

Begründung zum Bebauungsplan M-390 C (Meinardusstraße/Roggemannstraße)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Nähe zur Innenstadt, das vorhandene Grün entlang den Straßen und im Blockinnern, die großflächigen benachbarten Grünanlagen sowie die in vielen Bereichen noch vorhandene reine Wohnbebauung weisen das Dobbenviertel als ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert aus. Das Dobbenviertel gehört aber auch zu den Wohngebieten, in die Tertiärfunktionen aus dem Stadtzentrum eindringen. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte zeigt Tendenzen zur Veränderung in ein Gebiet mit privaten Dienstleistungen. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist daher, dem Wohnen durch Einschränkung der tertiären Nutzung den Vorrang zu geben.

Das Dobbenviertel hat bedeutende kulturhistorische und architektonische Qualitäten als typisches Wohngebiet des 19. Jahrhunderts. Es ist ein seltenes Beispiel für ein im Ganzen noch erhaltenes Wohnviertel in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums. Die Bausubstanz ist im Detail gut erhalten, der ursprüngliche Straßenplan vorhanden und das "Parkpfliegewerk Wallanlagen" teilweise unter Landschaftsschutz gestellt. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist somit, die bauliche und städtebauliche Struktur des Dobbenviertels im Planbereich zu erhalten.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1981 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-390 C als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan überdeckt einen Teil des Bebauungs- und Fluchtlinienplanes Nr. 93 von 1905, der dadurch z. T. aufgehoben wird.

Im Bebauungsplanbereich ist eine große Anzahl von Gebäuden vorhanden, die als Gruppen baulicher Anlagen oder auch als Einzelobjekte nach § 4 des Nds. Denkmalschutzgesetzes im Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Oldenburg enthalten sind.

Innerhalb des Planbereiches befindet sich das Naturdenkmal OL-S 23 (2 Eichen Bismarckstraße 33) sowie Teile des Landschaftsschutzgebietes Nr. OL-S 6 (Bäume in den Vorgärten der Gartenstraße).

2.2 Gutachten des Europarates zum Dobbenviertel

Im Oktober 1976 hat die Stadt Oldenburg beim Europarat einen Antrag auf "technische Hilfe" gestellt. Die zu beurteilenden Probleme betrafen einerseits den historischen Wert bzw. die Erhaltung des Dobbenviertels und andererseits die beabsichtigte Erweiterung des Dienstgebäudes der Bezirksregierung Weser-Ems. Bezüglich des Dobbenviertels wird in dem seit 1981 vorliegenden Gutachten festgestellt, daß Substanz, Architektur, Bildstruktur und Funktion des Viertels von großer architekturhistorischer und städtebaugeschichtlicher Bedeutung und daher erhaltenswert und schutzwürdig sind. Hinsichtlich der Planung wird empfohlen:

1. Die Erstellung von verbindlichen Bebauungsplänen sobald wie möglich zu verwirklichen.
2. Bei der Bebauungsplanung die Ausweisung reiner Wohngebiete soviel wie möglich zu fördern und sich im übrigen auf die Ausweisung besonderer Wohngebiete - wenn nötig mit Kernzonen - zu beschränken.
3. Die Zielsetzungen des Stadtbereichsplanes (Verstärkung der Wohnfunktion, Beherrschung bzw. Umlenkung der Umnutzungstendenzen - so genau wie möglich - in die Bebauungspläne einzuarbeiten.
4. Wegen des Zusammenhanges der Teilbereiche die Bebauungsplanung für den ganzen Bereich des Dobbenviertels, wenn möglich einheitlich, aber sonst wenigstens gleichzeitig, darzustellen.
5. Die Verkehrsplanung hinsichtlich der Bebauungsplanung zu entwerfen und zu verwirklichen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

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.

Dem Bereich östlich der Lindenallee lag der sogenannte Dobbenvertrag aus dem Jahre 1875 zugrunde.

