

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 390 A für Flächen im Bereich Hindenburgstraße, Ratsherr-Schulze-Straße, Haarenufer, Lindenallee, Unter den Eichen

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 39 h des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. 390 A, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet (WR)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Stellplätze und Garagen, gem. § 12 Baunutzungsverordnung
3. Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung.
(Auf den § 3 (4) dieser Satzung wird hingewiesen.)

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt:

1. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, entlang des Haarenufers,
2. Räume für freie Berufe beiderseits der Ratsherr-Schulze-Straße und entlang des Haarenufers.

c) Außer in den unter b) genannten Bereichen sind Räume für freie Berufe nicht zulässig.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Stellplätze und Garagen gem. § 12 Baunutzungs-
verordnung
3. Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungs-
verordnung
(Auf den § 3 (4) die-
ser Satzung wird hin-
gewiesen.)

b) Nur im untersten Vollgeschoß zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stören-
den Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und ge-
sundheitliche Zwecke,
3. Räume für freie Berufe,

c) Ausnahmsweise und nur im untersten Vollgeschoß können
zugelassen werden, soweit die allgemeine Zweckbestimmung
des Baugebietes gewahrt bleibt:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche
Zwecke,

(3) Sondergebiet für Verwaltungen (SO, SO 1, SO 2)

Zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche
Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen, gem. § 12 Baunutzungs-
verordnung
5. Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungs-
verordnung.

In Verbindung mit dem Erweiterungsvorhaben der Bezirksregierung
wird im Sondergebiet 1 und 2 zusätzlich eine Tiefgarage festge-
setzt. Die Zu- und Abfahrten sind nur über die Hindenburgstraße im

Bereich Proppingstraße und über die Tappenbeckstraße zulässig.

§ 2

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Auf die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 15 BauNVO wird hingewiesen.

Ausnahmen für die reinen und allgemeinen Wohngebiete:

- (1) Zur Sicherung des erhaltenswerten Straßenbildes können im Einzelfall 3 Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die zulässige oder ausnahmsweise zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- (2) Zur Sicherung des erhaltenswerten Straßenbildes kann im Einzelfall eine Grundflächenzahl bis zu 0,4 zugelassen werden, wenn die zulässige oder auch ausnahmsweise zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- (3) Zur Sicherung des erhaltenswerten Straßenbildes kann im Einzelfall eine Geschoßflächenzahl bis zu 1,1 zugelassen werden.

§ 3

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Zusätzliche Festsetzungen für die reinen und allgemeinen Wohngebiete:

- (1) Abweichende Bauweise: Gebäude (außer Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung) müssen den vorhandenen seitlichen Grenzabstand (Bauwich) einhalten. Der vorhandene seitliche Grenzabstand ist der Örtlichkeit, der Bauakte der Bauaufsichtsbehörde oder der vom Katasteramt bestätigten Bebauungsplanunterlage zu entnehmen. Er kann auf volle 0,5 m auf- bzw. abgerundet werden. Maßgeblich ist der Grenzabstand, der mindestens von der Hälfte der Gebäudetiefe gebildet wird.

Neubauten können den vorhandenen seitlichen Grenzabstand bis zu 1 m über- oder unterschreiten, sofern ein Grenzabstand von mind. 1,0 m bestehen bleibt (d. h., eine Zusammenlegung von Grundstücken zum Zwecke einer parzellenübergreifenden Bebauung ist nicht zulässig).

- (2) Baulinien: Ein Vor- und/oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 2 m ist zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baulinie pro Gebäude nicht größer als die halbe Gebäudebreite ist. (Die Abweichungen der Vor- und Rücksprünge werden zusammengezählt.)

- (3) Baugrenze: Ein Vortreten von Gebäudeteilen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einem Maß von 2 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe der Abweichungen entlang der Baugrenze pro Gebäude nicht größer als 1/3 der Gebäudebreite ist.
- (4) Nebenanlagen: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung) nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 4

Erhaltung baulicher Anlagen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-390 A steht eine große Anzahl von baulichen Anlagen, die das Ortsbild des Dobbenviertels prägen und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen - dazu zählen Gebäude und Einzäunungen - aus den in Abs. (3) besonders bezeichneten Gründen versagt werden.
- (3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, weil sie das Ortsbild prägen und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind.
- (4) Ordnungswidrig im Sinne des § 156 Abs. 1 Ziff. 4 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) handelt, wer eine im Abs. 2 bezeichnete bauliche Anlage ohne Genehmigung abbricht oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 156 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) mit einer Geldbuße bis zu 50 000,-- DM geahndet werden.

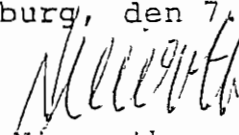
§ 5

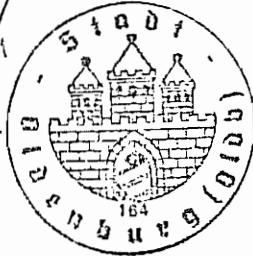
Die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, insbesondere die Teilflächen der übergeleiteten Fluchtlinienpläne Nr. 90 und 95, soweit sie von diesem Plan überdeckt werden, treten außer Kraft.

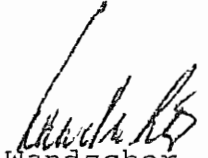
§ 6

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 7.3.1983


Dr. Niewerth
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verf. (AZ.: 309.1-21102 -
03000/390 A vom heutigen Tage unter Auflagen /
mit Maßgaben gemäß § 10 in Verbindung mit § 6
Abs 2 bis 4 BBauG genehmigt. / teilweise genehmigt.
Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der
Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG
von der Genehmigung ausgenommen.

Oldenburg, den 10. Mai 1983.....

Bez. Reg. Weser-Ems

Im Auftrage







STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ: 6122.20/M-390A		UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. M-390 A
BLATT:		
MASSTAB: 1:5000		
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:
GEZEICHNET: SCHU	DATUM: 8.12.80	AMTSLEITER: DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT: DATUM:
	- AMT:	DATUM:
-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		DATUM:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. M-390 A - Lindenallee

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf
7. Quellenverzeichnis zur Begründung

Hat vorgelegen

10. MAI 1983

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Müller

1. Anlaß und Ziel der Planung

Das Dobbenviertel gehört zu den zentrumsnahen Wohngebieten, in die Tertiärfunktionen aus dem Stadtzentrum eindringen. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte zeigt eine Umschichtung von gehobenem Wohnquartier in ein zentrumsnahes Gebiet mit privaten Dienstleistungseinrichtungen. Die Nähe zum Stadtzentrum, das vorhandene Straßengrün und die großflächigen benachbarten Grünzonen sowie die noch überwiegend vorhandene reine Wohnbebauung weisen das Dobbenviertel jedoch weiterhin als zentrumsnahes Wohngebiet mit hohem Wohnwert als besonders geeignet aus.

Das Dobbenviertel hat auch bedeutende kulturhistorische und architektonische Qualitäten als typisches Wohngebiet des 19. Jahrhunderts. Es ist ein seltenes Beispiel für ein unverletztes Wohnviertel in unmittelbarer Nähe eines Stadtzentrums. Außerdem ist die Bausubstanz im Detail gut erhalten, der ursprüngliche Straßenplan vorhanden und das unbebaute Gebiet teilweise unter Landschaftsschutz gestellt. Es sollen daher nur Veränderungen möglich sein, die die vorhandene bauliche und städtebauliche Struktur unwesentlich beeinträchtigen.

Ziel des Bebauungsplanes ist

- die kulturhistorische und städtebauliche Struktur des Dobbenviertels im Planbereich zu erhalten.
- dem Wohnen durch Einschränkung der tertiären Nutzung allgemein den Vorrang zu geben.
- der Bezirksregierung Weser-Ems die unbedingt erforderliche Erweiterungsmöglichkeit in dem für das Dobbenviertel vertretlichen Umfang zu schaffen.

Dabei sind die Funktionen Wohnen und Verwaltung so gegeneinander abzuwägen und einzugrenzen, daß die hohe Wohnqualität im Dobbenviertel erhalten und möglichst weiter verbessert werden kann.

Zu der Frage der Erweiterung der Bezirksregierung im Dobbenviertel hat auf Antrag der Stadt eine Expertengruppe im Rahmen der "Technischen Hilfe" des Europarates ein Gutachten abgegeben.

...

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan 390 A liegt im Bereich des am 19.02.1979 vom Rat der Stadt beschlossenen "Stadtbereichsplanes Dobbenviertel". Der hier vorgegebene planerische Rahmen wird, soweit er die Bauleitplanung betrifft, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Allerdings wird der vorgesehene Bauwettbewerb für die Regierung nicht wie ursprünglich vorgesehen dem Bebauungsplanverfahren zeitlich vorangestellt, vielmehr soll der Bebauungsplan vorweggestellt die Grenzen des Erweiterungsbaues planungsrechtlich bestimmen.

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt vom 29.12.1981 sind die Flächen der Bezirksregierung einschließlich des ehemaligen Landtages und die Grundstücke Hindenburgstr. 26, 28, 30 als Sonderbaufläche für die Bezirksregierung Weser-Ems dargestellt. Die Cäcilienkirche und der dazugehörige Sportplatz ist als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Grünfläche dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt Teile der übergeleiteten Fluchtlinienpläne Nr. 90 und 95, die damit in diesen Teilen außer Kraft treten.

Innerhalb des Planbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. OL-S 28 "Wittschiebenteich" sowie ein Teil des Gebietes Nr. OL-S 27 "Dobbenanlagen". Der Bebauungsplan verändert diese Gebiete nicht.

