA FROMM GmbH +CoKG
UFERSTR. 8b 26135 OLDENBURG

Überarbeitung vom 25-04-03

BAULICHE A
VORHABEN -

GELTUNGSBE
VORHABEN -

ANPFLANZUN
Min - je 4 oberi



LAGEPLAN M 1:500

ANGELIS+PARTNER GBR
STRASSE 38 23966 WISMAR BADEMUTTERSTRASSE 14
0441-26550 TELEFON 03841-40290 FAX 03841-40291
is-partner.de E-MAIL info@ap-hwi.de

Anlage Teil B
Ansichten 1 bis 3 Bauabschnitt Ansichten Uferstraße und Hermannstraße

CÄCILIENHOF - RESIDENZ AN DER UFERSTRASSE

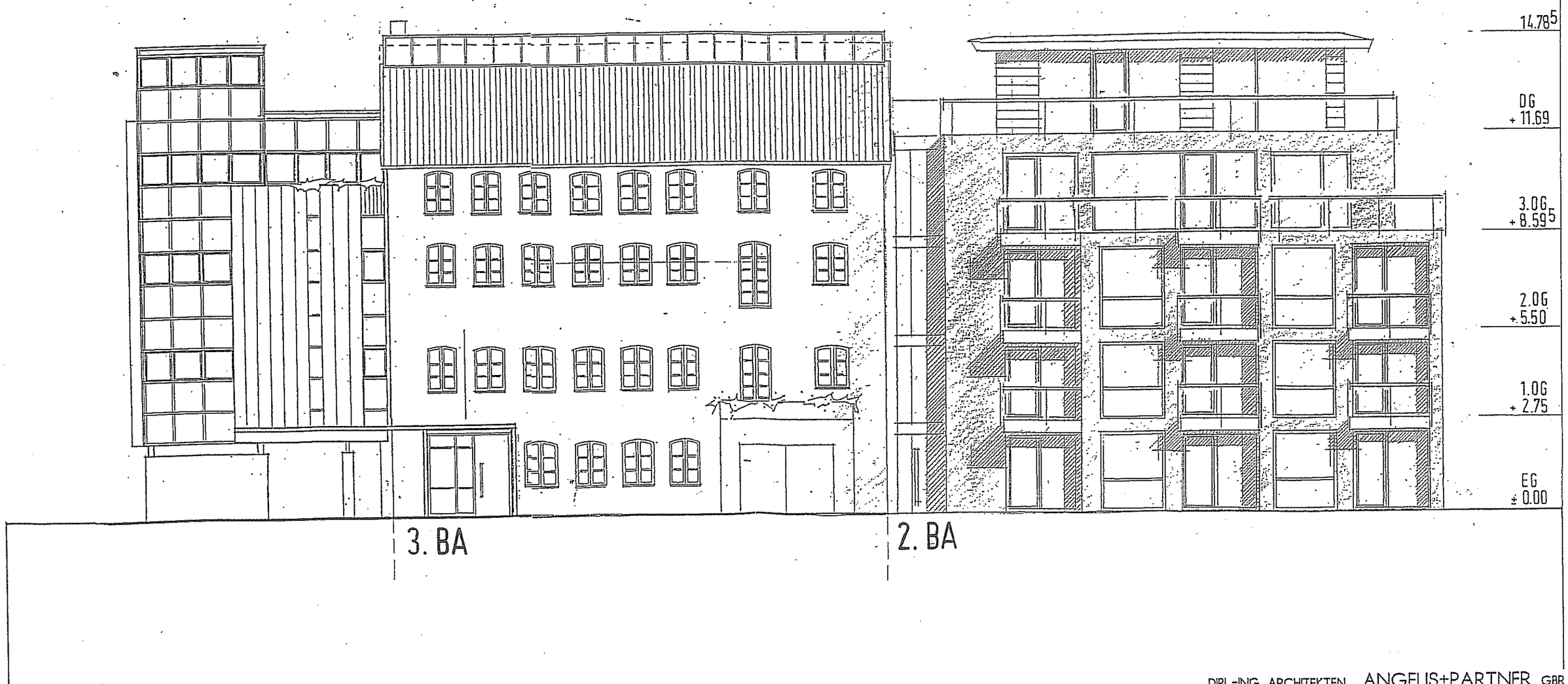
BAUHERR: ANNA FROMM GmbH & CoKG

ANSICHT HERMANNSTRASSE

DIPL.-ING. ARCHITEKTEN ANGELIS+PARTNER GBR
26121 OLDENBURG PETERSTRASSE 38 TELEFON 0441/26565-0 FAX 0441/26550

CÄCILIENHOF - RESIDENZ AN DER UFERSTRASSE