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 Merkmale führten zu einer Bebauung mit drei- bis vierachsigen giebelständigen Häusern mit ausgebautem Dachgeschoß. Die aneinandergereihten Häuser jeweils mit schmalen Bauwich (Abstand der Häuser zur Grundstücksgrenze zum Nachbarhaus) sind durch kleine zaunumfriedete Vorgärten von den Straßen getrennt und mit unterschiedlich ausgebildeten Schauffassaden geziert.

Das ursprüngliche Dobbenviertel wurde als reines Wohnviertel geplant. Allmählich kamen andere Nutzungen hinzu. Der ehemalige Landtag des Großherzogtums Oldenburg und das heute von der Bezirksregierung Weser-Ems genutzte Staatsministerium sind dafür frühe und auch wichtige Beispiele. Allgemein ist in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Zunahme der Nichtwohnnutzungen zu verzeichnen.

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.

Die durchschnittlich vorhandene Grundflächenzahl innerhalb des Planbereiches beträgt 0,2 - 0,3, in Einzelfällen werden Werte von 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 m - 15 m ergeben sich überwiegend relativ einheitlich breite Gebäudefronten um 10 m - 12 m. Die Abstände der Gebäude liegen z. T. unter 1,00 m - 2,00 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 gegliedert, die sowohl für das Viertel selbst als auch für die benachbarten Gebiete prägend sind. An vielen Straßen und in den rückwärtigen Räumen ist ein wertvoller und stadtbildprägender Baumbestand vorhanden. Durch die blockartige Bebauung sind private Gartenflächen entstanden, die bis heute überwiegend unbebaut geblieben sind. Lediglich im Bereich zwischen Bismarckstraße und Roggemanstraße ist auf den rückwärtigen Flächen zum Teil eine lockere Bebauung vorhanden.

Ein Spielplatz für Kinder befindet sich an der Cäcilienstraße. Weitere Spielmöglichkeiten bestehen in zumutbarer Entfernung auf der Dobbenwiese und im Eversten Holz.

Die Flächen innerhalb des Planbereiches sind durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Verkehr sind dabei die Gartenstraße und der Straßenzug Roonstraße - Hindenburgstraße - Tirpitzstraße - Gerberhof und Meinardusstraße (von Hauptstraße bis Einmündung Unter den Eichen) als Hauptverkehrsstraßen gemäß dem Gesamtverkehrskonzept 2000. Die übrigen Straßen sind einbezogen in die flächendeckende Verkehrsberuhigung (Tempo 30-Zone).

Durch die Verlagerung des Verkehrs auf die Hauptverkehrsstraßen ergeben sich hohe Lärmwerte im Bereich der vorhandenen Bebauung. So beträgt als Spitzenwert der Beurteilungspegel entlang der Hindenburgstraße tags bis zu 67 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) (Berechnung nach DIN 18005 auf der Grundlage der Verkehrszählung vom November 1991).

Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs werden über die Ofener Straße, die Gartenstraße und über die Hindenburgstraße geführt, so daß der Bereich i. S. der ÖPNV-Erschließung als versorgt gilt.

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 Anlieger sind daher gezwungen, auf den öffentlichen Straßenraum auszuweichen. Hier allerdings besteht das Problem, daß insbesondere Berufspendler das Dobbenviertel tagsüber zum Dauerparken nutzen und damit in Konkurrenz treten mit den Anwohnern. Durch eine neue Parkregelung, die unabhängig vom Bebauungsplanverfahren z. Z. erprobt wird, können die Wohngebiete von Dauerparkern befreit werden, so daß die vorhandenen Parkplätze von den Anwohnern und den Besuchern genutzt werden können. Die Anwohner erhalten die Möglichkeit, Parksonderrechte zu beantragen.

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

Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist jedoch überlastet, so daß auf einem städtischen Grundstück an der Roonstraße der Neubau eines Pumpwerkes und ggf. eines Mischwasserrückhaltebeckens vorgesehen wird.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß durch den Planbereich der verrohrte Wasserzug 13 verläuft. Er beginnt im Eversten Holz, verläuft im Holzweg und durchquert ab Roggemannstraße die Grundstücke und mündet in die Hausbäke (siehe Anlage zur Begründung). Um die Einleitungsmengen von

Oberflächenwasser in die Mischwasserkanäle zu verringern, wird bei Neubauvorhaben empfohlen, Rückhalteanlagen für Oberflächenwasser zu erstellen, so daß in den Mischwasserkanal nur ein Grundabfluß eingeleitet wird.