Die nach dem Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützten Einzelbauwerke oder Ensembles bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten im Dobbenviertel

Die vom Bebauungsplan abgedeckten Flächen sind Teil des Dobbenviertels (Dobben = sumpfige Wiesen). Dieses Viertel wird begrenzt vom Theaterwall im Osten, Gartenstraße/Eversten Holz im Süden, Prinzessinweg im Westen, Ofener Straße im Norden. Gegliedert wird das Gebiet durch den Straßenzug Lindenallee/Meinardusstraße in einen östlichen und einen westlichen Bereich. Der östliche Teil wurde von 1866 bis etwa 1880 bebaut und stellt das "klassische" Dobbenviertel im Sinne der Denkmalpflege dar. Der westliche Teil wurde seit 1900 erschlossen und bebaut.

Bisherige Entwicklung:

Dem Bereich östlich der Lindenallee lag der sogenannte Dobbenvertrag aus dem Jahre 1875 zugrunde, die "Vereinbarung zwischen dem Stadtmagistrate zu Oldenburg und den Bauunternehmern Frühstück und Oltmanns betreffend Bebauung der Wiesenfläche, genannt 'Die Dobben'." Die wesentlichen Bestimmungen forderten u.a. ein einheitliches Straßennetz, Vorgärten und die Einhaltung einer Baulinie.

...

Kennzeichnend für die Aufteilung des Dobbenviertels ist weiter die schmale und in die Tiefe gehende Grundstücksparzellierung. Diese Einschränkungen führten zu einer Bebauung mit 3- bis 4-achsigen giebelständigen Häusern mit ausgebautem Drempelgeschoß. Die aneinandergereihten Häuser jeweils mit schmalen Bauwischen (Abstand der Häuser zur Grundstücksgrenze zum Nachbarhaus) sind durch kleine zaunumfriedete Vorgärten von den Straßen getrennt und mit unterschiedlich ausgebildeten Schauffassaden geziert.

In den 60er und 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts war im Haareneschviertel das sogenannte Oldenburger Giebelhaus entstanden. Es ist vom Fassadenschmuck her zunächst noch sehr zurückhaltend und in seiner Symmetrie und den sparsamen Fassadengliedernden Elementen, wie Fensterwandungen, Fensterverdachungen und umlaufenden Geschoßgesimsen, bis auf das steile Giebeldach als ein vom Klassizismus geprägtes Haus zu definieren. Der Frühtyp des Oldenburger Giebelhauses mit seitlichem Eingang, bedingt durch finanzielle Verhältnisse und hydrographische Gegebenheiten mit oder ohne Souterraingeschoß und Drempelgeschoß, findet seine Weiterentwicklung in dem als Spättyp bezeichneten Giebelhaus. Dieses unterscheidet sich insofern von dem Frühtyp, als es nun straßenseitig Altanvorbauten und längsseitig einen zurückgesetzten Erschließungstrakt erhält. Der Fassadendekor wird weitaus differenzierter angewandt und oftmals mit reichem plastischem Figureschmuck versehen.

Dieser bewährte Haustyp bot sich aufgrund seiner optimalen Wohnflächenausnutzung für die schmale und tiefe Grundstücksparzellierung des Dobbenviertels geradezu an und säumt somit in großer Anzahl ganze Straßenzüge. Die Individualität des Hauses wurde durch stets unterschiedlich ausgebildete Schauffassaden erreicht. Die ehemals sparsame Verwendung von Zierformen, die den ausgewogenen klassizistischen Baukörper begleiten und in Form von Friesen, Gesimsen und Fensterverdachungen zur ablesbaren Horizontalgliederung des Baukörpers beitragen, ist nicht mehr zu spüren. Die größere Plastizität der Fassaden, im Gegensatz zur Flachheit der klassizistischen Außenwand stehend, kam dem auf einem zunehmenden Wohlstand begründeten Selbstbewußtsein des aufstrebenden Bürgertums entgegen. Aus den ständigen Wiederholungen dieser Gebäude, variiert durch Dekor, Vorbauten, zurückversetzte Eingangsbereiche, vorgelagerte Altane, zaunumfriedete Gärten und nachträglich aufgebaute Wintergärten in glasüberdachter schmiedeeiserner Konstruktion, erwachsen die prägenden Gestaltungselemente des Dobbenviertels. An prädestinierten Stellen jedoch, an Straßeneinmündungen oder auf repräsentativen Grundstücken wird die Addition der bescheideneren Giebelhäuser durch herrschaftliche herausragende Bauten abgelöst.

Um die Jahrhundertwende ist ein gewisser Traditionsbruch im Bauwesen zu verzeichnen. Damit wird das Ende einer kontinuierlichen Bautradition und Gründerzeitarchitektur signalisiert, die in dieser Geschlossenheit ihresgleichen sucht.

Das östliche oder historische Dobbenviertel wurde damals geplant und gebaut als reines Wohnviertel. "Das Dobbenviertel ist in der Ausprägung seiner Architektur in der Konzeption seiner stadtplanerischen Anlage und nicht zuletzt hinsichtlich der den Stadtbereich formenden Persönlichkeiten, der Bauherren, der Unternehmer ein typisch gründerzeitliches Viertel." (Hermann Braun/Michael Neumann: "Die Oldenburger Neustadtquartiere Dobben und Haarenesch")

Um die Jahrhundertwende zeichnet sich in bezug auf die Entwicklung des historischen Dobbenviertels das Ende der historisierenden Bautradition ab. Zwar ist die Bebauung westlich der Lindenallee, am Haarenufer und südlich der Tirpitzstraße noch auf den Dobbenvertrag zurückzuführen, sie wurde jedoch später durchgeführt. Die Architekturformen weisen nicht mehr die im östlichen Teil vorhandene Einheit auf. Zu diesem Bereich gehören das Oldenburgische Staatsministerium und der Landtag des Großherzogtums. Die heute von der Bezirksregierung Weser-Ems genutzten Großbauten, vom Architekten Prof. Bonatz entworfen und erbaut in den Jahren 1912-17 als Ergebnis eines 1908 durchgeführten Architekturwettbewerbs, wurden bewußt dem Maßstab des alten Dobbenviertels gegenübergestellt.

Das ursprüngliche Dobbenviertel wurde als reines Wohnviertel geplant. Allmählich kamen andere Nutzungen hinzu. Das heute von der Bezirksregierung Weser-Ems genutzte Staatsministerium ist davon ein frühes und auch wichtiges Beispiel. Allgemein ist in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Zunahme der Nutzungsänderungen zu verzeichnen. Der Bereich zwischen Lindenallee und Herbartstraße sowie unmittelbar östlich des Regierungsgebäudes weist eine Häufung an ehemaligen Wohngebäuden auf, die heute öffentlichen Einrichtungen dienen. Auch an der Ratsherr-Schulze-Straße haben mehrere Gebäude keine Wohnfunktionen.

Neben den öffentlichen sind zahlreiche private Einrichtungen vorhanden. Auffallend hoch ist der Anteil an Facharztpraxen. Bei den meisten dieser Einrichtungen besteht keine Gebietsbezogenheit zum Dobbenviertel.

Bestandsanalyse für den Planbereich:

Die durchschnittlich vorhandene Grundflächenzahl innerhalb des Planbereiches beträgt 0,2 bis 0,3, in Einzelfällen werden Werte bis zu 0,5 erreicht. Die vorhandenen Geschoßflächenzahlen bewegen sich durchschnittlich zwischen den Werten 0,6 bis etwas über 0,7, einzelne Spitzenwerte liegen bei 1,5.

Die historischen Wohnhäuser haben selten mehr als zwei Vollgeschosse. Durch die überwiegend vorhandenen Souterrain- und Drempegelgeschosse werden dabei jedoch Traufhöhen bis zu 13 m erreicht. Ein Geschoß hat in der Regel unter 100 m² Hauptnutzfläche. Aufgrund relativ einheitlicher Parzellenbreiten um 12 - 15 m ergeben sich überwiegend relativ einheitlich breite Gebäudefronten um 10 - 12 m. Die Abstände der Gebäude liegen zum Teil unter 1 bis 2 m und bewirken damit eine fast geschlossene Bauweise, obwohl die Häuser nach den Regeln für eine offene Bauweise errichtet worden sind.

Das Dobbenviertel ist durch öffentliche Grünräume zwischen Stadtzentrum und Stadtrandgebieten gekennzeichnet, die sowohl für das Viertel selbst als auch für die benachbarten Gebiete prägend sind. Innerhalb des Planbereiches liegen so wertvolle Landschaftselemente wie der Wittschiebenteich einschließlich Uferzone und ein Teil des Kaiserteiches. An vielen Straßen ist ein wertvoller und stadtbildprägender alter Baumbestand vorhanden.

Kinderspielplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich an der Cäcilienstraße beim Probenhaus des Staatstheaters. Weitere freie Spielmöglichkeiten bestehen auf der Dobbenwiese sowie etwas weiter entfernt auf dem Spielplatz im Eversten Holz. Die Anlagen befinden sich in zumutbarer Entfernung.

Durch die blockartige Bebauung sind private Gartenfläche entstanden, die bis heute überwiegend unbebaut geblieben sind.

Die Flächen innerhalb des Planbereiches sind durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Verkehr sind dabei die Hindenburgstraße als Teil des ostwestlichen Straßenzuges Roonstraße - Tirpitzstraße - Gerberhof, die Lindenallee als Teil des Straßenzuges Marschweg - Meinardusstraße - Ofener Straße, sowie die Herbartstraße.

Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs werden über die Ofener Straße und über die Hindenburgstraße geführt. Die flächenmäßige Erschließung ist sehr gut.