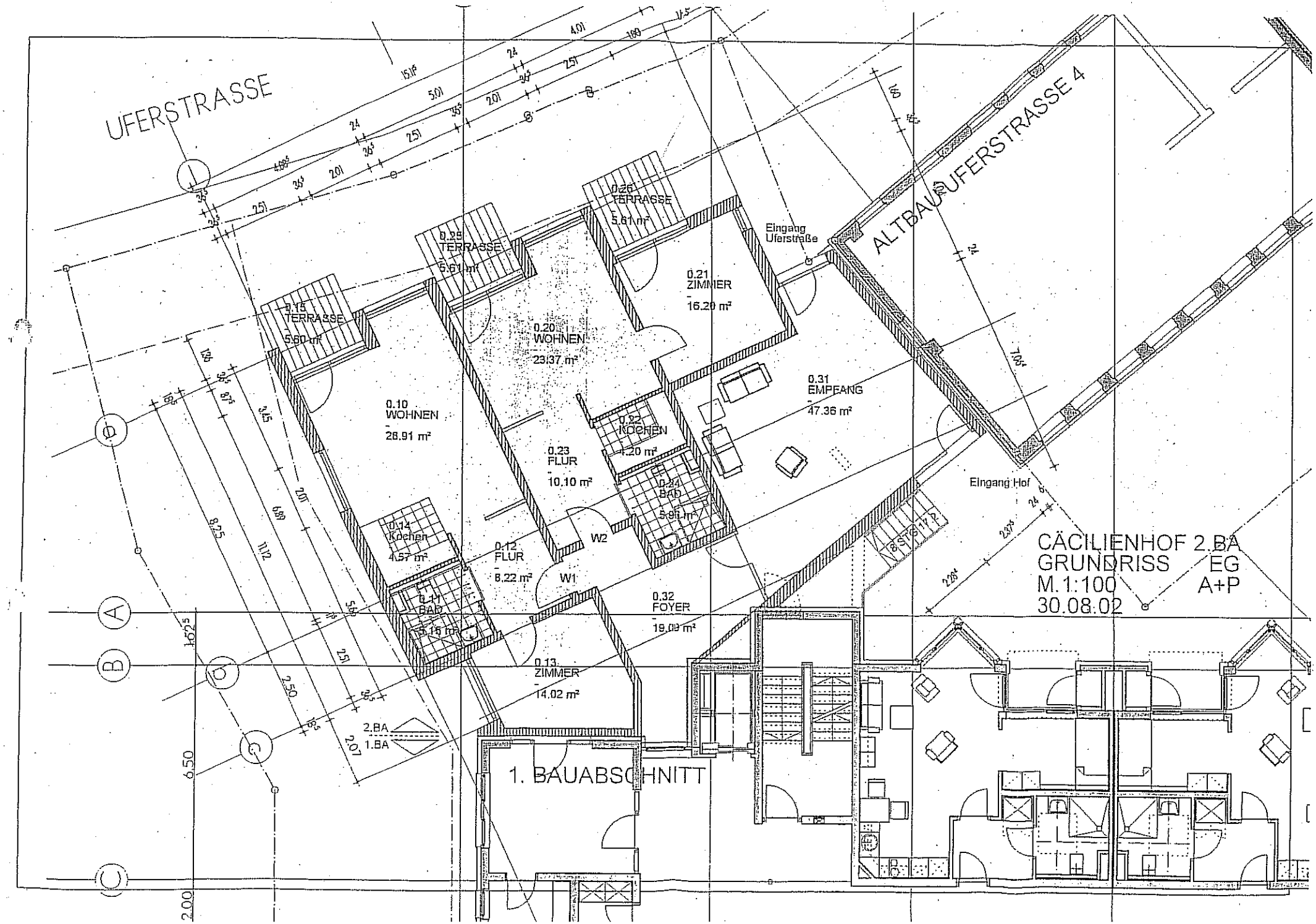
BAUHERR: ANNA FROMM GmbH & CoKG

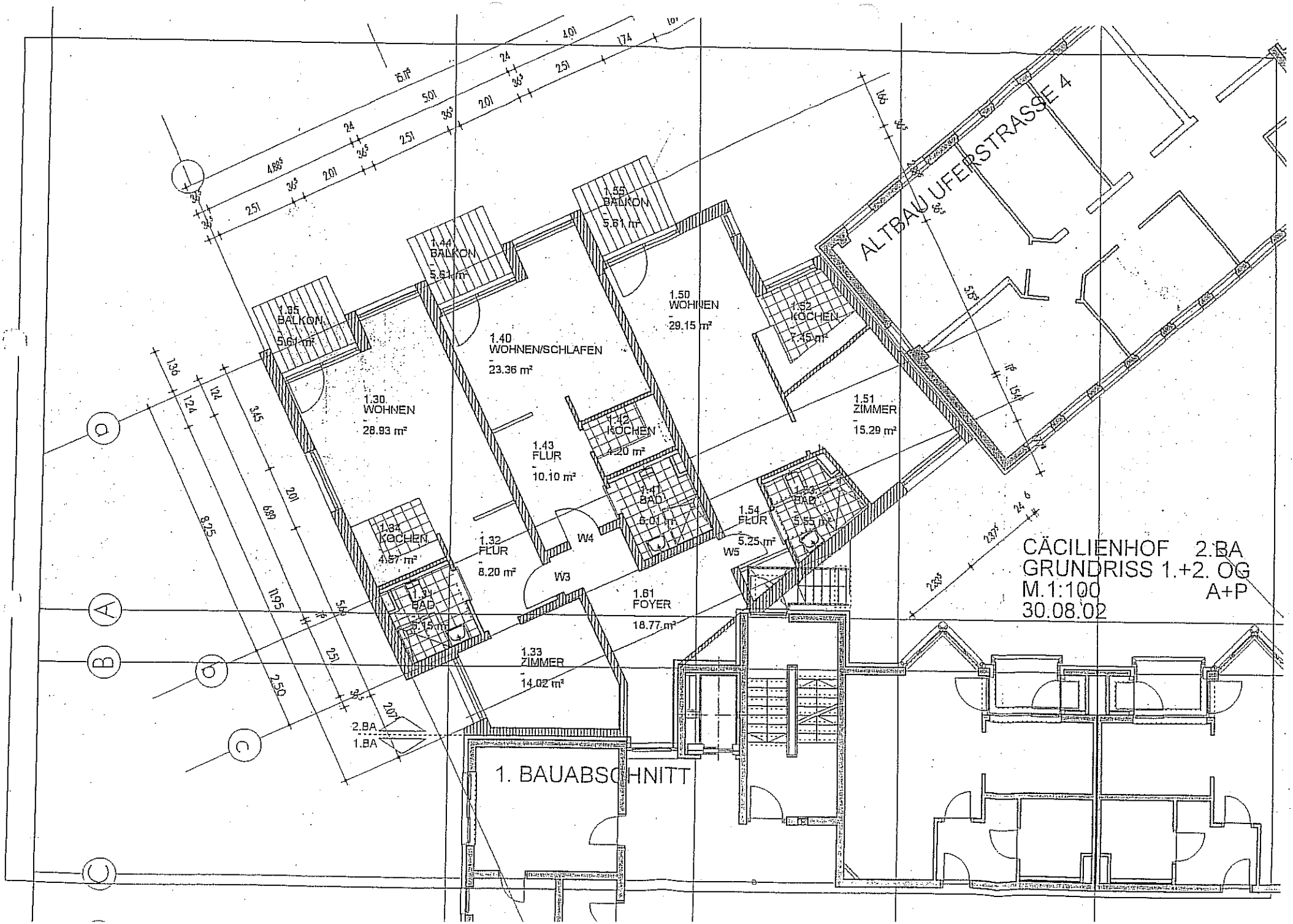


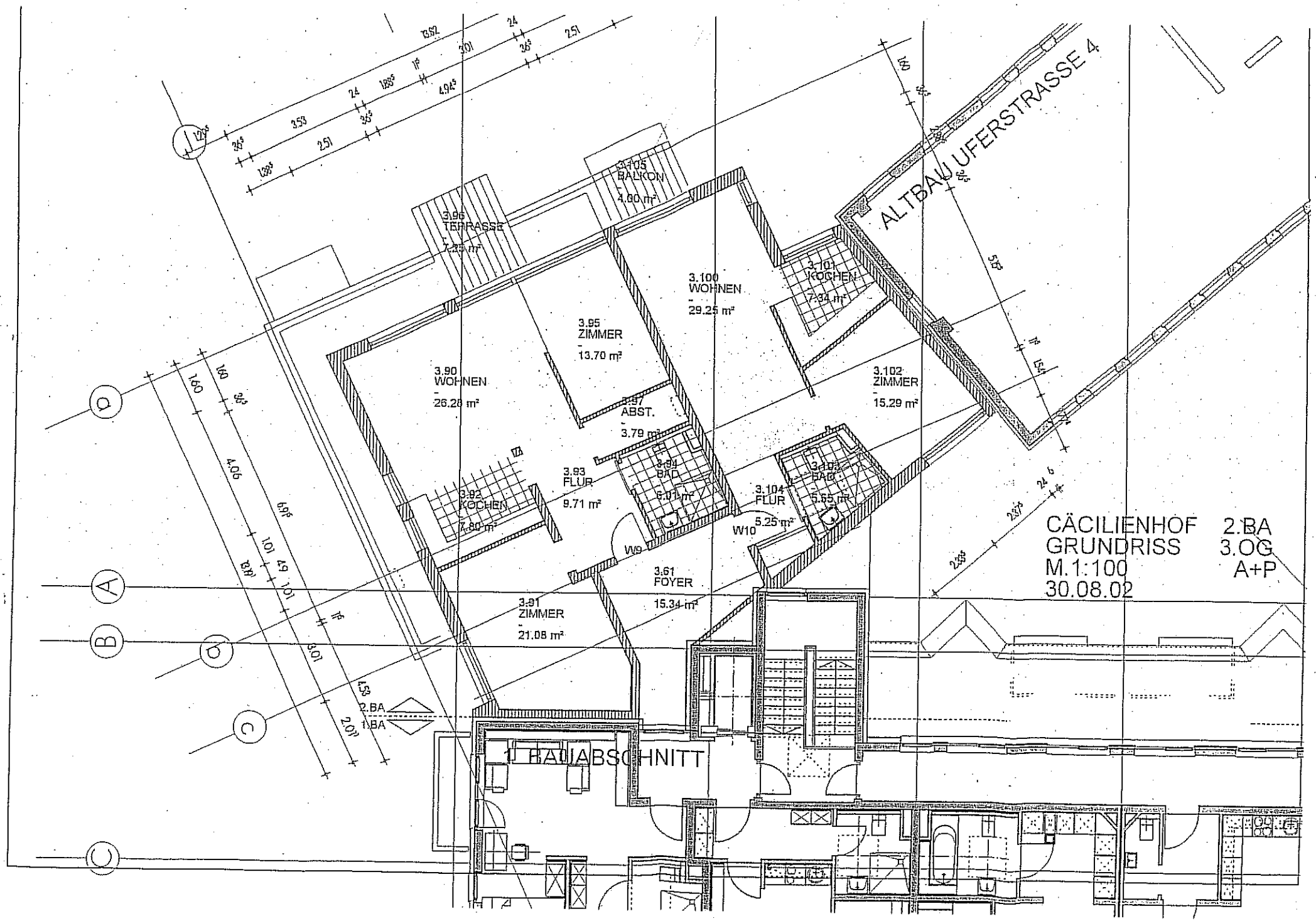
ANSICHT UFERSTRASSE

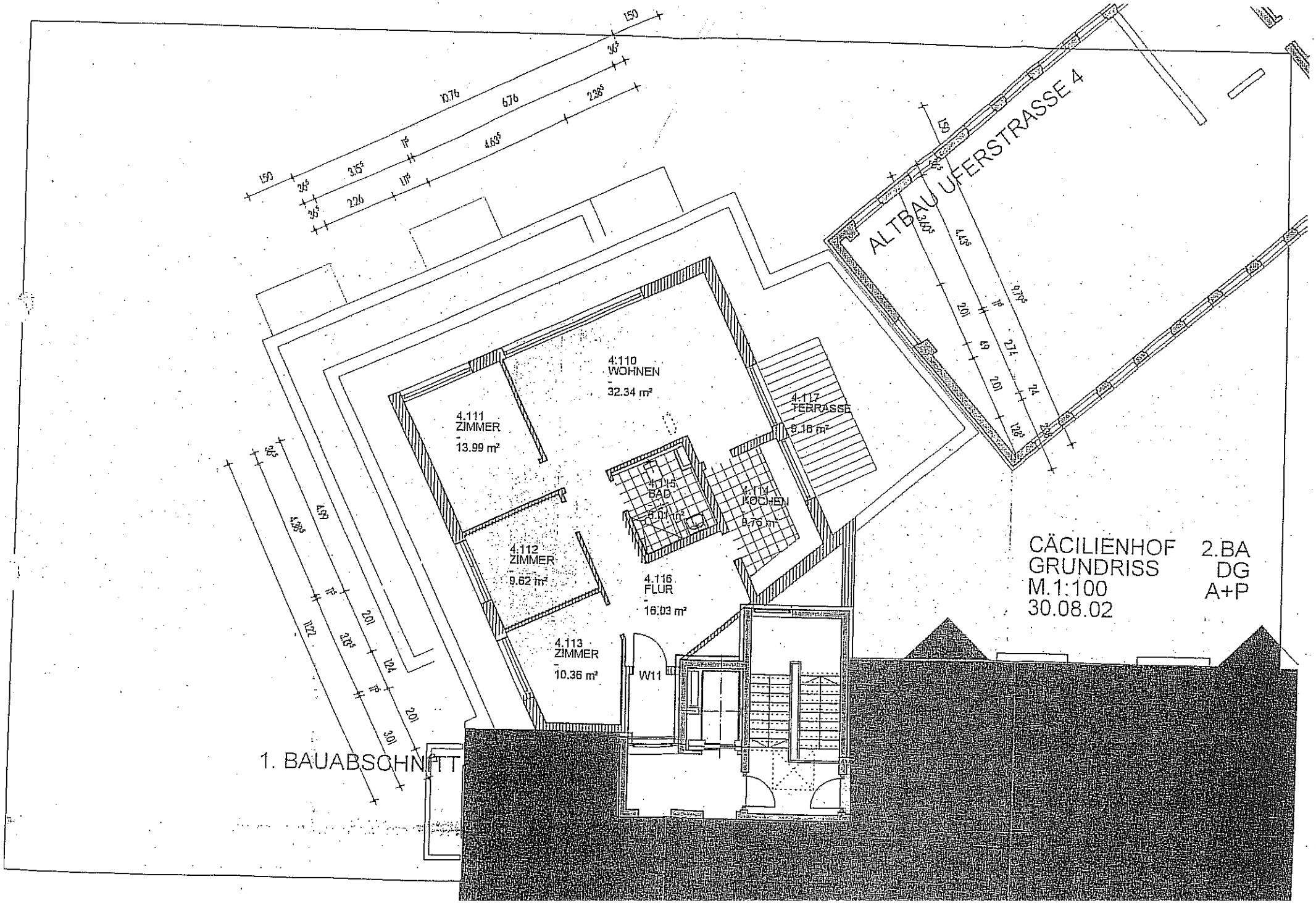
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN ANGELIS+PARTNER GBR
26121 OLDENBURG PETERSTRASSE 38 TELEFON 0441/26565-0 FAX 0441/26550

