

Begründung zum Bebauungsplan M-325 A (Burgstraße/Abraham)

1. Anlass und Ziel der Planung

Den überwiegenden Anteil der in Gruppen baulicher Anlagen zusammengefassten Baudenkmale der Innenstadt stellen die Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit und der Jahrhundertwende dar, die von prägendem Einfluss auf das jeweilige Straßenbild sind. Konzentriert finden sich diese Gruppen an dem Straßenzug von Gast-, Schütting- und Staustraße, der die ursprüngliche Altstadt begrenzt. Am Theaterwall dokumentiert die Reihung repräsentativer Wohnhäuser die klassizistische Stadtplanung. Mit dieser Bebauung wurde darüber hinaus der Einblick in die ungeordnete Hinterhausbebauung der Altstadt kaschiert. Die Hauptbautätigkeit erfolgte in den Jahren ab 1840.

1852 wurde gegenüber dem Theater das Gebäude Theaterwall 24 errichtet. Das zu diesem Haus gehörende Nebengebäude Theaterwall 24 A ist vermutlich wenige Jahre später als Stall entstanden. 1920 erfolgte der Umbau zu einer Wohnung.

Die Altstadt weist die größte Bebauungsdichte innerhalb des Stadtgebietes aus. Die in großen Bereichen historisch überkommene Parzellenstruktur zeichnet sich durch schmale divergierend geschnittene Grundstücke aus, deren Bebauung mit Vorderhaus sowie einem oder mehreren Hintergebäuden in unterschiedlicher Höhe ein überaus heterogenes und stark ineinander verzahntes Gefüge darstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche und städtebauliche Struktur in ihrer Kleinteiligkeit und ihrer nicht geradlinigen Straßenführung zu erhalten und die Nutzung von Wohnen, Handel und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Um die Belebung des Altstadtviertels zu fördern, sollte darüber hinaus die Möglichkeit des Wohnens gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes gegeben sein.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die befürchtete nachhaltige negative Veränderung des Erscheinungsbildes der Altstadt durch notwendige Um- bzw. Neubauten von Wohn- und Geschäftshäusern. In dem Bebauungsplan M-325 A werden daher Gebiete bezeichnet, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes M-325 A ist es gewesen, die untere Gaststraße in die Fußgängerzone einzubeziehen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planbereiches als Kerngebiet dargestellt. Für den Bereich Burgstraße/Bergstraße wurde 1992 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt. Am 16.02.99 fasste der Rat einen Aufstellungsbeschluss für ein kleineres

Plangebiet im Bereich der Burgstraße. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschlossen.

Im Bebauungsplanbereich ist entlang des Theaterwalles, der Gaststraße, der Burgstraße und der Haarenstraße eine Anzahl von Gebäuden vorhanden, die als Gruppe baulicher Anlagen oder auch als Einzelobjekte nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Oldenburg aufgeführt sind.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Quartier wird vom Theaterwall im Südwesten, von der Haarenstraße im Norden und von der Gaststraße im Südosten begrenzt. Im Inneren wird der Bereich durch Burgstraße und Abraham erschlossen.

Der Charakter der Burgstraße ist durch zweigeschossige Handwerker- und Arbeiterhäuser geprägt. Als kleine Seitengasse wurde die Burgstraße nicht mit repräsentativen Fassaden der Gründerzeit ausgestattet. An der Westseite sind mit der Burgstraße 12, 13 und 14 vor der Einmündung in die Haarenstraße drei äußerst schlicht gehaltene Gebäude in geschlossener Bauweise erhalten, die als Relikt die ehemalige kleinmaßstäbliche Bebauung dokumentieren. Der leicht gekrümmte Straßenraum der Haarenstraße ist durch aufwendig dekorierte Schauffassaden des ausgehenden 19. Jahrhunderts geprägt. In der Bebauung des Theaterwalles, der 1842 als Fahrstraße ausgebaut wurde, spiegelt sich das städtebauliche Konzept des Klassizismus wider. Denkmalwerte Bausubstanz ist in der Gaststraße vor allem in ihrem mittleren Abschnitt vorhanden. Optisch treten hier die mit Neurenaissance-Motiven ausgestatteten dreigeschossigen und dreiachsigen Gebäude hervor.

Ab 1967 wurde die Altstadt als Fußgängerbereich hergestellt. Diese Entwicklung wirkte sich auch in architektonischer Hinsicht aus. Einmal in den Großprojekten von Kauf- und Bürohäusern, als auch in der durchgehenden Veränderung der Erdgeschosszonen denkmalwerter Gebäude.

Der untere Teil der Gaststraße und die Burgstraße sind bisher nicht in die Fußgängerzone einbezogen worden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen im Bereich Burgstraße/Abraham 66 öffentliche Stellplätze, von denen ca. 20 Parkplätze auf städtischen Flächen und 46 Parkplätze auf privaten Flächen untergebracht sind, und 23 private Stellplätze, also insgesamt 89 Stellplätze, zur Verfügung.

Über die Gaststraße erfolgt für die Firmen im Innenbereich des Quartiers die Anlieferung durch Lieferfahrzeuge. Bedingt zum einen durch diesen notwendigen Anlieferungsverkehr und den Parksuchverkehr ist in der Gaststraße/Burgstraße und im Bereich der jetzigen Ausfahrt auf den Theaterwall von einer erheblichen Beeinträchtigung in erster Linie für Fußgänger und Radfahrer auszugehen.