In einem historischen Stadtviertel ist zwangsläufig die Situation für den ruhenden Verkehr nicht befriedigend zu lösen. Auf vielen Grundstücken kann aufgrund der vorhandenen Bebauung und aufgrund des Denkmalschutzes für Gebäude und Vorgärten nicht die erforderliche Anzahl von privaten Stellplätzen errichtet werden.

Die Versorgung der im Planbereich liegenden Grundstücke mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Die bei Starkregen auftretenden Schwierigkeiten (Überflutungen

von Fahrbahnen) werden im Zuge der anstehenden Sanierung des Kanalnetzes behoben.

3. Inhalt des Planes

3.1 Ziele

Das wichtigste Ziel des Bebauungsplanes ist, das Wohnen im Planbereich zu sichern. Die Art der Festsetzungen sollen beispielhaft für das gesamte Dobbenviertel sein. Im Gutachten des Europarates zum Dobbenviertel wird empfohlen, möglichst große reine Wohngebiete festzusetzen, da die Beherrschung der Nutzungsstruktur für die zukünftige Entwicklung äußerst wichtig ist. An erkennbaren Belangen stehen der Festsetzung von reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten nur die Überschreitung der Planungsrichtpegel für Schallschutz (äquivalente Dauerschallpegel) entlang der Verkehrsstraßen entgegen. Um die Unterwanderung mit tertiärer Nutzung zu stoppen, werden im Interesse der Erhaltung des Dobbenviertels als citynahes Wohngebiet diese Belange jedoch zurückgestellt. Verkehrslenkende Maßnahmen zur Beruhigung einzelner Straßenzüge werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren für sinnvoll gehalten und in Aussicht gestellt. Sie sind in ihren Auswirkungen aber nicht wesentlich abwägungsrelevant.

Das weitere Ziel des Bebauungsplanes, die Bedingungen für die Erweiterung der Bezirksregierung Weser-Ems festzulegen, soll die Belange dieser Behörde soweit berücksichtigen, als es die Tragfähigkeit des Dobbenviertels zuläßt. Die ursprünglich von der Bezirksregierung Weser-Ems beabsichtigte Erweiterung mit einer Bruttogeschoßfläche von 16 500 m² soll nicht zugelassen werden. Die oldenburgische Landesregierung hat mit ihren 1914-1917 errichteten Gebäuden das Bild und den Charakter, insbesondere des westlichen Dobbenviertels (im Volksmund auch "Regierungsviertel"), mitbestimmt und ist seitdem ein wesentlicher Bestandteil. Bereits damals war die Fläche zwischen dem nördlichen Teil der Proppingstraße und der Lindenallee für eine spätere Erweiterung ausgewiesen worden, die jedoch wegen der politischen Entwicklung nicht erfolgte. Der Bebauungsplan nimmt dieses ursprüngliche Konzept auf und setzt einen planungsrechtlichen Rahmen, der das Vorhaben vertretbar einfügt.

3.2 Sondergebiet Bezirksregierung Weser-Ems (Erweiterung der Bezirksregierung Weser-Ems)

3.21 Entwicklung der Ziele:

Die Absicht des Landes Niedersachsen, das Dienstgebäude der jetzigen Bezirksregierung Weser-Ems aufgrund des erheblichen Raumbedarfs zu erweitern, löste seit Anfang 1974 eine erhebliche Diskussion in der Öffentlichkeit aus. Die Möglichkeit, die Behörde insgesamt zu verlagern, fiel aus, da einerseits für eine Weiterverwendung der Altbauten keine angemessenen

Nutzungsmöglichkeiten vorlagen und andererseits das Baudenkmal auf Dauer gesichert bleiben muß.

Ursprüngliches Ziel der Bezirksregierung Weser-Ems war eine Erweiterung der Büroflächen um 16 500 m² Bruttogrundrißfläche.

Der Rat der Stadt Oldenburg befaßte sich ebenfalls mit der Erweiterungsfrage. Am 31.01.75 beschloß er, daß zur Abklärung der Erweiterungsmöglichkeit ein kombinierter Städtebau-/Bauwettbewerb durchzuführen ist. Dieser Beschluß wurde am 06.02.75 dem damaligen Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg mitgeteilt, nebst einem Katalog von städtebaulichen Rahmenbedingungen. Den Wettbewerb wollte der Verwaltungspräsident bzw. das Land Niedersachsen durchführen (Auslober). Ein entsprechendes Wettbewerbsprogramm wurde erarbeitet.

Für die Durchführung des Wettbewerbs wurde daraufhin das Preisgericht gebildet. Es wurden Fach- und Sachpreisrichter unter Beteiligung der Stadt benannt. Das offizielle Zusammentreffen des Preisgerichtes zur Vorbereitung des Wettbewerbs wurde Vorkolloquium genannt. Das am 24. April 1979 durchgeführte 1. Vorkolloquium führte dazu, daß bis dahin vorliegende Wettbewerbsprogramm nicht zu verabschieden, sondern einen Untersuchungsauftrag zu erteilen.

Danach untersuchten die Experten des Europarates das Dobbenviertel und legten ein Gutachten vor, zunächst in der Form einer vorläufigen Stellungnahme vom 12. März 1980. Das Gutachten bejaht die Erweiterung der Bezirksregierung Weser-Ems am vorhandenen Standort, empfiehlt jedoch eine Begrenzung der Erweiterungskapazität auf 7 000 m² BGF.

Das Preisgericht trat am 19. März 1980 zu einem 2. Vorkolloquium zusammen. Es gab eine Empfehlung ab, deren wesentliche Aussage ist, daß bis zu 2/3 des von der Bezirksregierung Weser-Ems geplanten Erweiterungsvorhabens an dem gegebenen Standort vertretbar sind, d.h. es ergibt sich eine Kapazitätsgrenze von 11 000 m² BGF.

3.211 Gutachten des Europarates

Das am 02.02.1981 vom Sekretariat des Europarates freigegebene Gutachten zum Dobbenviertel empfiehlt zur Erweiterung der Bezirksregierung folgendes:

"Die mögliche Größe des vorgenommenen Erweiterungsbaues wird an erster Stelle von der Aufnahmekapazität des Dobbenviertels bedingt. Der Bedarf an Bürofläche und das Ausnutzungsmaß des vorhandenen Grundstücks sind dieser Grundbedingung unterzuordnen.

Die Aufnahmekapazität wird durch die kennzeichnende städtebauliche Lage, den historischen Wert und die be-

gründeten Planungsabsichten der Stadt begrenzt. Auch die bisher im Dobbenviertel niedergelassenen Dienstleistungen, Verwaltungen und sonstigen Tertiärnutzungen sind dabei unter Einbeziehung etwaiger Erweiterungsvorhaben zu berücksichtigen.

Der heutige Verwaltungsbau ist seit Jahrzehnten da und hat das Dobbenviertel gewissermaßen mitgeprägt. Das an die Regierungserweiterung geknüpfte Problem der Nachfolge weiterer Dienstleistungen und sonstiger Tertiärnutzungen ist allem Anschein nach nicht so groß wie oft vorgegeben wird. Teilweise geht es auch aus anderen Ursachen hervor. Dem jedoch unverkennbar festzustellende Nutzungswandel ist planerisch entgegenzuwirken. Einen Erweiterungsbau auf Grundlage des heutigen Raumprogramms kann das Dobbenviertel nicht absorbieren. Weiter haben die entwickelten Testentwürfe klargemacht, daß die städtebauliche Verwirklichung der Regierungserweiterung in einer Gesamtkapazität von 16 500 m² Bruttogeschosßfläche (entsprechend 53 000 cbm Rauminhalt) ein kaum zu lösendes Problem darstellt.

Empfohlen wird:

1. Den Erweiterungsbau auf etwa 7 000 qm Bruttogeschosßfläche (Anmerkung: entspricht der Geschosßfläche) zu beschränken.
2. Für den übrigen Bedarf unter Berücksichtigung von Kosten und Nutzen nach anderen Standorten zu suchen.
3. Bei der städtebaulichen Einpassung einer dem Bonatz-Konzept Rechnung tragenden Lösung nachzustreben.
4. Bei der Standortfrage die Dobbenwiese außer Betracht zu lassen, aber das Grundstück der Cäcilien Schule nicht von vornherein auszuklammern."

3.212 Empfehlung des Vorkolloquiums

Der Diskussion des 2. Vorkolloquiums lagen drei Alternativ-Gutachten als Ergebnis des ersten Vorkolloquiums zugrunde. Außerdem lag die vorläufige Stellungnahme des Gutachtergremiums des Europarates vor. Die Diskussion ergab folgendes:

- 1) Das Vorhaben ist in dem von der Bez.-Reg. geplanten Umfang im Dobbenviertel zu 2/3 realisierbar.
- 2) Die Stadt wird einen Bebauungsplan aufstellen, der Grundlage für einen Realisierungswettbewerb (Hochbauwettbewerb) zur Regierungserweiterung sein wird.
- 3) Für den Rest von etwa 1/3 der Gesamtbaumassen sind Alternativen zu untersuchen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jetzigen Standort stehen sollen.

Diese Alternativen müssen gegenüber der Stadt und der Bevölkerung Klarheit bringen, ob und wann in welchem Umfang die übrigen Gebäude im Dobbenviertel von der Bezirksregierung geräumt und wieder Wohnzwecken zugeführt werden können.