2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Dobbenviertel ist durch öffentliche Grünräume zwischen Stadtzentrum und Stadtrandgebieten gegliedert, die sowohl für das Viertel selbst als auch für die benachbarten Gebiete prägend sind. Innerhalb des Planbereiches liegen wertvolle Landschaftselemente, wie Teile des Landschaftsschutzgebietes entlang der Gartenstraße. An vielen Straßen und in den rückwärtigen Freiräumen ist ein wertvoller und stadtbildprägender alter Baumbestand vorhanden. Durch die blockartige Randbebauung sind private Gartenflächen im Blockinneren entstanden, die bis heute überwiegend unbebaut geblieben sind.

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Dobbenviertel ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ziel des Bebauungsplanes ist u. a., die bauliche Struktur zu erhalten und keine zusätzlichen Bauflächen bereitzustellen. Vorhaben, die aufgrund der geplanten Festsetzungen ermöglicht werden, sind daher nicht als Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzusehen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind, die Wohnnutzung und die bauliche Struktur im Planbereich zu sichern. Dazu bietet sich die Festsetzung von Wohngebieten - insbesondere reinen Wohngebieten - an, da diese Gebiete entsprechend ihrer Zweckbestimmung ausschließlich bzw. vorwiegend dem Wohnen dienen. Dem steht entgegen, daß die Nutzbarkeit der Gebäude gerade in reinen Wohngebieten, in denen auch Räume für freie Berufe mit dem Ziel, das Wohnen ausschließlich zuzulassen, ausgeschlossen werden, eingeschränkt ist. Dies kann insbesondere beim Verkauf oder bei der Vermietung zu wirtschaftlichen Nachteilen führen und verhindern, daß Bewohner eigengenutzte Büro- und Praxisräume selbst in untergeordnetem Umfang nicht einrichten können. Andererseits haben planungsrechtlich uneingeschränkte allgemeine und reine Wohngebiete, in denen grundsätzlich auch Räume für freie Berufe zulässig sind, zur Folge, daß tertiäre Nutzungen weiterhin in das Dobbenviertel eindringen und das Wohnen verdrängen. Erforderlich sind daher Festsetzungen, die dem Wohnen eindeutig den Vorrang geben, dennoch sonstige Nutzungen zulassen.

Beim Dobbenviertel handelt es sich um ein im wesentlichen bebautes Gebiet, das aufgrund einer überwiegend ausgeübten

Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweist und in dem unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit der sonstigen Nutzung mit der Wohnnutzung weist das Dobbenviertel den Gebietscharakter eines besonderen Wohngebietes auf. Zwar dienen besondere Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind aber eben auch Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen. Die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung lassen jedoch für besondere Wohngebiete im Gegensatz zu den übrigen Wohngebieten sehr differenzierte Festsetzungen zu. So kann z. B. in Gebäuden der Anteil der Wohnnutzung bestimmt werden. Es wird daher ein besonderes Wohngebiet festgesetzt, das unter Berücksichtigung der Eigenart des Dobbenviertels so gegliedert wird, daß entsprechend dem Planungsziel das Wohnen gesichert ist.