Der derzeitige Zustand des Bereiches ist somit gekennzeichnet einerseits durch diese verkehrliche Belastung, andererseits durch eine gestörte Baustruktur. Eine Neuordnung dieses für die Stadtstruktur bedeutsamen Quartiers zwischen Fußgängerzone und Theater ist daher aus städtebaulicher Sicht unbedingt erforderlich.

Das Burgstraßenquartier hat kulturhistorische und architektonische Qualitäten. Das Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt ist der Gebäudetyp, der das Stadtbild Oldenburgs beherrscht und in dieser städtebaulichen Qualität den Hauptbestandteil der denkmalwerten Gebäude ausmacht. Am reinsten hat sich dieser Typ des vorstädtischen Hauses in dem fünfachsigen Gebäude Theaterwall 18 mit seitlichem Eingang erhalten, dessen klare zurückhaltende Behandlung die Blockhaftigkeit des kubischen Baukörpers unterstreicht. Beherrschend ist die horizontale Gliederung durch einen von Gurt- und Sohlbandgesims eingefassten breiten Mauerstreifen, der Erd- und Obergeschoss voneinander trennt.

In den Innenstadtbereichen wie auch im Bereich Burgstraße ergeben sich hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs dort Probleme, wo eine Häufung von Arbeitsplätzen, Dienstleistungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten gegeben ist. Der Rat der Stadt Oldenburg hat im Flächennutzungsplan 1996 Leitbilder für die Verkehrsentwicklung beschlossen. Danach soll der ÖPNV-Anteil am Gesamtverkehr gesteigert werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der langfristigen Sicherung der Erreichbarkeit der Oldenburger Innenstadt sind darüber hinaus Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Rad- und Fußgängerverkehrs umzusetzen. Diese Ziele sollen durch einen Verkehrsentwicklungsplan aufgenommen und konkretisiert werden.

Der Rat der Stadt hat den Verkehrsentwicklungsplan (VEP), der den Rahmen für die Verkehrsplanung der kommenden 10 - 15 Jahre bildet, im Dezember 2000 beschlossen. Grundsätzlich soll das Verkehrssystem in Oldenburg zukünftig durch eine verstärkte Förderung, vor allem des ÖPNV und des Radverkehrs, gekennzeichnet sein. Der VEP widmet sich schwerpunktmäßig auch dem Thema der Erreichbarkeit der Innenstadt und beinhaltet u. a. eine Erhebung zum ruhenden Verkehr in diesem Bereich. Die Erreichbarkeit der Innenstadt kann dabei nur als Ganzes betrachtet werden. Das derzeitige Stellplatzangebot ist insgesamt ausreichend. Nur in einzelnen Bereichen der Innenstadt wurden fehlende Kapazitäten festgestellt. Dazu zählt der Bereich der südwestlichen Innenstadt, zu dem u. a. auch das Burgstraßenquartier gehört. Das auf Basis der Erhebungen erarbeitete Parkraumkonzept Innenstadt geht von der Leitidee aus, städtebaulich und verkehrlich problematische Stellplätze im Innenstadtbereich aufzugeben und in einem zentralen Parkhaus zu kompensieren. Neben positiven Wirkungen für die städtebauliche Situation soll auch der Parksuchverkehr durch die Konzentration auf einen großen Standort, der an das Parkleitsystem anzuschließen ist, reduziert werden. Als Standort für ein Parkhaus in Form einer Tiefgarage kommt der Berliner Platz in Frage.

Für das Burgstraßenquartier ergibt sich aus dem VEP die Forderung nach einer Aufgabe der vorhandenen Stellplätze aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen. Da der Theaterwall als wichtiger Bestandteil im Stadtbus- und Fahrradrouten- sowie Fußwegenetz eine zentrale Funktion für die beabsichtigte Förderung des ÖPNV sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs einnimmt, findet die vorgeschlagene Einrichtung von Stellplätzen in einer Tiefgarage in diesem Bereich dort ihre Grenze, wo die verkehrliche Erschließung dieser Stellplätze zu Lasten des ÖPNV und des Rad- und Fußgängerverkehrs geht. Der VEP sieht für den Theaterwall konkrete Maßnahmen für die Beschleunigung des ÖPNV und die Verbesserung der Anlagen für den Rad- und Fußgängerverkehr vor.

Das Burgstraßenquartier verfügt über eine ausgezeichnete Erschließungsqualität im ÖPNV, die durch die geplanten Maßnahmen weiter verbessert wird. Die Haltestellen Theater und Julius-Mosen-Platz werden bereits heute durch nahezu alle in Oldenburg verkehrenden Stadt- und Regionalbuslinien angefahren. Das gesamte Quartier befindet sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs dieser Haltestellen.

Die innere Erschließung des Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches in der Fußgängerzone ist abgesehen von wenigen Ausnahmen, z. B. am Anfang der Gaststraße, weitgehend konfliktfrei. Für wartende Fahrgäste steht an der Haltestelle Theater derzeit keine Wartefläche zur Verfügung. Mit der beabsichtigten Verbesserung des Geh- und Radweges am Theaterwall soll dieses Problem gelöst werden.