Anlage Teil B
Grundriss zweiter Bauabschnitt Seniorenwohnanlage

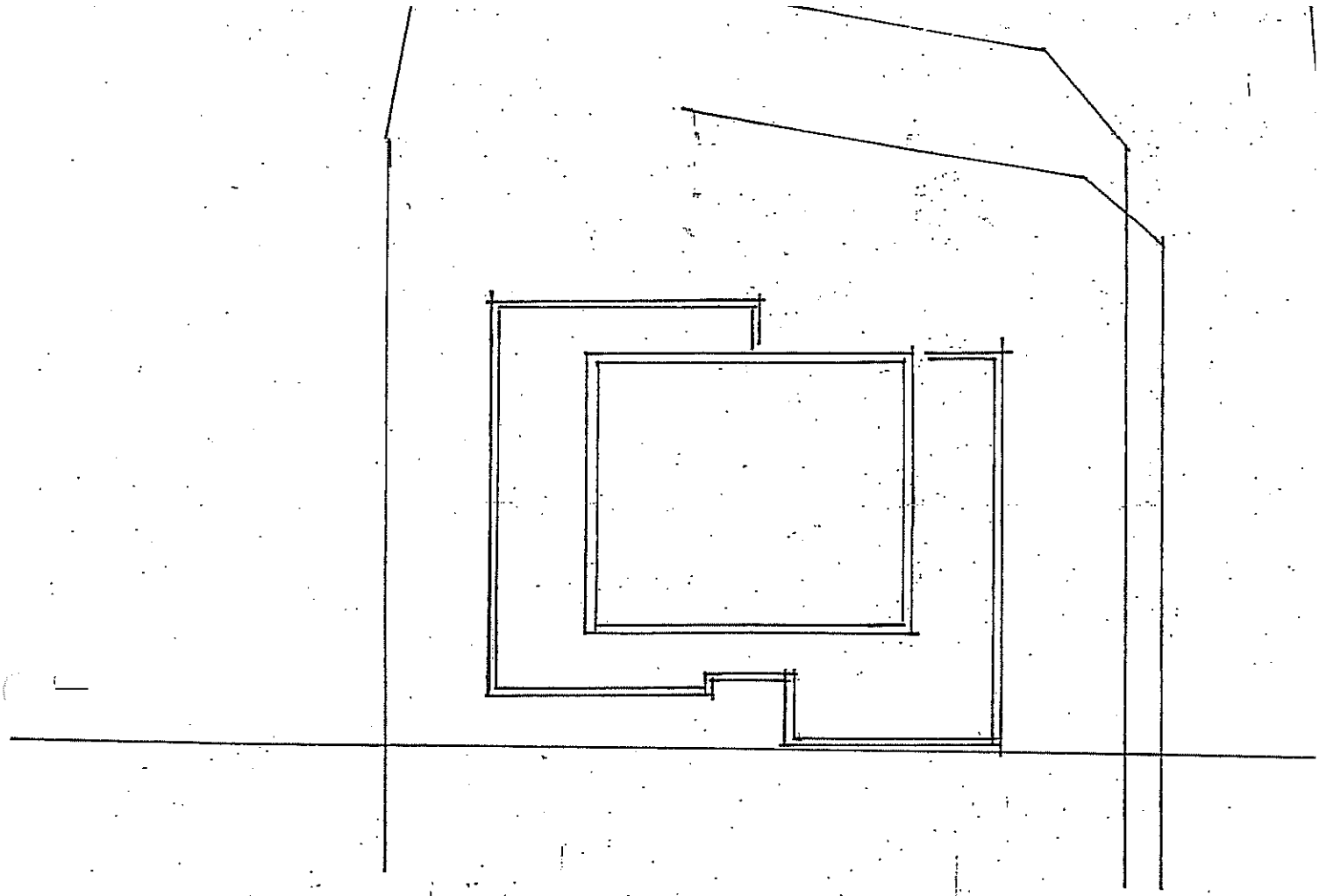

UFERSTRASSE
ALTBAU UFERSTRASSE 4
0.26 TERRASSE 5.61 m²
0.25 TERRASSE 5.61 m²
0.15 TERRASSE 5.60 m²
0.21 ZIMMER 16.20 m²
0.20 WOHNEN 23.37 m²
0.10 WOHNEN 28.91 m²
0.31 EMPFANG 47.36 m²
0.22 KÜCHEN 1.20 m²
0.23 FLUR 10.10 m²
0.24 BAD 5.96 m²
0.14 Küchen 4.57 m²
0.12 FLUR 8.22 m²
W2
W1
0.11 BAD 5.15 m²
0.32 FOYER 19.09 m²
0.13 ZIMMER 14.02 m²
Eingang Uferstraße
Eingang Hof
2.BA
1.BA
1. BAUABSCHNITT
CÄCILIENHOF 2.BA
GRUNDRISS EG
M.1:100 A+P
30.08.02

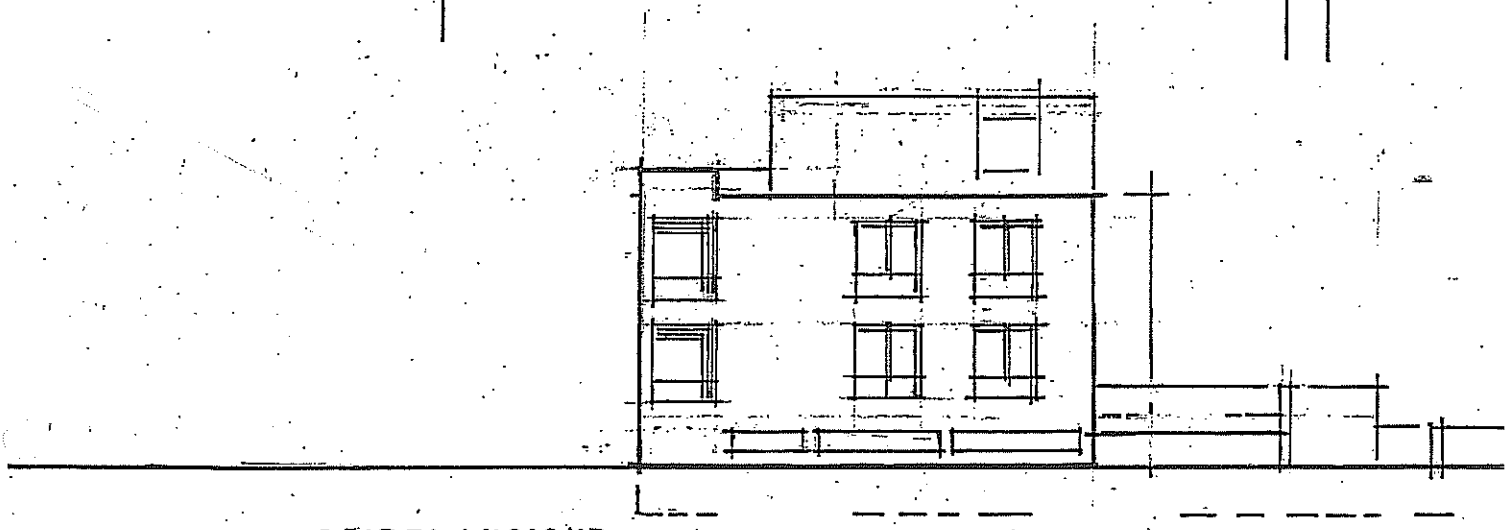

ALTBAU UFERSTRASSE 4
1.35 BALKON 5.61 m²
1.44 BALKON 5.61 m²
1.55 BALKON 5.61 m²
1.30 WOHNEN 28.93 m²
1.40 WOHNEN/SCHLAFEN 23.36 m²
1.50 WOHNEN 29.15 m²
1.52 KOCHEN 7.45 m²
1.51 ZIMMER 15.29 m²
1.42 KOCHEN 4.20 m²
1.43 FLUR 10.10 m²
1.47 BAD 6.01 m²
1.63 BAD 5.55 m²
1.54 FLUR 5.25 m²
1.34 KOCHEN 4.57 m²
1.32 FLUR 8.20 m²
1.31 BAD 5.15 m²
1.61 FOYER 18.77 m²
1.33 ZIMMER 14.02 m²
W3
W4
W5
2.BA
1.BA
1. BAUABSCHNITT
CÄCILIENHOF 2.BA
GRUNDRISS 1.+2. OG
M.1:100
30.08.02
A+P


ALTBAU UFERSTRASSE 4
3.96
TERRASSE
7.25 m²
3.105
BALKON
4.00 m²
3.100
WOHNEN
29.25 m²
3.101
KOCHEN
7.34 m²
3.95
ZIMMER
13.70 m²
3.90
WOHNEN
26.28 m²
3.102
ZIMMER
15.29 m²
3.97
ABST.
3.79 m²
3.93
FLUR
9.71 m²
3.94
BAD
6.07 m²
3.103
BAD
5.55 m²
3.104
FLUR
5.25 m²
3.92
KOCHEN
7.80 m²
W9
W10
3.91
ZIMMER
21.08 m²
3.61
FOYER
15.34 m²
2.BA
1.BA
1. BAUABSCHNITT
CÄCILIENHOF 2.BA
GRUNDRISS 3.OG
M.1:100 A+P
30.08.02

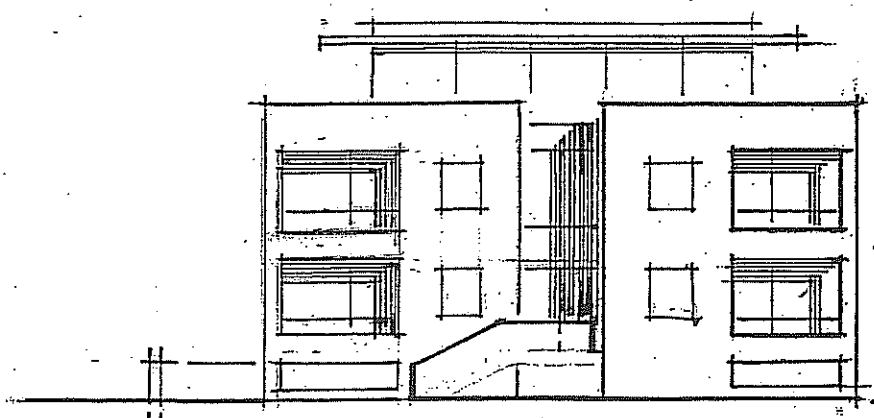

ALTBAU UFERSTRASSE 4
4.110
WOHNEN
32.34 m²
4.111
ZIMMER
13.99 m²
4.112
ZIMMER
9.62 m²
4.113
ZIMMER
10.36 m²
4.114
KOCHEN
9.75 m²
4.116
FLUR
16.03 m²
4.117
TERRASSE
9.16 m²
W11
1. BAUABSCHNITT
CÄCILIENHOF
GRUNDRISS
M.1:100
30.08.02
2.BA
DG
A+P