Der Festsetzung von Wohngebieten kann entgegengehalten werden, daß sie in weiten Teilen einem hohen Verkehrslärm ausgesetzt sind, so werden die schalltechnischen Orientierungswerte für besondere Wohngebiete (DIN 18005) überschritten, und zwar in dem am stärksten belasteten Bereich an der Hindenburgstraße um bis zu 7 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts (siehe 2.3). Diese bereits langjährig bestehende Vorbelastung ist jedoch unvermeidbar, da eine alternative Verkehrsführung im Grundsatz nicht möglich ist. Auch kann der Verkehrslärm nicht Grund sein, den Gebietscharakter völlig zu ändern, indem ausschließlich lärmunempfindliche Nutzungen angesiedelt werden, da den Grundstückseigentümern Spielraum bleibt, den Grad der Lärmbelastung durch eigene Maßnahmen zu mindern. Im übrigen sind durch die blockartige nahezu geschlossene Bebauung im Dobbenviertel auf den meisten Grundstücken rückwärtige ruhige Zonen vorhanden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist, die städtebauliche und bauliche Struktur des Dobbenviertels zu erhalten. Dies läßt sich erreichen durch Festsetzungen, die die Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken und keinen Anreiz geben zur Errichtung von massiven Neubauten unter Abriß von Altbauten sowie durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes. Derartigen Festsetzungen entgegenstehende Belange - insbesondere wirtschaftliche Interessen - sind nicht erkennbar, da das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung aus dem Altbaubestand abgeleitet werden soll und bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 34 BauGB anzuwenden war.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um das Wohnen zu erhalten, den durch tertiäre Nutzungen ausgelösten Verdrängungsprozeß zu stoppen und, wenn möglich, eine Umwandlung zur Zeit für Dienstleistungen genutzter Flächen in eine Wohnnutzung zu erreichen, werden die Bauflächen als besondere Wohngebiete festgesetzt. Allerdings sind unter

Berücksichtigung der Gegebenheiten im Dobbenviertel die besonderen Wohngebiete zu differenzieren.

Entlang der Gartenstraße und im Eckbereich Meinardusstraße treten verstärkt Lärmimmissionen auf. Hier sind die neben dem Wohnen weitere Nutzungen, wie Läden, Büros, Arztpraxen und ähnliches, größtenteils schon vorhanden und stellen eine gewisse Infrastruktur für das Gebiet sicher. In diesen Bereichen sollen daher neben den Wohngebäuden als Hauptnutzung noch Läden, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zulässig sein. Freie Berufe sind uneingeschränkt zulässig. Darüber hinaus sind Gewerbebetriebe zulässig, allerdings nur insoweit, als daß sie von Gewerbetreibenden, die ihren Beruf ähnlich freiberuflich Tätiger ausüben, genutzt werden. Die in der Regel störenden Betriebsanlagen selbst sind unzulässig. Die zulässige Nutzung entspricht dem besonderen Wohngebiet WB 1.

Entlang der Meinardusstraße und der Hindenburgstraße wird die Nichtwohnnutzung weitergehend eingeschränkt. Außer Wohngebäuden sind hier Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig. Um dem Wohnen eindeutig den Vorrang zu geben, wird darüber hinaus festgesetzt, daß in Gebäuden mind. 2/3 der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Geschosßfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Die zulässige Nutzung entspricht dem besonderen Wohngebiet WB 2.

Im übrigen Planbereich im WB 3 wird die Nichtwohnnutzung noch wesentlich stärker eingeschränkt, um die Fortentwicklung der Wohnnutzung im Dobbenviertel zu sichern. Die tertiäre Nutzung hat sich in diesem Bereich des Plangebietes bislang nur unwesentlich entwickelt, so daß durch den Ausschluß der sonstigen Nutzungen ein weiteres Eindringen der Nichtwohnnutzung verhindert werden soll.

Im Hinblick auf das Dobbenviertel als ein ganzheitlich betrachtetes Gebiet treffen die Merkmale einer speziellen Mischstruktur, die den Charakter eines besonderen Wohngebietes ausmachen, insgesamt zu. Dem tatsächlich entstandenen Gebietscharakter, d. h. die Entwicklung tertiärer Nutzungen, in erster Linie an den Hauptverkehrsstraßen, somit im Randbereich des Planbereiches, wird durch die Gliederung in die besonderen Wohngebiete WB 1 - 3 entsprochen (Anlage: Bestandsplan). Die im besonderen Wohngebiet WB 3, in dem die Fortentwicklung der Wohnnutzung vorrangig ist, vorhandene tertiäre Nutzung hat Bestandsschutz. Voraussetzung und Umfang des Bestandsschutzes sind in § 99 Nds. Bauordnung geregelt.