In den 60er und 70er Jahren wurden alte Gebäude zugunsten von Stellplätzen abgerissen. Die Raumkanten der Burgstraße sind damit verlorengegangen und treten negativ in Erscheinung. Durch die Schließung der Baulücken im Bereich Abraham ist mit einer Architektur in moderner Formensprache unter Berücksichtigung der kleinteiligen Struktur eine Aufwertung des Quartiers erreicht worden. Parknutzung, Parksuch- und Zulieferverkehr haben die Ausdehnung dieser positiven Entwicklung auf die Burgstraße bisher verhindert. Durch die Erweiterung der Fußgängerzone können die jetzigen Parkflächen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das durch die gestörte Baustruktur geprägte Erscheinungsbild des Quartiers wird durch das, wenn auch nur sporadisch, vorhandene Großgrün etwas gemindert.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bereich der Burgstraße ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 Baugesetzbuch. Vorhaben, die aufgrund der geplanten Festsetzungen ermöglicht werden, sind daher nicht als Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz anzusehen.

2.5 Altlasten

Die Stadt Oldenburg hat 1997 mit der flächendeckenden systematischen Erfassung der Altstandorte begonnen. In dem Bebauungsplangebiet M-325 A sind nach den derzeitigen Erkenntnissen 69 Altlastenverdachtsflächen bekannt. Für 24 dieser Altlastenverdachtsflächen war aufgrund ihrer Einordnung in die höhere Altlastenrelevanzklasse 2: "eindeutig altlastenrelevant" die Prüfung des Altlastenverdachts vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erforderlich. In 19 Fällen konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Für den Altstandort Nr. 145, Burgstraße 8, besteht die Notwendigkeit, den Altlastenverdacht durch die Vornutzung als Kohlen- und Mineralölhandel in Form einer Gefährdungsabschätzung fachgutachterlich zu überprüfen. Dabei sollten die Parameter MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht werden. Die Prüfung des Altlastenverdachts kann für den Fall des Abbruchs im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Im Falle der Haarenstraße 20, Druckerei Isensee, ist aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung zur Durchführung eine Gefährdungsabschätzung durch einen Fachgutachter im Rahmen des

Bauleitplanverfahrens notwendig. Eine schädliche Bodenveränderung bzw. eine nachteilige Veränderung des Grundwassers konnte hier nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der südlich gelegenen Lagerräume der Firma Isensee ist hier eine Rammkernsondierung durch den Beton niedergebracht und als Bodenluftmessstelle ausgebaut worden. Des Weiteren ist eine Untersuchung der Bausubstanz durch Entnahme einer Oberflächenmischprobe mit anschließender Analyse auf LCKW und BTXE durchgeführt worden. In dem untersuchten Bereich sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vorhanden. Alle Ergebnisse liegen unterhalb bzw. im Bereich der Nachweisgrenze. Eine Entsorgungsnotwendigkeit von evtl. zukünftig anfallendem Bodenaushub bzw. Betonbruchmaterial ist aufgrund der analysierten Werte ebenfalls nicht gegeben. Unabhängig von den gewonnenen Erkenntnissen ist bei Baumaßnahmen auf der Fläche jedoch sorgfältig auf Bodenverunreinigungen zu achten. Sollten solche auftreten, ist umgehend ein Gutachter hinzuzuziehen, um die Verunreinigungen qualitativ anzusprechen und ggf. Sanierungsschritte einleiten zu können.

Auf den Grundstücken Gaststraße 20/20 a, 28, 30 und Haarenstraße 10 liegen auch nach Durchführung der Nutzungsrecherchen noch Verdachtsmomente vor, die jedoch im Falle eines Abbruchs bzw. im Rahmen einer Nutzungsänderung oder Neubebauung geklärt werden können.

Bei den übrigen derzeit bekannten 45 Altstandorten wird aufgrund des geringeren Gefährdungspotentials und der nicht eindeutigen Altlastenrelevanz die Prüfung des Altlastenverdachts in das Baugenehmigungsverfahren übertragen. Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen, Abbrüchen oder Nutzungsänderungen wird dazu von der unteren Bodenschutzbehörde eine gutachterliche Prüfung des Altlastenverdachts in Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren gefordert werden. Anhand der Ergebnisse können dann im Einzelfall Nebenbestimmungen, wie z. B. ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubmaterials und Sanierungsmaßnahmen, notwendig werden.

Die Altlastenuntersuchungen liegen beim Fachdienst Stadtplanung und Städtebau (Stadt Oldenburg) zur Einsichtnahme vor.

Da die flächendeckende systematische Erfassung der Altstandorte z. Z. noch nicht abgeschlossen ist, kann auch für weitere Grundstücke im Bebauungsplangebiet aufgrund neuerer Erkenntnisse im Zuge von geplanten Baumaßnahmen, Abbrüchen oder Nutzungsänderungen von der unteren Bodenschutzbehörde eine gutachterliche Prüfung eines Altlastenverdachts erforderlich werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die historische, städtebauliche und bauliche Struktur zu erhalten und wiederherzustellen. Baulücken sollen geschlossen werden, Gebäude in schlechtem baulichen Zustand sollen wiederhergestellt werden und die derzeitige Verkehrssituation im Bereich Gaststraße/Burgstraße soll verbessert werden. Um Eigentümern und Investoren in diesem Quartier Planungssicherheit zu geben, wird ein Kerngebiet festgesetzt. Der Innenstadtbereich dient

entsprechend seiner Zweckbestimmung vorwiegend einer Nutzung aus Handel, Gewerbe und Wohnen.