Anlage Teil C
Planungsvorschlag für ein Gebäude Hermannstraße 17



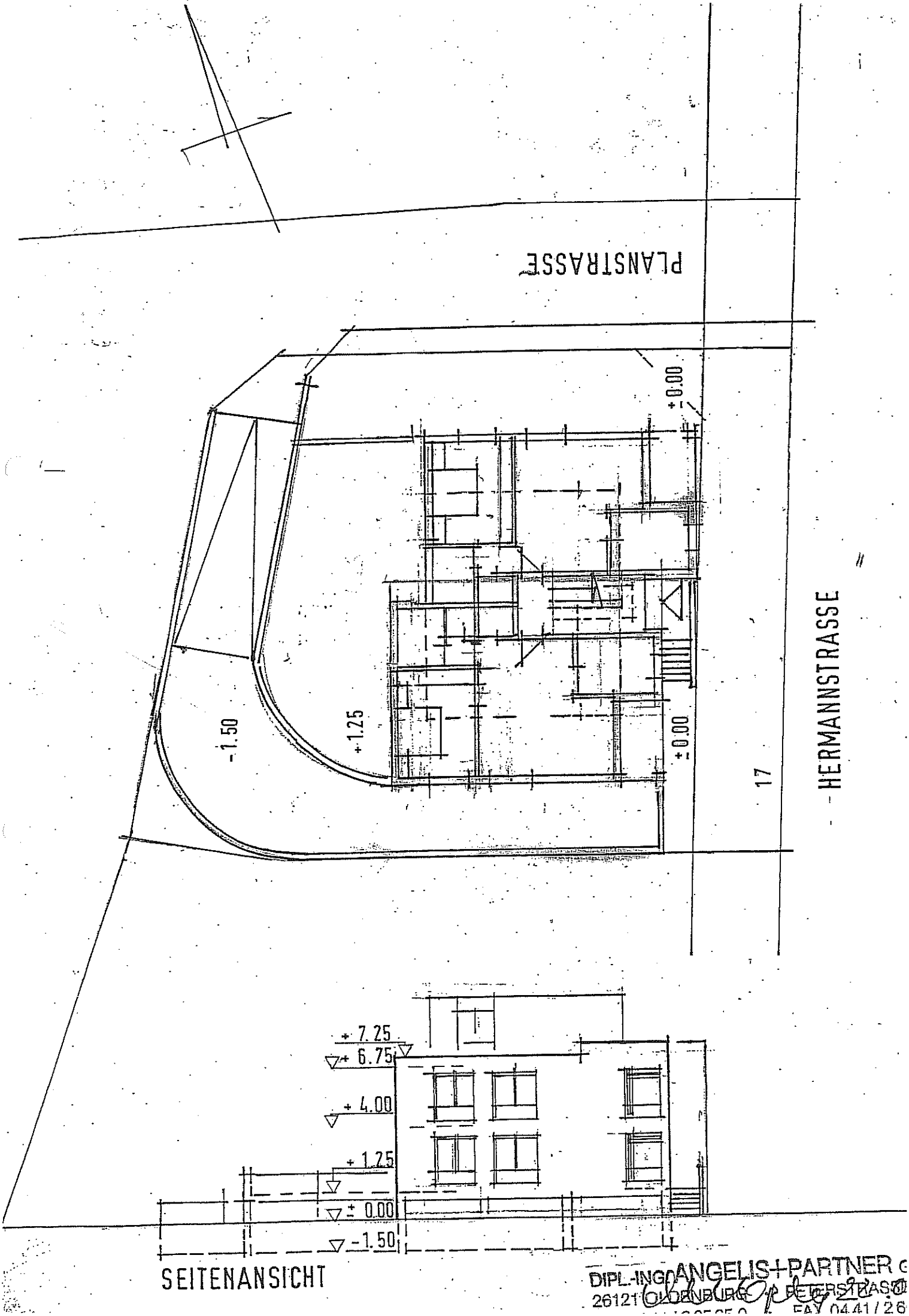


SEITENANSICHT



STRASSENANSICHT

DIPL-ING. ANGELIS + PARTNER GI
26121 OLDENBURG, PETERSTRASSE
TEL 0441/26565-0 FAX 0441/265



DIPL-ING. ANGELIS + PARTNER
26121 OLDENBURG PETERSTRASSE
FAX 0441/26

Anlage Teil D
Stadt Oldenburg: Osternburg Quartier Uferstraße/ Hermannstraße – Verkehrliche Situation

Osternburg
Quartier Uferstraße/ Hermannstraße

Verkehrliche Situation

Stadt Oldenburg
Amt für Verkehr und Straßenbau
Fachdienst Verkehrsplanung
Februar 2003

1 Situation

Das innenstadtnahe Quartier Uferstraße weist neben der Wohnfunktion auch weitere Funktionen auf, die vor allem im Randbereich des Quartiers entlang der begrenzenden Hauptverkehrsstraßen Bremer Straße, Stedinger Straße und Nordstraße konzentriert sind. Im Quartier befindet sich als traditioneller Schulstandort die Blumenhofschule, heute Waldorfschule Oldenburg. Ursprünglich im Gebietsinneren befindliche produzierende und emittierende gewerbliche Nutzungen wurden in der Vergangenheit aufgegeben bzw. ausgelagert, die entsprechenden Flächen durch Wohnfunktion nachgenutzt. Die stärker verkehrserzeugenden Funktionen sind somit heute eher randseitig im Gebiet vorhanden.

Das Kfz-Verkehrsaufkommen im Quartier ist vor allem anliegerbezogen. Einzig die Hermannstraße eignet sich potenziell für eine Durchfahrung des Gebiets. Durch das Fahrbahnparken (50 Stellplätze) ist die Nutzung dieser Straße für quartiersfremden Verkehr jedoch unattraktiv. Eine verkehrliche Funktion kommt der Hermannstraße aber im Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden Schule zu. Die heute vorhandene Schulform weist einen überörtlichen Einzugsbereich auf und verursacht ein entsprechendes Verkehrsaufkommen mit deutlich ausgeprägter Morgen- und Mittagsspitze auf.

Für den ruhenden Verkehr stehen die Fahrbahnen der Straßen im Gebiet zur Verfügung. Halte- und Parkverbotsbereiche bestehen vor allem abschnittsweise in der Hermannstraße und in der Wiesenstraße. Insgesamt befinden sich ca. 295 öffentliche Stellplätze in Form von Fahrbahnparkständen im Gebiet. Ein hoher Parkdruck besteht insbesondere zu besonderen Anlässen, wie beispielsweise dem jährlichen Stadtfest oder Weihnachtsmarkt und ist der innenstadtnahen Lage geschuldet.

In Bezug auf das Verkehrsunfallgeschehen tritt das Quartier kaum in Erscheinung und ist mit einem durchschnittlichen Wohngebiet vergleichbar. Lediglich leichte Unfälle im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr auf der Fahrbahn wurden festgestellt.

Der Einmündungsbereich der Hermannstraße in die Bremer Straße ist aufgrund der städtebaulichen Situation eingeengt. Die Ausfahrsituation aus der Uferstraße in die Bremer Straße ist aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit der Cäcilienbrücke problematisch und aus diesem Grund nur in Richtung stadtauswärts möglich.

Das Quartier ist über 4 Haltestellen an den begrenzenden Hauptverkehrsstraßen mit insgesamt 7 Buslinien im städtischen Linienbusverkehr sowie einer Linie des Regionalverkehrs überdurchschnittlich gut angebunden. Die Entfernung von der Quartiersmitte zum Fußgängerbereich der Innenstadt beträgt 1km, was für diese Relation überdurchschnittlich hohe Anteile insbesondere des Radverkehrs erwarten lässt.