Eine besondere Situation stellen darüber hinaus die rückwärtigen Grundstücke im Bereich Gartenstraße/Roggemannstraße/Bismarckstraße dar. Sie sind nur über private Zuwegungen erreichbar und daher nicht geeignet für sonstige mit Besu-

cherverkehr verbundene Nutzungen. Der Bereich ist somit auch im Hinblick auf diesen Aspekt ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Wohngebieten orientiert sich an den durchschnittlichen Nutzungswerten der erhaltenswerten Bebauung, insbesondere deshalb, damit kein Anreiz gegeben ist, über eine höhere Geschoßflächenzahl zu Abrissen und damit strukturellen Veränderungen zu kommen. Einige dieser Gebäude weisen jedoch höhere Nutzungsziffern auf. Es ist daher ausnahmsweise eine Grundflächenzahl bis 0,4 und eine Geschoßflächenzahl bis 1,1 zulässig. Auch können ausnahmsweise drei Vollgeschosse zugelassen werden.

Unter folgenden Voraussetzungen können die Ausnahmen zur Anwendung kommen:

- Erhaltenswerte Gebäude mit hoher Ausnutzung 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 Straßenbild läßt sich nur durch eine Überschreitung der allgemein zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl erreichen.

3.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Der historische Blockgrundriß mit seiner fast geschlossenen Bebauung zählt zu den typischen Merkmalen des Dobbenviertels. Eine praktikable Möglichkeit, diese Bauweise festzusetzen, ist rechtlich nicht gegeben. Es wird daher die offene Bauweise festgesetzt, mit der Empfehlung, bei Neubauten einen geringeren der vorhandenen Bebauung angepaßten seitlichen Grenzabstand nach § 13 Nds. Bauordnung (NBauO) zuzulassen.

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. Sie gehen zurück auf eine Vereinbarung aus dem Jahre 1875: "Die zu erbauenden Häuser müssen parallel der Fluchtlinie der Straße, und zwar in ihrer Hauptfluchtlinie in einer Entfernung von 3,00 m von der Straßengrenze aufgebaut werden". Ein auf 2,00 m begrenztes Vor- und/oder Zurücktreten von den Baulinien ist zulässig, um die Häuserfronten in dem Stile der vorhandenen Bebauung gliedern zu können. Für den Fortbestand der für das Dobbenviertel typischen Bauweise längs der Straßenzüge mit zwei Hauptbelichtungsseiten

und zur Erhaltung der Grün- und Freiräume zwischen den Straßen ist die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen erforderlich. Damit diese Freiräume auch weiterhin als Gartenfläche erhalten bleiben, werden auf den nicht überbaubaren Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen weitgehend ausgeschlossen.

Die rückwärtigen Baugrenzen sind im Interesse einer Gleichbehandlung in der Regel 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 Bestandsschutz. Lediglich bei Brand, altersbedingtem Abbruch o. ä. sind für Neubauten diese Baugrenzen bindend. Die rechtliche Frage, wie umfassend der Bestandsschutz auszulegen ist, muß am Einzelfall nach dem Bauordnungsrecht entschieden werden.

Durch die so erfolgte Eingrenzung der vorhandenen Bebauung ergeben sich in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen auch seitliche, nicht überbaubare Flächen. Diese sollen verhindern, daß "Baulücken" entstehen, die einem hohen Veränderungsdruck ausgesetzt sind.

Entlang der Gartenstraße und zwischen Roggemannstraße und Bismarckstraße würde das städtebauliche Ordnungsprinzip - vorgegeben durch Grundstücksgrößen und Straßenführung - große nicht überbaubare Flächen verursachen. Sie würden im Vergleich zum übrigen Dobbenviertel wesentlich umfangreichere Freiflächen schaffen. Darüber hinaus ist die Tatsache zu berücksichtigen, daß diese Flächen zu einem großen Teil bereits baulich genutzt werden. Eine konsequente Freihaltung ist daher nicht vertretbar. Zukünftig soll auch weiterhin eine Wohnbebauung zulässig sein, allerdings mit einer geringeren Dichte, um sicherstellen, daß auch hier Grün- und Freiräume erhalten bleiben. Die im Inneren vorhandenen zusammenhängenden Baumgruppen werden darüber hinaus als nicht überbaubare Flächen festgesetzt, um die Versiegelung durch Stellplatzflächen auszuschließen.