Der Altstadtbereich verfügt über Wohn- und Geschäftshäuser, Gemeinschaftseinrichtungen, Fußgängerbereiche, Marktplätze und dgl. als Kristallisationspunkte des "städtischen" Lebens und entspricht so dem Gebietscharakter eines Kerngebietes. Im Bereich des Bebauungsplanes M-325 A werden daher den ansässigen Warenhäusern sowie Fachgeschäften des Einzelhandels auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Durch die beabsichtigte Einbeziehung der Burgstraße in die Fußgängerzone ist die Anlieferung und die Unterbringung von Stellplätzen für die bestehenden Läden nicht mehr gegeben. Der Bebauungsplan setzt daher unterirdische Stellplätze fest. Die Anbindung einer Tiefgarage wird über die jetzt vorhandene Zufahrt zwischen Theaterwall 24 A und Theaterwall 28 erfolgen. Der ein- und ausfahrende Pkw-Verkehr ist über eine Ampelanlage technisch zu regeln. Die Tiefgarage ist für die notwendigen Stellplätze in den Kerngebieten MK 1 und MK 2, für Neubaumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Parkplatzes Burgstraße/Abraham und für Neubaumaßnahmen im Bereich nördlich Burgstraße/Abraham vorgesehen. Einbezogen werden auch die notwendigen Stellplätze der Buchhandlung Brader. Im Bereich der Kerngebiete MK 1 und MK 2 ist nur die Anzahl von notwendigen Stellplätzen vertretbar, die nicht zu einer höheren Belastung bzw. Verkehrsbehinderung auf dem Theaterwall, wie sie sich zum jetzigen Zeitpunkt darstellt, führt. Die derzeitige Situation ist durch einen starken Parksuchverkehr geprägt. Durch die Anbindung unterirdischer, jedoch nur notwendiger Stellplätze reduzieren sich die Ein- und Ausfahrten im Bereich der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt. Im ungünstigsten Fall kann es zu einem Rückstau in den fließenden Verkehr am Theaterwall kommen.

Aus Gründen der Verkehrsentwicklung ist die Lage und Breite der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt keine optimale Lösung. Die Zufahrt liegt zwischen zwei Baudenkmalen. Gegen geeignetere Erschließungsvarianten, die im Rahmen der Bauleitplanung untersucht worden sind und u. a. den Abriss des Baudenkmales Theaterwall 24 A vorsahen, sprechen jedoch die Belange des Denkmalschutzes. Über die im Bebauungsplan derzeit unbebauten Flächen hinaus stehen aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich keine weiteren Flächen für eine Unterbauung durch eine Tiefgarage zur Verfügung, da damit die denkmalgeschützte und die insbesondere aus geschichtlicher Sicht bedeutsame Bebauung beeinträchtigt wird. Die Anlieferung der vorhandenen Geschäfte im Bereich Burgstraße/Abraham ist wie in allen anderen Innenstadtlagen während der vorgegebenen Be- und Entladungszeiten vorzunehmen. Ggf. ist die Planung der Tiefgarage so vorzusehen, dass eine Anlieferung auch unterirdisch durch Kleintransporte erfolgen kann.

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen für eine Tiefgarage ist im Zusammenwirken mit der Denkmalpflege zu prüfen, inwieweit mögliche Stadtmauerfundamente zerstört werden könnten. In Verbindung mit erforderlichen Untersuchungen sollte auch dem Tatbestand Rechnung getragen werden, dass durch Ausgrabungen an der Staulinie 1994 belegt wurde, dass sich schon vor der Stadterweiterung Gewerbeanlagen außerhalb der Stadtmauern befanden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Bereich der Burgstraße damit zu rechnen ist. Um sicherzustellen, dass Zeugnisse aus diesem kulturhistorisch bedeutsamen Bereich für die Stadtgeschichte nicht verloren gehen, obliegt allen an Veränderungen in diesem Bereich

Beteiligten eine besondere Verantwortung. Diese spiegelt sich in dem Bebauungsplan in der dargestellten Umgrenzung eines besonders zu berücksichtigenden Bereiches der archäologischen Denkmalpflege wider.

Mit der Einbeziehung der Burgstraße/Abraham in die Fußgängerzone wird auch der derzeit störende Parksuchverkehr entfallen. Durch diese Maßnahme in Verbindung mit der gleichzeitigen Schaffung fußläufiger Erschließungen im Inneren des Quartiers, die die Kunden als angenehm im Hinblick auf Wegführung, Gestaltung des Geschäfts- und Wohnviertels und des begleitenden Grüns empfinden, wird die Attraktivität für den Innenstadtbesucher gesteigert. Diesem Ziel dient auch die platzartige Aufweitung, so gestaltet, dass über die Funktion einer Wegeverbindung hinaus ein Bereich zum Verweilen mit Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