Im Vergleich zu anderen Quartieren mit überwiegender Wohnfunktion im Randbereich der Innenstadt (Lindenstraße, Ziegelhofstraße, Katharinenstraße, Dobben- und Gerichtsviertel) weist das Gebiet eine geringe Verkehrsbelastung auf. Verkehrsbelastungen gehen potentiell eher von den quartiersbegrenzenden Hauptverkehrsstraßen aus. Die schulbedingten Verkehre sind überwiegend auf die schulspezifischen Spitzenzeiten sowie besondere schulische Veranstaltungen begrenzt.

2 Weitere Entwicklung

Bauvorhaben Anna Fromm GmbH

Im Randbereich des Quartiers wird mit Umsetzung des Bauvorhabens der Anna Fromm GmbH Mehrverkehr erzeugt. Das Vorhaben umfasst im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 (Uferstraße) eine maximale Anzahl von 51 Seniorenwohnungen („Cäcilienhof") sowie, außerhalb dieses Bebauungsplans, unmittelbar an der Bremer Straße im Bereich an der Einmündung Uferstraße ein Wohn- und Geschäftshaus („Cäcilieneck") mit gastronomischer Erdgeschossnutzung. Dieser Standort war bereits gastronomisch vorgenutzt. Durch die Wohnanlage werden weniger als 50 Kfz-Fahrten pro Tag im Quartier verursacht (vgl. Berechnung Anlage 1).

Exkurs: Oldenburger Seniorenwohnstift Kreyenbrück

Grundlage der o. a. Einschätzung ist eine vergleichsweise Betrachtung der Verhältnisse beim Oldenburger Wohnstift Kreyenbrück, Fürstenwalder Straße:

- 28 Wohnungen im betreuten Wohnen
- im Vergleich zum geplanten Cäcilienhof periphere Lage, deutlich schlechtere Anbindung an den ÖPNV mit 1 Haltestelle in ca. 300m Entfernung und 1 Linie im städtischen Linienbusverkehr
- somit potentiell eher von höherem PKW-Besatz auszugehen
- PKW-Bestand=4, entspricht einem Besatz von 1 PKW pro 7 Wohnungen
- Bewohner nutzen als mobile „junge Alte" aktiv das vorhandene Angebot im Linienbusverkehr
- Besuchsverkehr: Angehörige, Bekannte, auch zur Erledigung von Einkäufen und Reinigungsarbeiten; Besuchsfrequenz maximal 2 Besuche pro Woche und Wohnung

Die verkehrliche Auswirkung des geplanten Wohn-/Geschäftshauses an der Bremer Straße/Uferstraße für das Quartier werden voraussichtlich eine ähnliche Größenordnung – hier insbesondere auf Werktage bezogen - erreichen,. so dass für das Gesamtvorhaben von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung in Höhe von ca. 100 Fahrten pro Tag auszugehen ist. Eine publikumsintensive Nutzung der geplanten Büroflächen sowie eine attraktive gastronomische Nutzung mit stadtteilübergreifendem Einzugsbereich kann das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen.

Bezogen auf die mittlere tägliche Kfz-Verkehrsbelastung der Hermannstraße als Wohnsammelstraße mit sehr geringer Verkehrsbedeutung von ca. 600 Kfz/Tag (Verkehrszählung Hermannstraße 1987) bedeutet dies für den betroffenen, südlichen Abschnitt eine Zunahme in einer Größenordnung von ca. 15%. Dieser Zunahme ist die Entlastungswirkung der veränderten Schulanbindung (s. u.) gegenzurechnen.

Insgesamt werden für das Gesamtvorhaben 34 Stellplätze geschaffen und damit die Forderungen erfüllt. Der zusätzliche in die Uferstraße einfahrende Verkehr zu den Stellplätzen im Grundstücksbereich des Vorhabens erfordert eine Querverbindung zur Hermannstraße zur Entlastung der schwierigen Ausfahrt am Knoten Uferstraße/Bremer Straße/Hermann-Ehlers-Straße. Über die Querverbindung wird die Ausfahrt auch über die Hermannstraße in die Bremer Straße ermöglicht, so dass zwei Ausfahrmöglichkeiten angeboten werden und vor allem die direkte Ausfahrt in Richtung Stadtzentrum möglich wird. Der vorhabenbezogene Kfz-Verkehr wird damit auf kurzem Wege zwischen der Hauptverkehrsstraße Bremer Straße und der Wohnanlage geführt und wird das übrige Quartier weitgehend nicht berühren. Ohne die Querverbindung würde der gesamte Verkehr des über die Uferstraße erschlossenen Vorhabens mit aufwändigen Umwegfahrten das gesamte Quartier belasten.

Schule

Die Waldorfschule hat aktuell eine zusätzliche direkte Zufahrt von der Bremer Straße aus angelegt. Ziel ist dabei insbesondere die Entlastung der Hermannstraße vom schulbezogenen Verkehr. Die Eltern werden zukünftig gezielt auf die Nutzung dieser neuen Zufahrt hingewiesen. In diesem Zusammenhang besteht ein weiteres Potenzial in einer von der Waldorfschule angestrebten kombinierten Nutzung des von der LzO geplanten neuen Parkplatzes an der Bremer Straße (bisheriges Gebäude Haus Nr. 19).

Gleichzeitig soll die vorhandene Bushaltestelle an der Bremer Straße (vor Haus Nr. 19) für eine Nutzung als Haltebereich (sog. „Kiss-and-ride-Bereich") für das Bringen und Abholen von Schüler/innen verstärkt genutzt werden. Die hier betroffene Linie 316 der VWG verkehrt lediglich stündlich. Die StVO erlaubt ein entsprechendes Halten. Die Schule wird die Eltern gezielt auf diese Möglichkeit hinweisen.

3 Fazit

Das Gebiet weist heute ein vergleichsweise unauffälliges Verkehrsgeschehen auf.

Die neu geschaffene dritte Zufahrt zur Waldorfschule von der Bremer Straße aus schafft eine Entlastung der Hermannstraße. Der geringe Zusatzverkehr in Folge der geplanten Seniorenwohnanlage und des Wohn- und Geschäftshauses an der Bremer Straße wird als nicht problematisch angesehen, da er im Randbereich des Quartiers erzeugt wird, so dass kurze Wege zur Hauptverkehrsstraße Bremer Straße bestehen. Durch die Schaffung der Querverbindung zwischen der Ufer- und Hermannstraße werden zwei Ausfahrten in die Bremer Straße angeboten und das Abbiegen in Richtung Innenstadt für den Verkehr aus der Uferstraße ermöglicht, so dass das übrige Quartier von zusätzlichem Verkehr weitgehend verschont bleibt. In Hinblick auf das hier auch zukünftig insgesamt vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr ist auch keine übermäßige Belastung der unmittelbar angrenzenden Wohnfunktion durch die neue Verkehrsführung zu erwarten.