3.22 Abwägung zur Frage der Regierungserweiterung

Zum Standort:

Im Hinblick auf die Belastungen, die eine so große Behörde wie die Bezirksregierung Weser-Ems für die Wohnnutzung im Dobbenviertel mit sich bringt, stellt sich zunächst die Frage, ob die Bezirksregierung nicht aus dem Dobbenviertel heraus verlegt werden muß. Hiergegen spricht, daß eine Verlagerung in einem Schritt finanziell nicht möglich ist. Wenn sie in mehreren Schritten erfolgen sollte, würde der heutige Zustand weitgehender Dezentralisation für die Wohnnutzung und die Bezirksregierung auf unübersehbare Zeit und unzumutbar verlängert. Geeignete Alternativstandorte bieten sich nicht an. Im übrigen ist keine Ersatznutzung für die Altgebäude erkennbar. Die Belastungen der Wohnnutzung sind in einem historischen Nebeneinander gewachsen ("Regierungsviertel") und sind zumutbar.

Das im Jahre 1916 entstandene Oldenburgische Staatsministerium und das ehemalige Landtagsgebäude, heute Sitz der Bezirksregierung Weser-Ems, sind integraler und prägender Bestandteil des Dobbenviertels. Eine Erweiterung um einen weiteren Baukörper an der Proppingstraße als Gegengewicht zum Landtag war von Anbeginn vorgesehen (Bonatz-Konzept von 1908). Insbesondere sprechen daher auch die historischen Gegebenheiten für eine Beibehaltung des Standortes. Das Gutachten der Experten des Europarates und die Empfehlung des Preisgerichtes vom 2. Vorkolloquium stellen den historisch gewachsenen Standort nicht in Frage.

Die Forderung, entlastende Teilstandorte für die Bezirksregierung außerhalb des Dobbenviertels zu bestimmen, kann sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren, sondern nur auf die allgemeine Stadtplanung beziehen. Solche Teilstandorte sind im Gespräch. Im Hinblick auf das Bonatz-Konzept und das Aufgeben von vorhandenen Dependancen in Wohngebäuden des Dobbenviertels zugunsten einer Konzentration am Hauptstandort spricht vieles dafür, daß der erste Bauabschnitt an der Proppingstraße liegt. Solange hierzu die Rahmenbedingungen nicht verbindlich geklärt sind, und d.h. durch einen zur Satzung beschlossenen Bebauungsplan, ist die Planung eines Teilstandortes außerhalb des Dobbenviertels mit vielen Unwägbarkeiten belastet. Festlegungen hierzu können daher z. Z. noch nicht erfolgen. Auch im Hinblick auf die relativ geringfügige Größe solch eines Teilstandortes wurde dementsprechend im Flächennutzungsplan 1981 keine Sonderbaufläche dargestellt. Es wird davon ausgegangen, daß ein Teilstandort zu gegebener Zeit innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiete festgelegt werden kann und, falls erforderlich, dazu ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet wird. Die von den

Experten des Europarates und von den Preisrichtern im 2. Vorkolloquium abgegebene Empfehlung, den Teilstandort für die Restnutzung zu bestimmen, wird beachtet. Inzwischen hat jedoch auch die Bezirksregierung Weser-Ems das Ergebnis des 2. Vorkolloquiums übernommen und das ursprüngliche Gesamt-Erweiterungsprogramm aufgegeben. Sie geht bei der Planung ihres Erweiterungsvorhabens nunmehr nur noch von 2/3 des ursprünglichen Programms aus (lt. Schreiben der Bezirksregierung vom 02.06.82 11 000 m² Geschoßfläche). Von daher ist z. Z. keine Dringlichkeit für eine Bestimmung eines weiteren Teilstandortes gegeben.

Ein Teilstandort im engeren oder weiteren Dobbenviertel neben dem Hauptstandort, etwa auf der Dobbenwiese oder im Bereich der Cäcilienschule, wird nicht für sinnvoll gehalten. Er würde zu innerbetrieblichen Problemen für die Bezirksregierung führen, da das vorhandene Regierungsgebäude und das Erweiterungsvorhaben eine betriebliche Einheit darstellen wird. Außerdem würde das Dobbenviertel nicht ausreichend entlastet. Cäcilienschule und Dobbenwiese stehen aus der Sicht der Stadt für eine Umnutzung nicht zur Disposition.

Es geht in diesem Bebauungsplanverfahren nicht um eine Verlagerung des Standortes oder von einem Teilstandort, sondern darum, wieviel an dem gewachsenen Standort verkraftbar ist. Die Grenzen dafür sind nicht eindeutig bestimmbar. Im Hinblick auf die Komplexität der zu berücksichtigenden Belange und die mangelhafte Quantifizierbarkeit auch von Einzelaspekten helfen hier wissenschaftliche Methoden, wie z.B. eine Nutzwert-Analyse, nicht weiter. Ansätze zu solchen Verfahren wurden deshalb verworfen. Sie haben jeweils nur Teilaspekte oder argumentative Schwerpunkte in den Planungsprozeß eingebracht, so z. B. die Strukturuntersuchung von 1974, der Verkehrsplan 1976 mit seiner Fortschreibung im Rahmen der Stadtbereichsplanung. Auch das Gutachten der Experten des Europarates vermag seine quantitative Grenzziehung für die Belastbarkeit oder Tragfähigkeit des Dobbenviertels durch eine Regierungserweiterung nicht genau abzuleiten.

Es bleibt daher bei der allgemeinen Aussage, daß die Tragfähigkeit oder die Aufnahmekapazität des Dobbenviertels den Rahmen für eine Erweiterung der Bezirksregierung am gewachsenen Standort setzt. Daher geht es darum, die Erweiterung so zu dimensionieren, daß die gewachsenen Strukturen des Stadtbereichs erhalten werden können und keine unzumutbaren Belastungen für die Wohnnutzung entstehen.

Zum Umfang:

Die Tragfähigkeit des Dobbenviertels für den Umfang der Erweiterung wird von den Experten des Europarates bei 7 000 m² BGF gesehen, wo hingegen im 2. Vorkolloquium des Preisgerichts für einen Bauwettbewerb die Grenze bei etwa 11 000 m² BGF (2/3 Lösung) gezogen wurde. Beide Empfehlungen stellen damit fest, daß der von der Bezirksregierung ursprünglich genannte Flächenbedarf von 16 500 m² BGF (3/3 Lösung) für das Viertel zu groß dimensioniert ist. Die Experten des Europa-

rates begründen nicht im einzelnen, wie sie zu der Kapazitätsgrenze gekommen sind. Das 2. Vorkolloquium hat seine Empfehlung nachvollziehbar bestimmt. Aufgrund eines Auftrages des 1. Vorkolloquiums wurden u. a. drei alternative Gutachten mit Testentwürfen von den freien Architekten Bahlo und Prof. Oesterlen erarbeitet und während des 2. Vorkolloquiums als Grundlage für die Empfehlung diskutiert.

Die Stadt macht sich in ihrer Bewertung der vorgetragenen Argumente die Empfehlung des 2. Vorkolloquiums zu eigen. Da für die Unterbringung des letzten Drittels des Erweiterungsbedarfs z. Z. noch kein Standort festgelegt werden kann, hat die Stadt von der Bezirksregierung die Erklärung gefordert, daß die heute von der Bezirksregierung im Dobbenviertel für Bürozwwecke genutzten Wohnhäuser wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Erklärung hat die Bezirksregierung abgegeben (Schreiben der Bezirksregierung vom 30.08.82). Darüber hinaus sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Wohngebieten diesem Ziel dienen. (Siehe entsprechende Einschränkungen in den WR- und WA-Gebieten.)

Es kann daher davon ausgegangen werden, daß es sich bei dem Vorhaben der Bezirksregierung, bezogen auf das Dobbenviertel, städtebaulich gesehen mehr um einen Rückzug tertiärer Nutzung aus den Wohnbereichen auf den Hauptstandort handelt, als um ein Erweiterungsvorhaben. Schon von daher ist mit keinen wesentlichen neuen Belastungen zu rechnen. Das Dobbenviertel würde nach einem Erweiterungsbau in der Fläche entlastet. Damit auf den konkreten Standort bezogen keine unzumutbaren Belastungen entstehen, schränkt der Bebauungsplan die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit des Standortes ein. Darüber hinaus sind durch den Denkmalschutz und die Absicht, das beste Bebauungskonzept über einen Realisierungswettbewerb zu finden, die besten Voraussetzungen da für gegeben, daß die Ziele auch bis in die Architektur hinein erreicht werden können.

Zum Verkehr:

Es ist ausdrücklich festzustellen, daß mit dem von der Bezirksregierung angestrebten Erweiterungsbau keine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs verbunden ist, die eine Minderung der Wohnqualität zur Folge hätte. Die aus der Erweiterung zusätzlich resultierende Verkehrsmenge von etwa 100 bis 200 Fahrten pro Tag kann von den vorhandenen Straßen im Dobbenviertel verkraftet werden (siehe auch Punkt 3.7).

Zur Tiefgarage:

Für das Erweiterungsvorhaben wird der Bau einer Tiefgarage festgesetzt. Der aus der Konzentration der Nutzungen an einem Standort und bzw. oder aus der Erweiterung heraus sich ergebende Stellplatzbedarf kann aus städtebaulichen Gründen nur durch die Bereitstellung von unterirdischen Stellplätzen gedeckt werden. Nur so können die Grün- und Freiflächen, sowie der erhaltenswerte Baumbestand um die Regierungsgebäude herum und das für den Kern des Dobbenviertels typische Straßenbild erhalten werden. Es kann dabei erwartet werden, daß sich die

derzeitige Stellplatzsituation am Standort weiter verbessert. Außerdem soll dadurch gesichert werden, daß die Wohngebiete vom ruhenden Verkehr entlastet werden.