Die Erreichbarkeit der Innenstadt kann nur als Ganzes betrachtet werden. Grundsätzlich sollte das vorhandene innerstädtische Stellplatzangebot in erster Linie für die Kunden genutzt werden. Für Dauerparker, wie z. B. die Beschäftigten der ansässigen Betriebe, steht ein Angebot an P+R-Plätzen am Autobahnring und ein attraktives Tarifangebot für P+R bei dem sonstigen ÖPNV zur Verfügung. Da eine autoorientierte Planung für diesen Innenstadtbereich nicht die Probleme der Attraktivität des Einzelhandels löst, wird im Bebauungsplanbereich M-325 A ein Verzicht auf öffentliche Kundenparkplätze für vertretbar gehalten. Die hier in einer Tiefgarage möglichen Stellplätze sind aufgrund der problematischen Zu- und Ausfahrt kaum für eine Nutzung als Kundenparkplätze geeignet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird im Zusammenhang mit Neubauvorhaben der Nachweis einer einwandfreien Erschließung gefordert. Durch z. B. Verkehrsgutachten ist darzulegen, dass die Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Hinblick auf ihre Anzahl nicht zu unzulässigen Störungen, wie z. B. einem Rückstau auf dem Theaterwall, führt. Über diese, in der Tiefgarage mögliche Anzahl hinaus, sind weitere notwendige Stellplätze anderweitig nachzuweisen (z. B. durch Ablösung oder Nachweis in zumutbarer Entfernung).

Die Verknüpfung der notwendigen Stellplätze mit der geplanten Neubebauung gem. § 3 (1) der textlichen Festsetzung hat das planerische Ziel, hier ein städtebaulich sich einfügendes Gesamtprojekt zu realisieren. Somit wird ausgeschlossen, dass ausschließlich eine Tiefgarage entstehen kann, um den Stellplatzbedarf, der in diesem Quartier bedingt durch die Bebauungsdichte hoch ist, zu reduzieren.

Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Parkplätze bei der Einbeziehung der Burgstraße in die Fußgängerzone wird aus städtebaulicher Sicht nicht zwangsläufig für erforderlich gehalten, da im Rahmen einer Gesamtlösung für die Innenstadt als Alternative der Bereich Berliner Platz für weitere öffentliche Parkplätze vorgesehen ist. Darüber hinaus hängt die Bewertung der Innenstadt in erster Linie nicht von der Erreichbarkeit durch das Auto ab, sondern davon, ob die Qualität des Angebots einschl. Service und Ambiente den Besuch der Innenstadt attraktiv macht und die Stadt sich nicht nur mit ihrer Haupteinkaufsstraße, sondern auch mit ihren Randgeschäftslagen, wie in der Burgstraße, gegenüber konkurrierenden Standorten durch ein spezifisches Profil auszeichnet.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass in einem historischen Stadtviertel zwangsläufig die Situation für den ruhenden Verkehr nicht befriedigend zu lösen ist. Es handelt sich beim Bereich Burgstraße/Abraham um einen inner-

städtischen Bereich, in dem eine Nutzungsvielfalt und Dichte wünschenswert ist. Vor diesem Hintergrund ist von einem höheren Bedarf an Stellplätzen auszugehen, der jedoch aus stadtplanerischen und denkmalschützenden Gesichtspunkten nicht oberirdisch in diesem Altstadtquartier unterzubringen ist. In Anbetracht der bedeutenden historischen und architektonischen Qualitäten des vorhandenen Altstadtquartiers müssen die Belange des ruhenden Verkehrs zurücktreten.

Dem Ziel der Attraktivitätssteigerung dient auch die Erhaltung der städtebaulichen und baulichen Strukturen. Die Vielzahl vorhandener Baudenkmale und die historische Parzellenstruktur prägen den Charakter dieses Altstadtviertels. Die Erhaltung dieses Charakters lässt sich durch Festsetzungen erreichen, die die Bebaubarkeit einschränken sowie durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes. In dem Erhaltungsbereich sind der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Im Bereich einer Erhaltungssatzung muss auch die Errichtung baulicher Anlagen genehmigt werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich zwischen Burgstraße Nr. 5 und 12, in dem durch Abriss und jetzige Stellplatzflächen Flächen derzeit unbebaut sind. Die Erhaltungssatzung dient der Bewahrung der vorhandenen Bebauung. Das zu schützende Gebiet weist äußerlich erkennbare Besonderheiten auf, die es erhaltenswert erscheinen lassen. Diese Besonderheiten ergeben sich aus den zahlreichen vorhandenen Baudenkmälern, aber auch aus den städtebaulichen Dominanten und Ensembles. Baugeschichtlich wertvolle historische Stadtkerne und ihr Erscheinungsbild werden so unter Schutz gestellt. Die Entscheidung, ob jedes oder nur einzelne Gebäude im Erhaltungsgebiet unverändert bleiben sollen, ist dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Eine Abwägung zwischen den städtebaulichen Erhaltungszielen und den auf bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen gerichteten konkreten Eigentümerinteressen wird im Zeitpunkt des Satzungserlasses noch nicht abschließend geregelt. Die planerische Entscheidung bezieht sich auf die Frage, ob überhaupt ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt wird. Ob sich die Erhaltungsziele im konkreten Einzelfall gegenüber den Eigentümerinteressen durchsetzen, ist erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Um eine aus der Sicht des Denkmalschutzes notwendige Differenzierung zwischen der straßenseitigen Hauptbauzeile entlang der Burgstraße und der Zulässigkeit dahinter liegender untergeordneter Nebengebäude zu erreichen, werden die First- und Traufhöhen unterschiedlich hoch festgesetzt. Diese einschränkenden Festsetzungen berücksichtigen die Forderungen des Denkmalschutzes.