Anlage 1

Überschlägige Berechnung Verkehrsaufkommen

Seniorenwohnanlage

Kfz-Besatz:	2 Beschäftigte	2 Kfz	2 Stellplätze	4 Fahrten
	51 Wohnungen	11 Kfz	11 Stellplätze	22 Fahrten

(Annahme: 1 PKW auf 5 Wohnungen, 2 Fahrten pro PKW und Tag; damit ist der PKW-Besatz deutlich höher angesetzt als im Vergleichsfall Seniorenwohnstift Kreyenbrück. Ein höherer Besatz könnte durch eine jüngere Altersstruktur verursacht werden; die innenstadtnahe Lage kann andererseits einen eher geringeren PKW-Besatz verursachen; max. 2 Beschäftigte nach Angabe des Vorhabenträgers))

Besuchsverkehr
15 Besuche/Tag 3 Stellplätze 15 Fahrten
(Annahme: 2 Besuche/Woche/Wohnung; 50% Pkw-Anteil; Umschlag pro Stellplatz 3 PKW/Tag)

Lieferverkehr
tägliche Essenlieferung 2 Fahrten
(Belieferung entfällt bei vorgesehener Versorgung der Wohnanlage durch die geplante Gastronomie im Grundstücksbereich)

Wäschedienst 0,4 Fahrten
(Wöchentliche Belieferung: 2 Fahrten in 5 Werktagen)

Private Lieferdienste (Annahme 2 Lieferungen/Tag) 4 Fahrten

Summe **47,4 Fahrten/Tag**

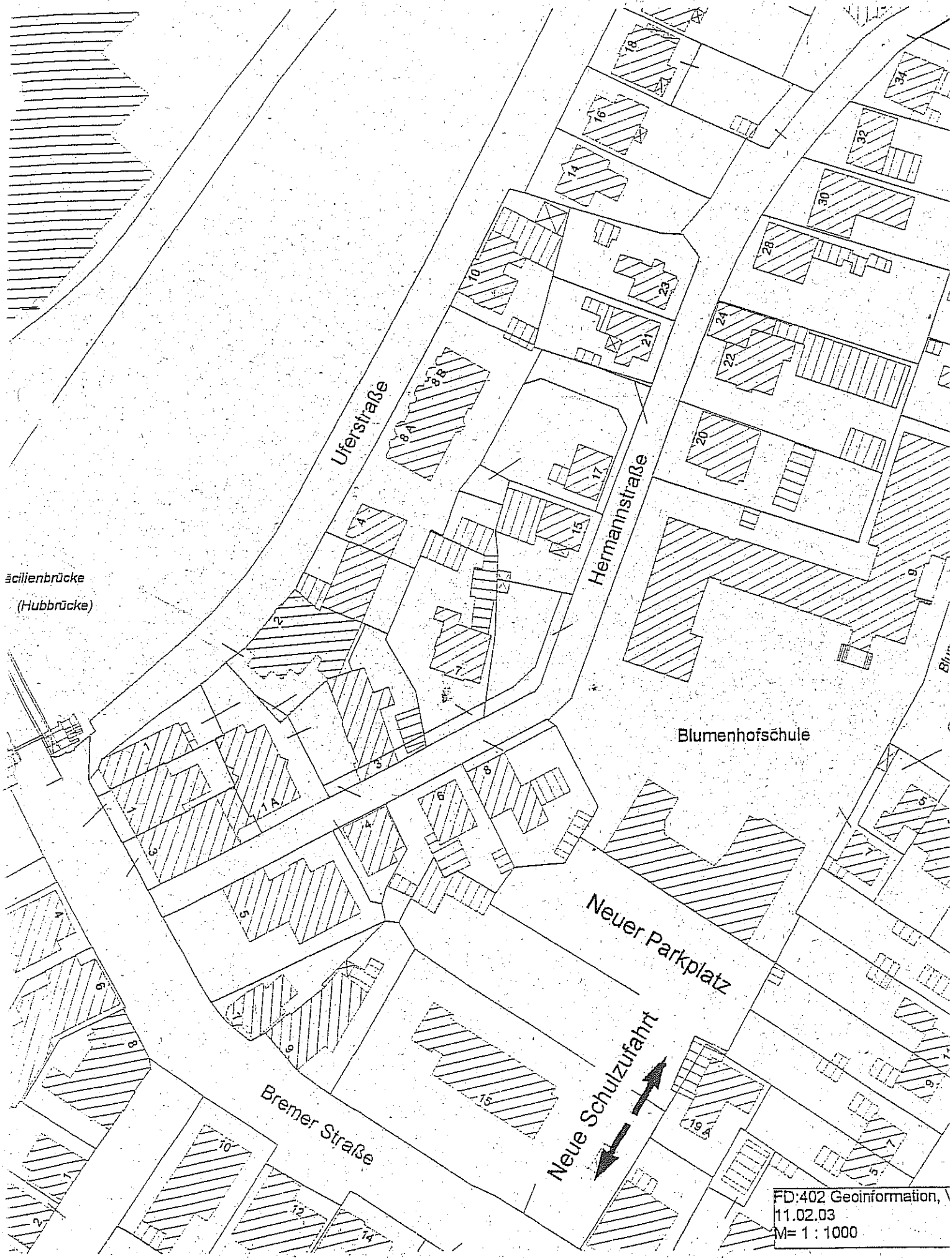
Wohn-/Geschäftshaus Cäcilieneck

Grob überschlägige Berechnung auf Grund fehlender Richtwerte.

- Verkehrsaufkommen stark branchenabhängig
- Anzahl der notwendigen Stellplätze nach NbauO: 14 (gemäß Bauantrag)
- Annahme: Umschlag 2,0 pro notwendigem Stellplatz und Tag = 4 Fahrten pro Stellplatz und Tag
- **insgesamt 56 Fahrten/Tag**

Das Fahrtenaufkommen kann sich im Zusammenhang mit der Art der Gastronomie sowie der Nutzung der Büroflächen (publikumsintensive Nutzungen) deutlich höher einstellen.

Auszug aus der ALK der Stadt Oldenburg



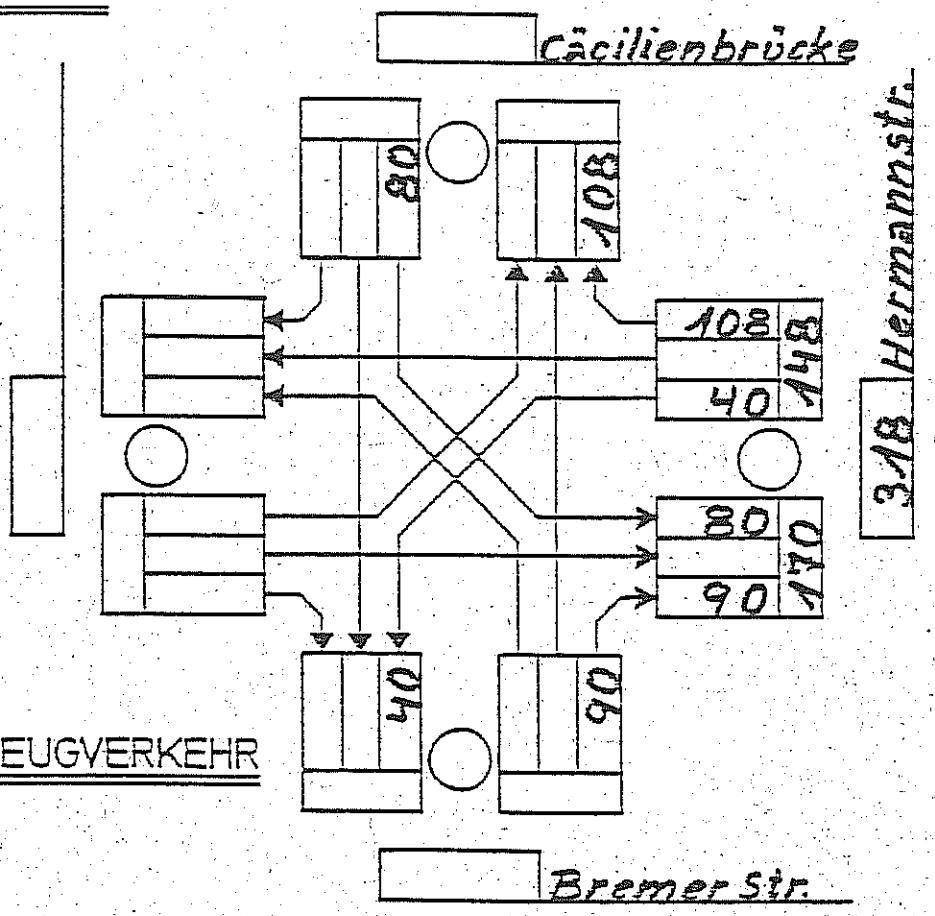
STADTPLANUNGSAMT OLDENBURG – ABT. VERKEHRSPLAN