Der Bereich, in dem die Tiefgarage errichtet werden kann, ist im Bebauungsplan markiert. Auch die Zu- und Abfahrten sind festgelegt. Durch die Verkehrsanbindung an die Tappenbeckstraße werden Wohnhäuser nicht beeinträchtigt. Die Anbindung an die Hindenburgstraße dient bereits jetzt als Zu- und Abfahrt zum Parkplatz. Ein möglicher Mehrverkehr aufgrund der Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage ist für die gegenüber überliegenden Wohnhäuser zumutbar, da er gegenüber dem jetzigen Zustand unwesentlich ist und zeitlich auf die Hauptverkehrszeiten begrenzt ist. Die exakte Lage der Tiefgarage wird im Rahmen des Wettbewerbs bzw. der Bauplanung zu bestimmen sein. Maßgebend sind Bodenverhältnisse, Gesamtzahl der Parkplätze etc.

Nach dem jetzigen Stand der Technik kann davon ausgegangen werden, daß durch erprobte Verfahren beim Bau der Tiefgarage schädliche Einflüsse auf die Umgebung, wie Erschütterungen und Setzungsschäden, durch Veränderungen des Grundwasserstandes und Vegetationsschäden ausgeschlossen werden können. Die Möglichkeiten und die Bedingungen des Baues einer Tiefgarage wurden durch einen vereidigten Sachverständigen gutachterlich untersucht. Daraus ergibt sich, daß die angesprochenen Einflüsse als städtebaulicher Belang so gering sind, daß die Vorteile, die eine Tiefgarage hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit sich bringt, eindeutig überwiegen.

Im Rahmen der Verwirklichung des Bauvorhabens sind dann durch Beweissicherungsmethoden in der Umgebung Beeinträchtigungen zu erfassen. Der Bebauungsplan ist hierfür nicht ein geeignetes Instrument, diese Methoden schon im voraus zu bestimmen. Die Bezirksregierung als zukünftiger Bauherr wurde deshalb in einem gesonderten Schreiben auf diesen Zusammenhang hingewiesen.

Zum Landschaftsschutz:

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. OL-S 28 "Wittschiebenteich" erfaßt den Seerosenbestand in dem Gewässer sowie den Baumbestand und die Anpflanzungen am Ufer in einer Breite von 15 m einschl. des Bereichs hinter den Grundstücken der Ratsherr-Schulze-Straße. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Landschaftsschutzgebiet den Vorschriften des Bundesbaugesetzes entsprechend nur nachträglich) übernommen worden. Das mögliche Heranrücken baulicher Anlagen bis an die südliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird für vertretbar gehalten, da für die unter Schutz gestellten Landschaftsteile keine schädigenden Auswirkungen erwartet werden.

* nichtlich

Ergebnis der Abwägung:

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan können Standort und Umfang der Bezirksregierung Weser-Ems eindeutig gesichert und abgegrenzt werden. Der Wohnbereich im Bebauungsplangebiet wird durch entsprechende Festsetzungen gegen das Eindringen tertiärer Nutzung gesichert. Die Rückführung ehemaliger Wohnhäuser für Nutzungen entsprechend dem Bebauungsplan wird ermöglicht.

Im Bebauungsplan kann rechtswirksam keine Standortbestimmung für das noch fehlende Drittel der Bezirksregierung Weser-Ems vorgenommen werden. Es wird aber auch ausdrücklich darauf verwiesen, daß die Erweiterung nicht im Dobbenviertel untergebracht werden darf. Die folgenden Bebauungspläne 390 B, C, D, F werden entsprechende Festsetzungen beinhalten.

Im Bebauungsplan wird, ausgehend von Struktur und Bausubstanz, sowie in Anlehnung an Erhaltung und Denkmalschutz, die Zulässigkeit von Bauvorhaben und Veränderungen im Stadtbild eng eingegrenzt. Die Stadt Oldenburg beabsichtigt, insbesondere bei den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 390 B und C im Dobbenviertel auf gleiche Weise zu verfahren.

Die Abwägung aller vorgenannten Belange ergibt bei Gewichtung der unterschiedlichen Belange eine Lösung im Sinne der Empfehlung des 2. Vorkolloquiums.

Die Stadt Oldenburg stimmt über den Bebauungsplan einem Erweiterungsbaue der Bezirksregierung Weser-Ems bis zu einer Größe von etwa 11 000 m² BGF zu, weil sie ein Vorhaben in dieser Größenordnung für vertretbar hält. Die Bezirksregierung Weser-Ems hat erklärt, daß sie einen Bauwettbewerb durchführen wird (zuletzt Schreiben vom 02.06.82). Die Stadt Oldenburg wird in dem Preisgericht angemessen vertreten sein.

3.3 Wohngebiete

3.3.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan grenzt die Entwicklung der Nichtwohnnutzung so weit ein, daß dem Ziel des vom Rat beschlossenen Stadtbereichsplanes Dobbenviertel, das Dobbenviertel wieder verstärkt dem Wohnen zuzuführen, gefolgt werden kann. Hieraus können sich im Einzelfall Einschränkungen einer heute zulässigen Nutzung ergeben. Durch die Rechtssicherheit des Bestandschutzes für den einzelnen Betroffenen sind persönliche Härten jedoch weitgehend ausgeschlossen.

Um das Wohnen zu erhalten, den durch tertiäre Nutzungen ausgelösten Verdrängungsprozeß zu stoppen und sogar eine Umwandlung zur Zeit für Dienstleistungen genutzter Flächen in eine Wohnnutzung zu erreichen, werden die Bauflächen zum größten Teil als reines Wohngebiet festgesetzt.

Außer Wohnungen sind im reinen Wohngebiet Läden und Räume für freie Berufe nur als Ausnahme zulässig. Durch die Lage des Dobbenviertels unmittelbar angrenzend an das Zentrum ist der Druck für tertiäre Nutzungen größer. Derartige Nutzungen sollen deshalb von vornherein auf Ausnahmen begrenzt bleiben. Es wird deshalb von dieser Möglichkeit der Einschränkung nach der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die allgemeine Zulässigkeit für Läden und Räume für freie Berufe auf das unterste Vollgeschoß begrenzt. In der Regel sind dies nicht mehr als 100 m² Geschoßfläche. Für das reine Wohngebiet besteht diese gesetzliche Möglichkeit nicht. Hier kann jedoch die Ausnahmeregelung wirksam werden. Darüber hinaus kann im Einzelfall gemäß § 15 Baunutzungsverordnung im Baugenehmigungsverfahren Einfluß genommen werden. Danach sind u. a. solche "Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen".

Außerdem wird die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit der tertiären und gewerblichen Nutzung auf Zonen beschränkt, die zum einen ausgehend vom Bestand und zum anderen aus verkehrlicher oder städtebaulicher Sicht geeignete Standorte darstellen.

Die Hindenburgstraße ist eine Verkehrsstraße und deshalb als allgemeines Wohngebiet geeignet. Die hier neben dem Wohnen als Hauptnutzung zulässigen weiteren Nutzungen sind größtenteils schon vorhanden und sollen eine gewisse Infrastruktur für das Gebiet schaffen. Durch die Beschränkung der weiteren Nutzungen auf das unterste Vollgeschoß ist die Wahrung des Wohngebietscharakters stärker gesichert.

Auf den Grundstücken Lindenallee 41-47 soll im Erdgeschoß eine Kindertagesstätte eingerichtet werden. Dabei geht es darum, eine den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnfolgeeinrichtung in die vorhandene Baustruktur zu integrieren. Aus diesem Grund wird diesen Grundstücken auch eine tiefere überbaubare Fläche als den Nachbargrundstücken zugestanden.

Aus der denkmalgeschützten, verkehrlichen und immissionsbezogenen Situation werden unterschiedliche Festsetzungen für den Bebauungsplan getroffen. So ist die Ratsherr-Schulze-Straße als wichtige Erschließungsstraße für die Bezirksregierung zu betrachten. Die Gebäude stehen nicht so eng zusammen und der Abstand zur Straße ist überwiegend größer als an der Lindenallee. Deshalb werden auch hier Räume für freie Berufe, soweit sie wohnähnlichen Charakter haben, zugelassen. Das Haarenufer weist bereits vereinzelt Läden auf. Der Bebauungsplan ermöglicht hier neben den Räumen für freie Berufe auch noch Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit seinen Vor- und Nachteilen ist hier dem städtebaulichen Leitbild zugrunde gelegt worden.

Wie in den anderen Bereichen ist die städtebauliche Struktur der Bebauung an der Lindenallee seinerzeit für das Wohnen entwickelt worden. Aus heutiger Sicht spricht lediglich die vorhandene Verkehrsbelastung gegen das "reine Wohngebiet". Da dem Bebauungsplan jedoch verkehrsordnende Maßnahmen zugrunde gelegt werden, die zu einer Verkehrsentlastung führen werden, wird auch weiterhin von dem Ziel ausgegangen, hier eine reine Wohnnutzung zu entwickeln (zum Verkehr vgl. Punkt 3.7.). Der Bebauungsplan schließt deshalb Läden und freie Berufe als Nutzungsmöglichkeit im reinen Wohngebiet Lindenallee grundsätzlich aus. Die genehmigten Nichtwohnnutzungen genießen Bestandschutz. Die rechtliche Auslegung des Bestandschutzes unterliegt dem Bauordnungsrecht.