Um dem historischen Bestand Rechnung zu tragen, werden die First- und Traufhöhen entlang der Burgstraße in ihrer tatsächlich vorhandenen Höhe festgesetzt. Hiermit soll verhindert werden, dass ein Anreiz geschaffen wird, Gebäude abzubauen und durch höher ausnutzbare Neubauten zu ersetzen. Dem Erhalt der typischen Arbeiter- und Handwerkerhäuser dienen auch die Planungsinstrumente der Erhaltungssatzung und der örtlichen Bauvorschrift - Stadtzentrum Oldenburg.

3.2 Die Festsetzungen im Einzelnen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Nutzungsvielfalt aus Handel, Wohnen und Gewerbe auch weiterhin zu erhalten, werden die Bauflächen als Kerngebiet festgesetzt. Zulässig sind im Kerngebiet neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch Wohnungen.

Typisch für die Nutzung innerhalb eines Kerngebietes sind auch die im Altstadtviertel vorhandenen und möglichen Stätten, in denen "man sich trifft", etwa in Cafés. Das gesellschaftliche Leben, alles was zur Attraktivität einer Innenstadt beiträgt, zumal wenn sie über einen Altstadtcharakter verfügt, ist durch Handel, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur jedoch nicht umfassend gekennzeichnet. Aus diesem Grunde ist innerhalb des Kerngebietes die Möglichkeit des Wohnens ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um so zur "Verlebendigung" der Innenstädte beizutragen und der "Verödung" nach Büro- und Geschäftsschluss entgegenzuwirken. Der Ausschluss anderer, der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen, ist durch die Möglichkeit sonstiger Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss nicht gegeben. Da das Wohnen nicht zur vorrangigen Funktion in einem Kerngebiet gehört, müssen die Bewohner die in einem Kerngebiet unvermeidlich bestehenden Störungen, insbesondere durch den Lärm des Geschäftslebens, tagsüber in Kauf nehmen. Die größere Ruhe stellt sich in einem Kerngebiet erst nach dem Ende der Geschäftszeiten ein.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorhandenen Nutzungswerten der erhaltenswerten Bebauung. Nur in einem kleinen Teil des Bebauungsplanbereiches, in dem eine Bebauung durch vorhandene Parkplatzflächen bislang nicht erfolgt ist, ist eine bauliche Verdichtung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um so Investoren einen Anreiz zu bieten, an diesem auch mit Nachteilen verbundenen Standort zu bleiben und durch Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten die Attraktivität des Altstadtquartiers zu verbessern und so zur Erhaltung seiner Funktionalität beizutragen. Die Zahl der Geschosse kann im Kerngebiet MK 2 ausnahmsweise um ein Geschoss erhöht werden, wenn dies zur Anpassung an die vorhandene historische Bebauung erforderlich ist und die Neubebauung sich so in das Gesamtensemble der Burgstraße einfügt. Bezogen auf die Baulücke im Bereich zwischen Burgstraße Nr. 12 und Burgstraße Nr. 5 bedeutet dies die Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäude- und Geschosshöhen von einem Geschoss bei der Burgstraße Nr. 12 und drei Geschossen bei der Burgstraße Nr. 5.

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und zur Erzielung bestimmter Gestaltungsabsichten bei Neubauten in einem Denkmalsbereich ist die Übernahme der First- und Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß erforderlich. Dieser Eingriff in die Baufreiheit kann für den Eigentümer eine Härte bedeuten, z. B., wenn er für seine Bauabsicht nur ein geringeres Maß der baulichen Nutzung benötigt. Im Hinblick auf die Umsetzung obengenannter Belange wird jedoch der Bereich zwischen Mindest- und Höchstmaß als Spielraum für die Gestaltung für ausreichend gehalten.

3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Die am Theaterwall klassizistische Bebauung weist unterschiedlich große seitliche Grenzabstände auf, die zum Teil unter der landesrechtlich vorgeschriebenen Breite liegen. Um die vorhandene klassizistische Baustruktur in ihrem jetzigen Bestand zu sichern, werden Baulinien festgesetzt, die die Gebäude umgrenzen. Die Bebaubarkeit wird hierdurch ausreichend bestimmt, so dass die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich ist.

Mit der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Burgstraße, Abraham, Gaststraße und Haarenstraße ist eine ohne seitlichen Grenzabstand bzw. grenznahe Bebauung entstanden. Diese Bauweise entspricht der geschlossenen Bauweise. Ein geringfügiger Grenzabstand für Traufgassen und Durchgänge von 0,30 bis 1,00 m zwischen der vorhandenen Bebauung führt nicht bereits zur offenen Bauweise.

Die festgesetzten vorderen Baulinien und Baugrenzen sind aus den örtlichen Gegebenheiten und soweit ableitbar aus den historischen Grundlagen abgeleitet. Zur Wahrung des überkommenden Straßenbildes werden in den besonders typischen Bereichen Baulinien festgesetzt.