VERKEHRSZÄHLUNG vom Tag Dienstag Dat. 31.03.1987 (194)

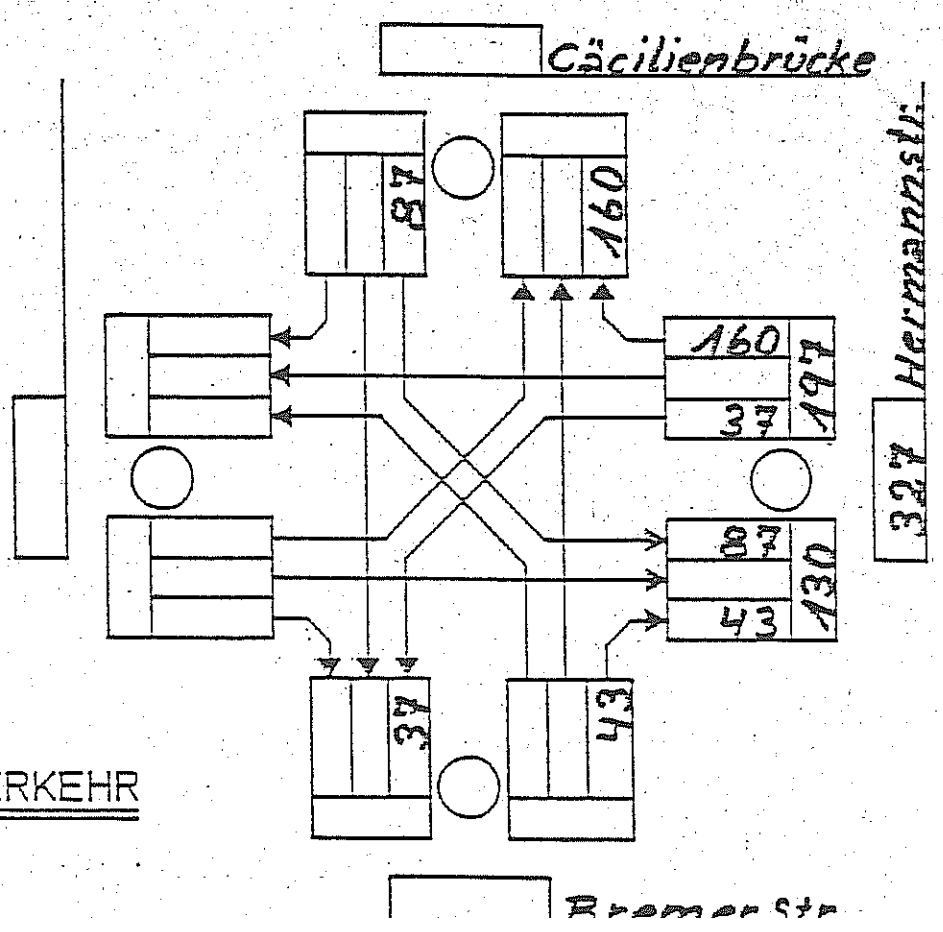
KREUZUNG Cäcilienbrücke-Hermannstr.-Bremer Str.

ZÄHLZEIT von 15⁰⁰ (6⁰⁰) bis 19⁰⁰ (10⁰⁰) UHR Wetter heiter bis bedeckt

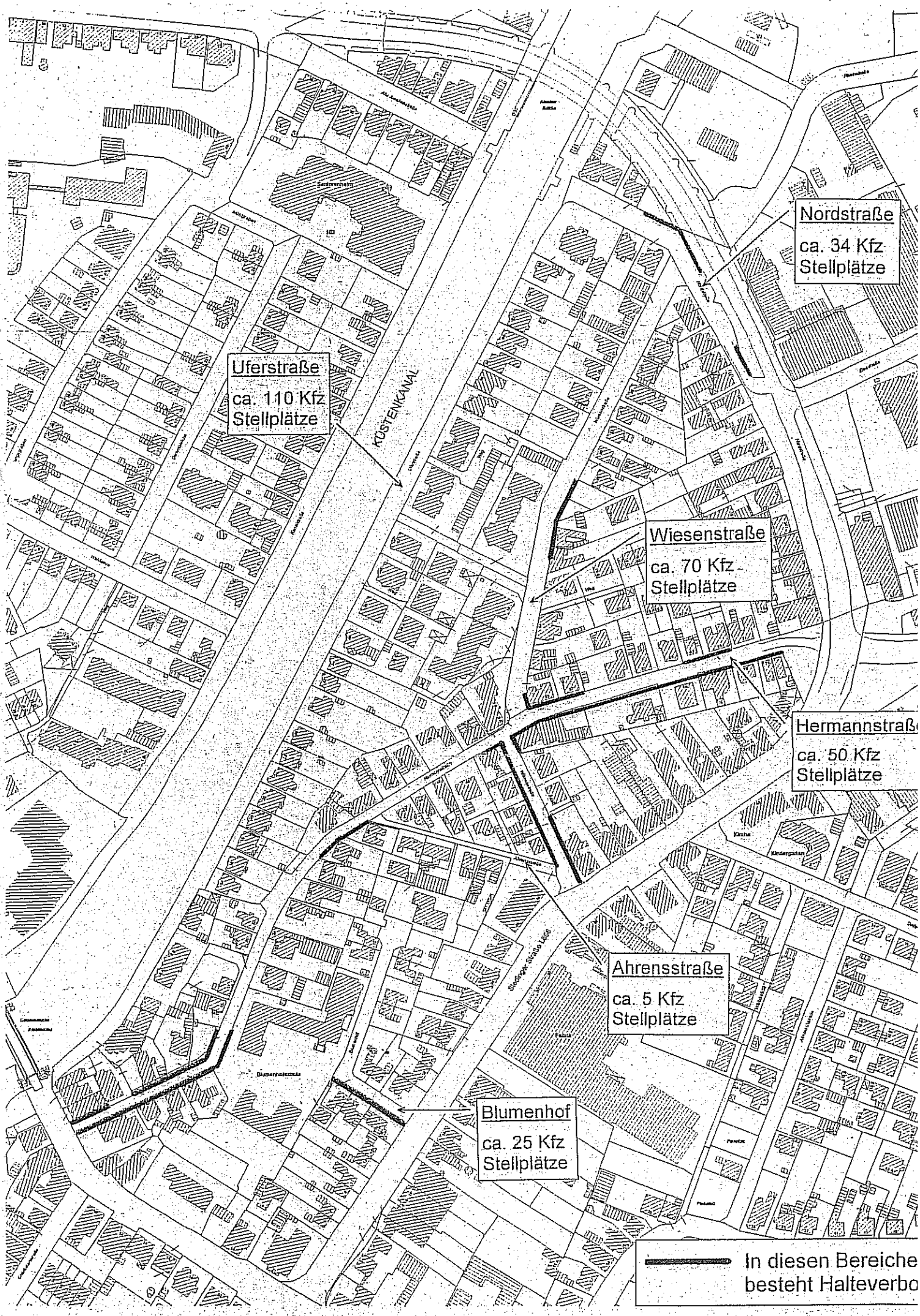
SPITZENZÄHLUNG Besonderheit keine



KRAFTFAHRZEUGVERKEHR



FAHRRADVERKEHR


Nordstraße
ca. 34 Kfz-Stellplätze
Uferstraße
ca. 110 Kfz-Stellplätze
KÜSTENKANAL
Wiesenstraße
ca. 70 Kfz-Stellplätze
Hermannstraße
ca. 50 Kfz-Stellplätze
Ahrensstraße
ca. 5 Kfz-Stellplätze
Blumenhof
ca. 25 Kfz-Stellplätze
In diesen Bereiche
besteht Halteverbo