3.32 Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Wohngebieten orientiert sich an den durchschnittlichen Nutzungswerten der erhaltenswerten Bebauung, u. a. deshalb, damit kein Anreiz gegeben ist, über eine höhere GFZ zu strukturellen Veränderungen oder Abrissen zu kommen. Das Dobbenviertel soll nicht einem Entwicklungsdruck ausgesetzt wird. Einige dieser Gebäude weisen jedoch höhere Nutzungsziffern auf, es ist daher ausnahmsweise eine Grundflächenzahl bis 0,4 und eine Geschößflächenzahl bis 1,1 zulässig. Auch können ausnahmsweise 3 Vollgeschosse zugelassen werden. Unter folgenden Voraussetzungen können die Ausnahmen zur Anwendung kommen:

- Erhaltenswerte Gebäude mit hoher Ausnutzung (vorh. GFZ) sollen durch genehmigungspflichtige Um-, An- und Ausbauten in ihrem Bestand gesichert werden
- oder
- ein Altbau mit hoher Ausnutzung muß durch einen Neubau ersetzt werden, die Einpassung in das erhaltenswerte Straßensbild läßt sich nur durch eine Überschreitung der allgemein zulässigen Grund- und Geschößflächenzahl erreichen.

Die in der Satzung festgesetzten Ausnahmewerte der Grund- und Geschößflächenzahl liegen über den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Da Substanz, Architekturbild, Struktur und Funktion des Dobbenviertels von großer Bedeutung und daher erhaltenswert und schutzwürdig sind, ist eine Instandhaltung der Gebäude unbedingt erforderlich. Dies ist bei einigen Gebäuden jedoch baurechtlich nur dann möglich, wenn die bereits vorhandene hohe Ausnutzung weiterhin zulässig bleibt. Die gleichen Voraussetzungen sind gegeben, wenn es gilt, Neubauten in ein bestehendes Ensemble einzupassen. Insofern liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die die Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung rechtfertigen.

Zur Festigung der hohen Wohnqualität und des Kleinklimas müssen die bestehenden privaten Freiräume und zahlreiche öffentliche Grünanlagen in unmittelbarer Nähe (Dobbenteiche, Dobbenviese, Everstenholz) als Grünbereiche als prägendes Merkmal im Dobbenviertel erhalten bleiben und z. T. durch die

Festsetzung von Landschaftsschutzgebieten oder nicht überbaubaren Flächen gesichert werden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden z. Z. befriedigt. Durch das ausnahmsweise Zulassen von höheren Grund- und Geschoßflächenzahlen wird lediglich der bauliche Bestand gesichert. Eine Verschlechterung der verkehrlichen Situation tritt nicht ein.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten Festsetzung ebenfalls nicht entgegen.

3.33 Bauweise, überbaubare Flächen

Die festgesetzten vorderen Baulinien und Baugrenzen sind aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet und sollen den vorhandenen Straßenraum erhalten. Zur Wahrung des überkommenen Straßenbildes werden in den besonders typischen Bereichen Baulinien festgesetzt. In den östlichen Teilen des Planbereiches gehen diese zurück auf eine Vereinbarung aus dem Jahre 1875 zwischen dem damaligen Stadtmagistrat und den Bauunternehmern Frühstück und Oltmanns: "Die zu erbauenden Häuser müssen parallel der Fluchtlinie der Straße, und zwar in ihrer Hauptfluchtlinie in einer Entfernung von 3 m von der Straßengrenze aufgebaut werden." Ein auf 2 m begrenztes Vor- und/oder Zurücktreten von den Baulinien ist zulässig, um die Häuserfronten im Stile der vorhandenen Bebauung gliedern zu können. Für den Fortbestand der für das Dobbenviertel typischen Bauweise längs der Straßenzüge mit zwei Hauptbelichtungsseiten ist zur Erhaltung der Grün- und Freiräume zwischen den Straßen die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen erforderlich. In diesen Freiräumen sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Die rückwärtigen Baugrenzen sind im Interesse einer Gleichbehandlung durchweg 20 m tief. Der Bestand wird dabei insofern berücksichtigt, als die meisten vorhandenen Gebäude innerhalb dieser 20 m-Zone stehen. Die über die rückwärtigen Baugrenzen in die vorhandenen Grün- und Freiräume hineinragenden Gebäudeteile genießen Bestandschutz. Lediglich bei Brand, altersbedingtem Abbruch o. ä. sind für Neubauten diese Baugrenzen bindend.

Die rechtliche Frage, wie umfassend und ausweitbar der Bestandschutz auszulegen ist, muß am Einzelfall nach dem Bauordnungsrecht entschieden werden. Der Bebauungsplan ist dafür kein geeignetes Instrument.

Durch die so erfolgte Eingrenzung der vorhandenen Bebauung ergeben sich in dem Kreuzungs- und Einmündungsbereich auch seitliche nicht überbaubare Flächen. Diese sollen verhindern, daß "Baulücken" entstehen, die einem hohen Veränderungsdruck ausgesetzt sind, zumal in den Eckbereichen höhere Ausnutzungsziffern zugelassen werden können. Die Öffnung der hinteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Straßen wird städtebaulich beabsichtigt.

Das Wohnhaus Haarenufer 13 b wird als nicht überbaubare Fläche überplant. Es genießt Bestandschutz. Eine gesonderte Ausweisung als überbaubare Fläche entspricht nicht dem beabsichtigten städtebaulichen Prinzip.

Der historische Blockgrundriß mit seiner fast geschlossenen Bebauung zählt zu den typischen Merkmalen des Dobbenviertels. Um dies zu erhalten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die vorschreibt, daß die jetzigen seitlichen Grenzabstände im wesentlichen einzuhalten sind. Die abweichende Regelung des Bauwuch gilt nur für zwei Seiten eines Gebäudes.

3.4 Sondergebiete

Östlich des vorhandenen Regierungsgebäudes wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, auf der unter Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ein Neubau mit ca. 11 000 qm Geschoßfläche (entsprechend 11 000 qm Bruttogrundrißfläche) untergebracht werden kann. Bei den Sondergebieten an der Hindenburgstraße wird unterschieden hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Flächen in einer Bestandsfestschreibung bei Landtag und Regierungsgebäude einerseits und der maßstäblichen Begrenzung im Erweiterungsbereich andererseits, bezogen auf die Altbauten. Die zulässige maximale Traufhöhe von 16,60 m über Terrain nimmt Bezug auf die Traufhöhe des Hauptgebäudes (TH 16,60 m über Terrain). Die dabei mögliche Baumasse übertrifft die Baumasse des ehemaligen Landtages um etwa 1/3.

Neben dem Bebauungsplan werden als geeignete Instrumente zur Sicherung der Ziele der Stadt Oldenburg bezüglich baulicher Realisierung zu nennen: der vom Rat beschlossene Stadtbereichsplan, der Realisierungswettbewerb, das Baugenehmigungsverfahren für das denkmalgeschützte Ensemble Dobbenviertel, der Landschaftsschutz und hinsichtlich der Verkehrsregelung verkehrsrechtliche Anordnungen bzw. entsprechende bauliche Maßnahmen.

Darüber hinaus hat die Bezirksregierung Weser-Ems mit Schreiben vom 02.06.82 folgendes erklärt:

- "1. Das Land Niedersachsen wird für die Erweiterung des Dienstgebäudes der Bezirksregierung Weser-Ems einen Wettbewerb ausloben im Sinne der GRW 77.
2. Der Umfang der Erweiterung wird nicht mehr als 6.300 m² Hauptnutzfläche (entsprechend 11.000 m² Geschoßfläche) betragen.
3. Die Erweiterung soll in der Baukörpergestaltung und Höhenentwicklung Rücksicht nehmen sowohl auf die Baudenkmale des ehem. Ministeriums und des Landtages als auch auf die weitere Umgebung, insbesondere auf die Bebauung an der Lindenallee.

4. Die Erweiterung soll in der Freiraumgestaltung Rücksicht nehmen auf das Landschaftsschutzgebiet, auf die zu erhaltenden Bäume an der Hindenburgstraße, weitgehend auch auf die darüber hinaus vorhandenen Bäume; sie soll möglichst eine Fußwegverbindung vorsehen östlich des Hauptgebäudes, d.h. vom Wittschiebenteich zur Hindenburgstraße.
5. Für Pkw-Einstellplätze soll auch der Bau einer Tiefgarage vorgesehen werden."

Mit Schreiben vom 30.08.82 erklärte die Bezirksregierung u. a.:

"Die Möglichkeit, die im Dobbenviertel von der Bezirksregierung derzeit für Bürozwcke genutzten Wohnhäuser wieder für Wohnzwecke verfügbar zu machen, ergibt sich erst durch die Fertigstellung des Erweiterungsbaues. Ich kann versichern, daß weiterhin die von mir bereits wiederholt erklärte, feste Absicht besteht, nach Fertigstellung des Erweiterungsbaues die ehemaligen Wohnhäuser im Dobbenviertel nicht mehr als Büroräume zu nutzen. Das liegt aus organisatorischen Gründen auch im eigenen Interesse meiner Behörde."

An der Ratsherr-Schulze-Straße ist ebenfalls ein Sondergebiet für Verwaltung festgesetzt. Die hier vorhandene Büronutzung soll beibehalten werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geht von der vorhandenen baulichen Ausnutzung aus. Eine Umnutzung in ein Wohngebiet wird nicht für erforderlich gehalten, weil dann die vorhandene Ausnutzung entsprechend der Nachbarschaft wesentlich reduziert werden müßte.