Um die Ablesbarkeit der spätmittelalterlichen Parzellenstruktur und den Eindruck der klassizistischen Bebauung entlang des Theaterwalles zu bewahren, ist eine klare Trennung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Im Blockinnenbereich zwischen Theaterwall und Burgstraße wird parallel zu den Gebäuden am Theaterwall daher eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

3.2.4 Grün

Innerhalb des Planbereiches sind einige Großbäume vorhanden, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Diese liegen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen und gliedern bzw. deuten die alte Parzellenstruktur an. Nicht alle vorhandenen Bäume sind im Zuge der geplanten zulässigen Erneuerung des Quartiers aus städtebaulicher Sicht prägend und vor allem typisch in ihrem Standort für diesen Altstadtbereich. Der Erhaltung entgegen steht auch die Forderung, den jeweiligen Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht zu versiegeln und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, um die Vitalität bewahren zu können.

Im Sinne einer attraktiv gestalteten Innenstadt ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Neugestaltung der Fußgängerzone in Verbindung mit der platzartigen Aufweitung im Bereich Abraham neue Bäume gepflanzt werden. Der Bebauungsplan stellt daher neben den aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Bäumen auch die vorhandenen Bäume dar, um bei baulichen Veränderungen, soweit möglich, das Grün in die Planung einzubeziehen.

3.2.5 Erschließung

a) Verkehrserschließung

Mit der Einbeziehung der unteren Gaststraße, der Burgstraße und des Abrahames in die Fußgängerzone werden einige Bereiche des Quartiers umgestaltet. Die Burgstraße weist z. Z. einen Ausbau mit beidseitig schmalen Gehwegen in Klinker und eine ca. 4,50 m Fahrbahn aus Großpflaster mit Granit-hochborden aus. Dieser Zustand sollte an dieser Stelle nicht nur aus Gründen des Umgebungsschutzes der Baudenkmale, sondern auch aus dokumentarischen Gründen als Zeugnis der Straßenbautechnik erhalten bleiben. Dies gilt auch sinngemäß für den Abraham mit seiner Klinkerpflasterung.

Der Abschnitt von der Burgstraße bis zum jetzigen Parkplatz verjüngt sich im Einmündungsbereich Burgstraße von ca. 5,00 m auf ca. 3,50 m. Mit Rücksicht auf die Unterhaltung des hier vorhandenen Mischwasserkanals und möglicher Rettungseinsätze wird die Verkehrsfläche durchgehend verbreitert.

Mit der Erweiterung der Fußgängerzone entfallen die ebenerdigen Stellplätze. Der Verkehrsentwicklungsplan beinhaltet Aussagen zur Entwicklung des innerstädtischen Stellplatzangebots. Danach werden entfallende Stellplätze in der Innenstadt grundsätzlich in einem Parkhaus im Bereich des Berliner Platzes kompensiert. Für die entfallenden privaten Stellplätze im Bebauungsplangebiet wird dagegen zumindest größtenteils unterirdisch im Plangebiet Ersatz geschaffen.

Aus planerischer Sicht wird davon ausgegangen, dass über die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl von Stellplätzen hinaus keine weiteren Stellplätze für Bedienstete und Kunden in einer möglichen Tiefgarage angeboten werden.

Um die Durchlässigkeit des Burgstraßen-Viertels zu erhöhen, sind fußläufige Verbindungen, die sich platzartig aufweiten können und sollen, zwischen dem Theaterwall, der Burgstraße, der Gaststraße und der Haarenstraße aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass der rückwärtige Eingang der Theaterkasse, Theaterwall 28, erreichbar bleibt. Im Rahmen einer Neubebauung sind in Fortführung dieser Fußwege weitere fußläufige Verbindungen (Passagen) möglich. Diese werden aber erst in Verbindung mit der Planung der Bauvorhaben konkretisiert, so dass die Festsetzung der Fußwege nur bis an die unbebauten Flächen erfolgt.

b) Entwässerung

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Oberflächenwasser hauptsächlich durch Mischwasserkanäle abgeleitet. Bei Starkregenereignissen kann ein Rück- bzw. Überstau aus der Kanalisation nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstücke und Häuser im Planbereich sind daher gem. der Anlage zu den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) für die Stadt Oldenburg – Buchstabe F, Abschnitt i – gegen Rückstau zu sichern. Grundsätzlich ist die Einleitungsmenge von Oberflächenwasser zu verringern. Da der Planbereich weitgehend bebaut ist, sind Änderungen nur schwer durchzuführen. Gemäß Nds. Wassergesetz sind Grundstückseigentümer zur Besei-

tigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Bei Neubauvorhaben müssen daher Rückhalteanlagen erstellt werden.

Bei Neu- und erheblichen Umbauvorhaben an Gebäuden sind getrennte Hausanschlusskanäle für Schmutz- und Regenwasser vorzusehen.

Im Rahmen von zukünftigen Straßenbaumaßnahmen im B-Planbereich sind, soweit technisch möglich, zusätzlich Regenwasserkanäle zu verlegen, damit die Oberflächenentwässerung großer versiegelter Bereiche von der überlasteten Mischwasserkanalisation entkoppelt wird. Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes können zu möglichen Kosten keine Aussagen gemacht werden.

c) Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist innerhalb des Fußgängerbereiches gewährleistet.