3.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Grundstücke der Cäcilienchule, Hindenburgschule und der Sporthallen des Oldenburger Turnerbundes werden entsprechend der vorhandenen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule bzw. Sporthalle festgesetzt. Der Schul- und Sportplatz der Cäcilienchule westlich des Wittschiebenteiches wird zusätzlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

3.6 Freiflächen

Das Dobbenviertel ist durch große charakteristische Grünräume zwischen Stadtzentrum und Stadtrandgebieten gekennzeichnet, die deshalb sowohl für das Viertel selbst als auch für die benachbarten Gebiete interessant sind. Sie sollen erhalten werden. Stadtbildbestimmende Elemente innerhalb des Bauungsplanbereiches sind die Dobbenteiche. Sie werden daher als Wasserfläche bzw. als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Der westliche Dobbenteich (Kaiserteich) wird von einem Fußweg umrundet. Der östliche Teich (Wittschiebenteich) soll ebenfalls der Allgemeinheit für die Naherholung erschlossen

werden. Der deshalb festgesetzte Fußweg an der Nordseite des Wittschiebenteiches soll über das Grundstück der Cäcilien-
schule geführt werden und über ein Gehrecht zur Straße
Haarenufer verlaufen und planerisch gesichert werden. Die
Herstellung des Weges soll erfolgen, wenn und soweit die
Belange der Schule dadurch nicht beeinträchtigt werden.

An der Südseite des Wittschiebenteiches wird ein Fußweg fest-
gesetzt, der im Bereich der geplanten Regierungserweiterung
nach Süden an die Hindenburgstraße angeschlossen wird. Zur
Anlage dieses Weges hat sich die Bezirksregierung verpflich-
tet, dessen genaue Lage ergibt sich jedoch erst aus dem Wett-
bewerb zur Regierungserweiterung.

Auf eine Weiterführung des Weges entsprechend dem Stadtbe-
reichsplan im hinteren Bereich Lindenallee um den Teich herum
wird einmal in Würdigung des privaten Belanges "Wohnqualität"
verzichtet und zum anderen würde das Anlegen eines Wander-
weges den Biotopbereich der Uferzone zwangsläufig stören.
Die Uferzone steht gemäß der Landschaftsschutzverordnung
"OL S 28" in 15 m Tiefe unter besonderem Schutz.

Nach dem Stadtbereichsplan sollte dieser Wanderweg vom Witt-
schiebenteich aus in Richtung Innenstadt geführt werden.
Diese Planung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden.

Auch die Durchsetzbarkeit des Weges stößt bezüglich des
Grunderwerbs auf größere Schwierigkeiten. Der Stadt würden
unvertretbar hohe Kosten entstehen, die außer Verhältnis zum
Nutzen stehen.

Für die Zugänglichkeit des Wittschiebenteiches und für die
Durchlässigkeit des Gebietes ist der verbleibende Wanderweg
auf der Westseite zu betrachten. Der Weg liegt ganz auf
städtischer Fläche und ist somit leichter zu realisieren. Die
Führung entlang des Sportplatzes der Cäcilien-
schule wird mit der Landschaftsschutzverordnung als vereinbar angesehen. Die
Weiterführung des Weges über das Schulgrundstück der
Cäcilien-
schule wird als Gehrecht festgesetzt, um unnötige
Grundstücksteilungen zu vermeiden. Da es sich bei den Benut-
zern des Weges ausschließlich um Fußgänger handelt, wird das
Durchqueren des Schulbereiches als vereinbar mit den schul-
internen Abläufen angesehen.

3.7 Verkehr

Im Stadtbereichsplan ist ein Verkehrskonzept nicht darge-
stellt. Mit dem Bebauungsplan wird ein Verkehrskonzept aufge-
stellt. Es wurde aus Planungen vom Dezember 1981 entwickelt,
die den gesamten Bereich zwischen Innenstadt und Stadtauto-
bahn im Westen umfassen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen
nur insoweit aufgenommen, als sie Vorschläge für künftige
Verkehrsführungen betreffen und zusätzliche Verkehrsflächen
erfordern. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die Verkehrsbe-
lastung im Dobbenviertel für die Wohnnutzung zumutbar bleibt.

Großräumige verkehrslenkende Maßnahmen, insbesondere um nächtlichen LKW-Verkehr aus dem Dobbenviertel herauszuhalten, ist geplant.

Das Verkehrskonzept geht von einer Erhaltung der Straßenflächen aus und zeigt Entlastungsmöglichkeiten, z.B. in der Lindenallee, für das Viertel auf. Bis auf die Ausnahme "Kreuzung Lindenallee/Meinardusstraße/Hindenburgstraße" werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen benötigt. Im Hinblick auf die Führung von Radwegen ist an der vorgenannten Kreuzung eine geringfügige Aufweitung der Verkehrsflächen erforderlich.

Bei den Aussagen zum Verkehr handelt es sich nur um ein Konzept und nicht um einen detaillierten Plan, da nicht abzusehen ist, ob und wann eine Realisierung solch eines Planes erforderlich wird. Ein Plan müßte z.B. genauere Angaben zur Gestaltung der Straßenräume oder zur Verkehrslenkung machen.

Im Verkehrskonzept zum Dobbenviertel (siehe Anlage) ist der Straßenzug Roonstraße - Hindenburgstraße - Tirpitzstraße - Gerberhof als Verkehrsstraße ausgewiesen. Über ihn verläuft die Linie 9 des öffentlichen Nahverkehrs und deckt damit den Planbereich ab. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Straßenzuges ist auf der gesamten Strecke ein beidseitiger Radweg vorgesehen.

Im Verkehrsplan 1976 ist der Straßenzug Meinardusstraße - Lindenallee (siehe Anlage) als Verkehrsstraße in beiden Richtungen ausgewiesen. Künftig soll dieser Straßenzug die Funktion einer Sammelstraße erhalten. Lt. Verkehrszählung vom 29.09.1981 beträgt die Belastung der Lindenallee 6 400 Kfz/Tag. Aus Gründen der Schulwegsicherung sind in der Lindenallee unbedingt Radwege notwendig. Um den dafür notwendigen Raum zu schaffen, wird die Lindenallee zur Einbahnstraße in Richtung Ofener Straße vorgeschlagen. Die Prognosebelastung der Lindenallee beläuft sich nach Einführung als Einbahnstraße auf 3 100 Kfz/Tag. Dies entspricht der Belastung einer normalen Wohnstraße.

Durch die Erweiterung der Bezirksregierung Weser-Ems sind keine unzumutbaren oder wesentlichen verkehrlichen Mehrbelastungen zu erwarten. Das ergibt sich aus dem relativ geringfügigen Mehr an Arbeitsplätzen, nämlich einer Steigerung von etwa 850 auf etwa 950, die sich, bezogen auf die Gesamtbelastung der Straßen, nur unwesentlich auswirkt. Eine Veränderung der Dimensionierung und Ausgestaltung der Straßenräume ist deshalb nicht erforderlich, eine Umgestaltung wäre ohnehin nur im Einvernehmen mit dem Denkmalschutz möglich.

Durch verkehrslenkende Maßnahmen soll der Fremd- und Schwerlastverkehr auf den Hauptverkehrsstraßen außerhalb des Dobbenviertels (Ofener Straße/Innerer Ring/Gartenstraße) geführt werden.

Im Bebauungsplan wurde auf spezielle Regelungen für das Parken im öffentlichen Raum verzichtet, da die Straßenraumgestaltung nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Rahmen eines separaten Planungsverfahrens unter Bürgerbeteiligung vorbereitend geregelt wird.

Im übrigen ist durch Festsetzungen im privaten Bereich sichergestellt, daß Vorgärten und rückwärtige Grün- und Freiräume als solche erhalten bleiben und nicht durch Stellplätze gestört werden.

3.8 Erhaltung baulicher Anlagen

Wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist, die (historische) Wohnnutzung, die die Gestalt des Dobbenviertels bestimmenden Bauwerke und Baugruppen in ihrem Bestand zu sichern. Beides bestimmt sowohl den Charakter des Viertels als auch die Gesamtstadt, ist von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung und trägt entscheidend zur Milieubildung des Dobbenviertels bei. Diese Ziele ergeben sich aus örtlicher Sicht, der Denkmalspflege und den Empfehlungen des Europarates.

Die Ernsthaftigkeit dieses Zieles, das Viertel zu erhalten, zeigt sich insbesondere in der Festsetzung eines Erhaltungsgebotes gemäß § 39 h BBauG. Die entsprechende spezielle Satzung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie bezieht sich auf das gesamte Plangebiet und nicht auf einzelne Bauten. Diese Festsetzung unterstützt vornehmlich von seiten der Stadt Oldenburg die staatliche Aufgabe des Denkmalschutzes. Die Versagung von Abbruch, Umbau oder Veränderung baulicher Anlagen stützt sich auf die Ausführung im § 39 h (3) BBauG, die Entscheidung hierüber kann im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Denkmalschutz getroffen werden. Verbindliche generelle Vorgaben sind wegen der gestalterischen Vielfalt der Gebäude nicht möglich.

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

Im April 1981 ist das Verzeichnis der Baudenkmale (Entwurf) vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - herausgegeben worden, in dem das Dobbenviertel insgesamt als Gruppe baulicher Anlagen angesehen wird. Für die Eigentümer oder sonst Verantwortlichen der im Verzeichnis aufgeführten Denkmale ergeben sich daraus gesetzliche Pflichten im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, die in der Regel über die Forderungen der Erhaltungssatzung hinausgehen. So unterliegt u. U. auch das Innere von Gebäuden dem Denkmalschutz.