3.2.6 Erhaltung baulicher Anlagen

Ziel des Bebauungsplanes M-325 A ist, die städtebauliche Eigenart des Burgstraßenviertels mit seinen zahlreichen Baudenkmalen in ihrem Bestand zu sichern. Der Charakter dieses Bereiches wird durch die kleinteilige Bebauung im alten Stadtkern und die nicht geradlinige Straßenführung bestimmt. Notwendige bauliche Veränderungen an Wohn- und Geschäftshäusern können das Stadtbild verändern, indem sie sich nicht an Baufluchten orientieren und die Straßenräume auflösen oder indem durch massive Neubauten die kleinteilige Baustruktur aufgegeben wird.

Es wird daher eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Nr. 1 festgesetzt. Die entsprechenden Bestimmungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gebot bezieht sich nicht auf einzelne Bauten, sondern auf den gesamten Planbereich. Diese Festsetzung unterstützt von Seiten der Stadt Oldenburg die staatliche Aufgabe des Denkmalschutzes.

Die sich aus der Erhaltung ergebenden Einschränkungen sind in dem vorgegebenen Rahmen zumutbar, weil ohne sie grundlegende Veränderungen in einem städtebaugeschichtlich bedeutsamen Gebiet nicht mehr aufzuhalten wären.

Im Verzeichnis der Baudenkmale für die Stadt Oldenburg sind die einzelnen Baudenkmale als Einzelobjekte oder als Gruppe baulicher Anlagen aufgeführt. Für die Eigentümer oder sonst Verantwortlichen der im Verzeichnis aufgeführten Denkmale ergeben sich daraus gesetzliche Pflichten im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes, die in der Regel über die Forderungen der Erhaltungssatzung hinausgehen. So unterliegt unter Umständen auch das Innere von Gebäuden dem Denkmalschutz.

3.2.7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Neben der Festlegung des Erhaltungsgebietes in dem Bebauungsplan sind zur Sicherung der Erhaltungsziele die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) - Stadtzentrum Oldenburg vom Rat beschlossen worden. Die allgemeinen Ein-

schränkungen der Nds. Bauordnung und des Baugesetzbuches sind häufig nicht ausreichend, um gestalterische Defizite zu verhindern. Die ÖBV hat das Ziel, die prägende historische Struktur des Stadtbildes in ihren wesentlichen Bestandteilen zu sichern bzw. wiederherzustellen und für Neubauten eine Anpassung zu erreichen.

Die gestalterischen Festsetzungen bestimmen die äußere Erscheinung von Bauwerken oder Bauteilen. Durch diese werden die Kleinteiligkeit und die Formenvielfalt im Ortsbild erhalten bzw. auch bei Neubauten erreicht.

Um gestalterische Defizite, die im wesentlichen in der Überformung der Erdgeschosszonen durch großflächige Schaufenster, durch Vordächer sowie durch sich ungenügend einfügende Neubauten entstanden sind bzw. entstehen können, zu vermeiden, wird durch die gestalterischen Festsetzungen ein Rahmen für eine Mindestanpassung vorgegeben, der das Stadtbild vor negativen Entwicklungen bewahrt. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) wird im Rahmen der Genehmigungspflicht der Erhaltungssatzung als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von baulichen Veränderungen und Neubauten zugrunde gelegt.

3.2.8 Gestaltungssatzung für Werbeanlagen

Für den Bereich des Bebauungsplanes M-325 A liegt rechtsverbindlich seit dem 20.09.1991 die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen vor. Werbeanlagen sind stadtbildprägend und sind in Einklang zu bringen mit dem Stadtbild. Die Gestaltungssatzung regelt über die Nds. Bauordnung hinausgehend die Zulässigkeit und gibt durch zeichnerische Darstellungen vielfältige Beispiele.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung bedarf es im Falle eines Abbruches von Baudenkmalen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Diese Genehmigung wird nur erteilt, wenn die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung mit einem prüffähigen rechnerischen Nachweis vom Antragsteller erbracht wird.

Vor einem Neubau einer möglichen Tiefgarage sind aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege archäologische Untersuchungen erforderlich, um den Erdboden als Geschichtszeugnis zu sichern.

Im Zusammenhang mit dem möglichen Bau einer Tiefgarage wird auf die Problematik der Wasserhaltung hingewiesen. Je nach Art der Wasserhaltung können umfangreiche Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind zahlreiche Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen wird von der unteren Abfallbehörde ein Gutachten über die Prüfung eines möglichen Altlastverdachtes in Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Für die Einbeziehung der Burgstraße, der Gaststraße und des Abraham in die Fußgängerzone ist ein eigenständiges Verfahren erforderlich.

5. Städtebauliche Daten

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Plangebietsgröße: | ca. 19 470 m ² |
| Kerngebiet: | ca. 16 140 m ² |
| Verkehrsfläche: | ca. 3 330 m ² |

6. Kosten der Planverwirklichung

Erschließung (Aus- und Umbau der Verkehrsflächen)

| | |
|---------------------|---------------|
| Gaststraße: | 581 000,00 DM |
| Burgstraße: | 539 000,00 DM |
| Abraham: | 290 500,00 DM |
| Fußwegverbindung: | 83 000,00 DM |
| Grunderwerbskosten: | 290 000,00 DM |

Im Rahmen von Straßenausbaumaßnahmen in der Fußgängerzone wurden bislang keine Ausbaubeiträge erhoben. Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes für einen Teilbereich des Bebauungsplanbereiches M-325 A kann die Förderung der geplanten Maßnahmen erwartet werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 19. Juni 2001 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19. Juni 2001




Dr. Poeschel
Oberbürgermeister