3.9 Gestaltung

Verzichtet wird auf die vielfach geforderte gesonderte Gestaltungssatzung. Vorentwürfe für eine Gestaltungssatzung zeigten, daß eine Beschreibung einheitlicher Gestaltungsmerkmale in der rechtlich notwendigen Schärfe nicht möglich ist. Typisch für das Dobbenviertel ist die gestalterische Vielfalt in der größeren Einheit von Haustypen. Der Bebauungsplanentwurf ist so konzipiert, daß ein Abbruch oder eine gestalterisch wirksam werdende Umbaumaßnahme weitgehend ausgeschlossen sind. Eine befriedigende Gestaltung ist auch über die Regelung im Einzelfall möglich, weil im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Viertels die Denkmalpflege in das Baugenehmigungsverfahren hineinwirkt. Aus dem Ensemble heraus können in hinreichender Qualität Kriterien für eine befriedigende Gestaltung abgeleitet werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

Sollten sich entgegen dieser Annahme dennoch negative Auswirkungen einstellen, wird die Stadt Oldenburg im einzelnen prüfen, ob und inwieweit sie diese Benachteiligung durch soziale Maßnahmen wie

- Hilfe bei der Neuordnung der Besitz- und Eigentumsverhältnisse,
- Übernahme der betroffenen Flächen und Gebäude und Entschädigung in Land oder Geld,
- Anbieten von geeigneten Ersatzflächen oder -objekten,
- rechtliche oder technische Beratung bei der Durchführung von Baumaßnahmen,

im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen mindern oder beseitigen kann.

Dieses wird nach eingehender Beratung und Erörterung mit den Betroffenen erforderlichenfalls auch durch Maßnahmen durch § 13 a Abs. 2 Bundesbaugesetz geschehen.

4.2 Erhaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen. Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlagen kann aus den im § 4 der Satzung bezeichneten Gründen versagt werden. Jeder Entscheidung über einen Antrag auf Abbruch, Umbau oder Änderung geht eine Erörterung mit dem Ei-
...

gentümer oder sonst zur Erhaltung Verpflichteten voraus. Dabei ist zu erwägen, unter welchen Voraussetzungen das Gebäude erhalten werden kann.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Oldenburg die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, das Grundstück zu behalten und in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Auf die Ausführung nach 2.2 wird verwiesen.

5. Kosten der Durchführung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Ausbau des Fußweges nördlich und südlich des Wittschiebenteiches. Hierzu ist ein Grunderwerb von ca. 1 300 qm erforderlich. Die Gesamtausbaukosten einschließlich Grunderwerb belaufen sich auf etwa 420 000,-- DM.
- b) Öffentliche Grünanlage westlich der Tappenbeckstraße. Die Kosten für den Grunderwerb von 690 qm betragen ca. 180 000,-- DM. Weitere Kosten entstehen hier nicht.

Die Stadt Oldenburg ist bei den o. g. Summen alleiniger Kostenträger und muß somit insgesamt 600 000,-- DM bereitstellen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt muß zunächst gesichert werden.

6. a) Bisheriger Verfahrensablauf des Bebauungsplanes
 - Aufstellungsbeschluß 18.11.1974.
 - Öffentliche Darlegung und Anhörung 30.06.1980.
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 14.11.1980-14.12.80.
 - Beschluß zur öffentlichen Auslegung 16.02.81.
 - I. Öffentliche Auslegung 21.04. - 22.05.1981.
 - Erneute öffentliche Darlegung und Anhörung 14.05.1981.
 - II. Öffentliche Auslegung 04.10. - 03.11.1982.
 - III. Öffentliche Auslegung 27.12.82-26.01.83.
- b) Untersuchungen, Anträge, Stellungnahmen, Beschlüsse
 - Städtebauliche Strukturuntersuchung für das Dobbenviertel August 1974
 - 1. Ratsbeschluß zur Durchführung eines Wettbewerbs für die Regierungserweiterung 31.01.1975
 - Antrag der Stadt beim Europarat auf Erstellung eines Gutachtens Oktober 1976
 - Stadtbereichsplan Dobbenviertel Februar 1979
 - 2. Ratsbeschluß 19.02.1979
 - 1. Vorkolloquium des Preisgerichts für den Bauwettbewerb Regierungserweiterung 24.04.1979

- Besuch des Gutachtergremiums und vorläufige Stellungnahme 10./11.03.1980
- 2. Vorkolloquium 19.03.1980
- Freigabe des Gutachtens zur Veröffentlichung 02.02.81

7. Quellenverzeichnis zur Begründung

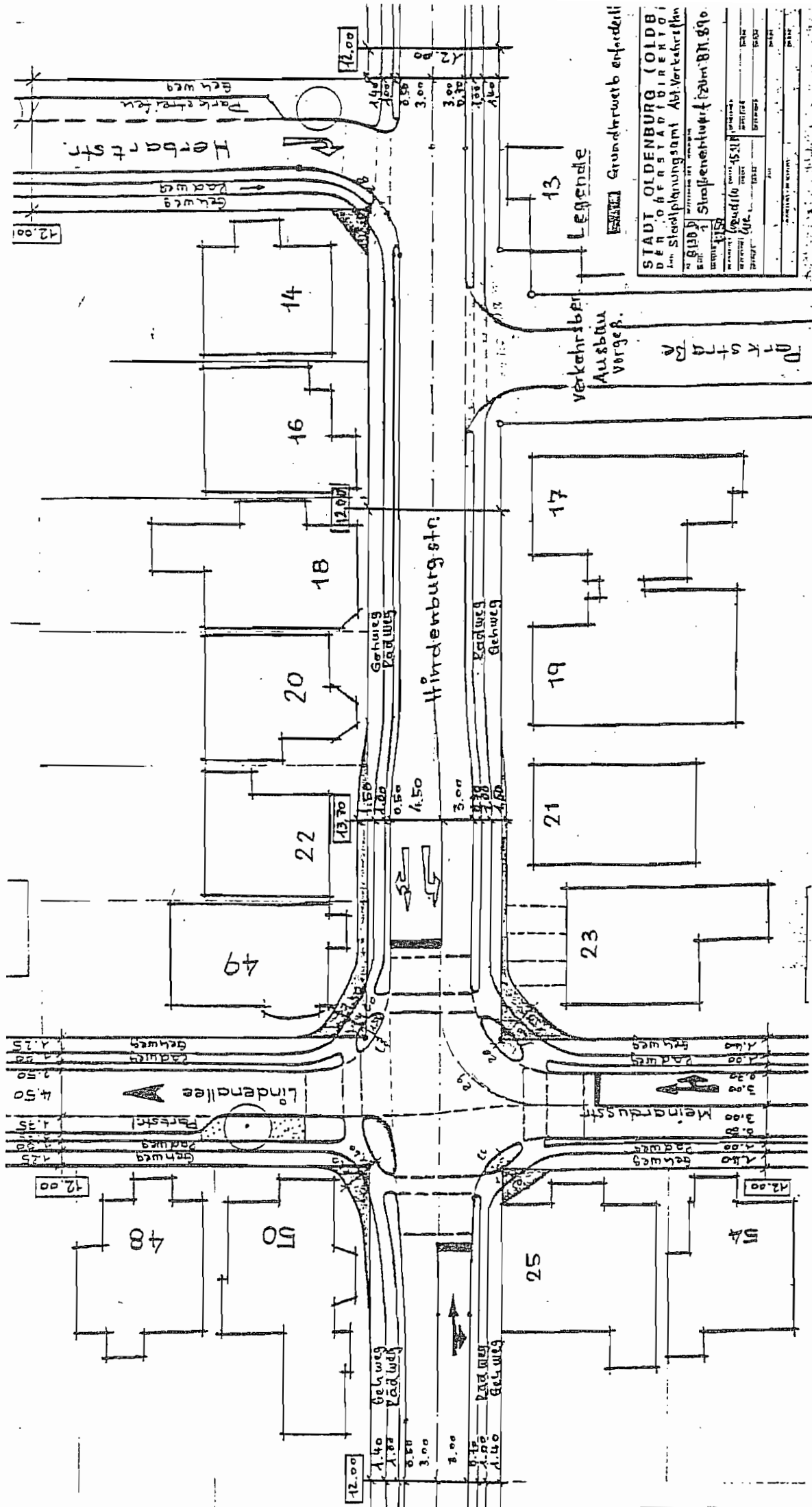
Gutachten des Europarates

Bodengutachten von Prof. Knieper 1982, einschl. Ergebnisse des Ingenieurgeologischen Gutachtens des Landesamtes für Bodenforschung/Han von 1975

Hermann Braun/Michael Neumann: "Die Oldenburger Neustadtquartiere Dobben und Haarenesch"

(Diese Quellen liegen im Stadtplanungsamt, Kanalstraße 15, Zimmer 47, zur Einsicht vor.)

Anlage:
Verkehrskonzept



STADT OLDENBURG (OLDB.)
 DEPARTMENT FÜR STADTENTWICKLUNG
 Amt Stadtplanungsbau Abt. Verkehrsplanung
 26109 Oldenburg
 1. Stadtentwurf 12.01.89

PROJEKT	12.01.89
ZEICHNER	12.01.89
PRÜFER	12.01.89
VERLEHNER	12.01.89
PROJEKTLEITER	12.01.89
PROJEKTNUMMER	12.01.89
PROJEKTSTADIUM	12.01.89
PROJEKTSTADT	12.01.89
PROJEKTSTRAßE	12.01.89
PROJEKTBLATT	12.01.89
PROJEKTBLATTNUMMER	12.01.89

Legende

Verkehrsber. Ausbau Vorgef.

STADT

Hindenburgstr.

Lindendallee

Meinardusstr.

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Waldweg

Karkweg

Parkstraße

Berweg

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

1.25

1.35

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

1.50

14

16

18

20

22

49

50

48

17

19

21

23

25

51

13

12.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

3.00

GEPLANTES
VERKEHRSKONZEPT

Prognose Kfz./Tag 15.12.81