Das Gebäude Dobbenstraße 16 a wird als nicht überbaubare Fläche überplant. Es genießt Bestandsschutz. Eine gesonderte Ausweisung als überbaubare Fläche entspricht nicht dem beabsichtigten städtebaulichen Prinzip der Freihaltung von Blockinnenbereichen und dem Erhalt der historischen städtebaulichen Grundidee.

Die für das Dobbenviertel typische Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken sowie der Ausschluß von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen erschweren bzw. verhindern die Schaffung der erforderlichen Einstellplätze auf vielen Grundstücken. In einem historischen Stadtviertel ist jedoch zwangsläufig die Situation für den ruhenden Verkehr nicht befriedigend zu lösen. In Anbetracht der bedeutenden

kulturhistorischen und architektonischen Qualitäten der vorhandenen Bebauung, deren Wert durch die Vorgärten und rückwärtigen Freiräume gesteigert wird, müssen die Belange des ruhenden Verkehrs zurücktreten. Eine Verbesserung der derzeitigen Situation ist jedoch zu erwarten durch die Einführung von Sonderparkrechten für Anwohner (siehe 2.3).

3.2.4 Grünflächen, Landschaftspflege

Das Dobbenviertel ist durch große charakteristische Grünräume zwischen Stadtzentrum und Stadtrandgebieten gekennzeichnet, die sowohl für das Viertel selbst als auch für die benachbarten Gebiete interessant sind und deshalb erhalten werden sollen. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind keine öffentlichen Grünanlagen vorhanden, es grenzt jedoch der Schloßgarten und das Eversten Holz unmittelbar an.

Die Festsetzungen wie Erhalt der rückwärtigen Grün- und Freiräume und Schutz des Baumbestandes gehen aus vom derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft und berücksichtigen damit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

3.2.5 Verkehr

Die Umsetzung des Verkehrskonzeptes 2000 hat für das Dobbenviertel eine weitgehend flächendeckende Verkehrsberuhigung bewirkt. Die verbliebenen Hauptverkehrsstraßen (siehe 2.3) sind ausreichend leistungsstark, so daß eine Erweiterung der vorhandenen Verkehrsflächen nicht erforderlich ist.

3.2.6 Erhaltung baulicher Anlagen

Wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist, die (historische) Wohnnutzung und 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.

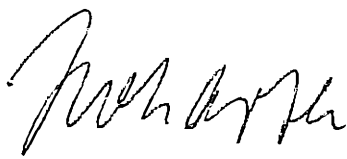
Es wird deshalb eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Nr. 1 festgesetzt. Die entsprechenden Bestimmungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gebot bezieht sich auf das gesamte Plangebiet und nicht auf einzelne Bauten. Diese Festsetzung unterstützt von seiten der Stadt Oldenburg die staatliche Aufgabe des Denkmalschutzes.

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

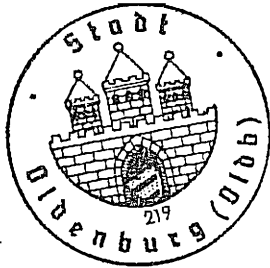
Im Verzeichnis der Baudenkmale für die Stadt Oldenburg wird das Dobbenviertel insgesamt als Gruppe baulicher Anlagen angesehen. Für die Eigentümer oder sonst Verantwortlichen der im Verzeichnis aufgeführten Denkmale ergeben sich daraus gesetzliche Pflichten im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, die in der Regel über die Forderungen der Erhaltungssatzung hinausgehen. So unterliegt u. U. auch das Innere von Gebäuden dem Denkmalschutz.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 17.06.1996 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 17.06.1996



Holzapfel
Oberbürgermeister

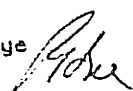


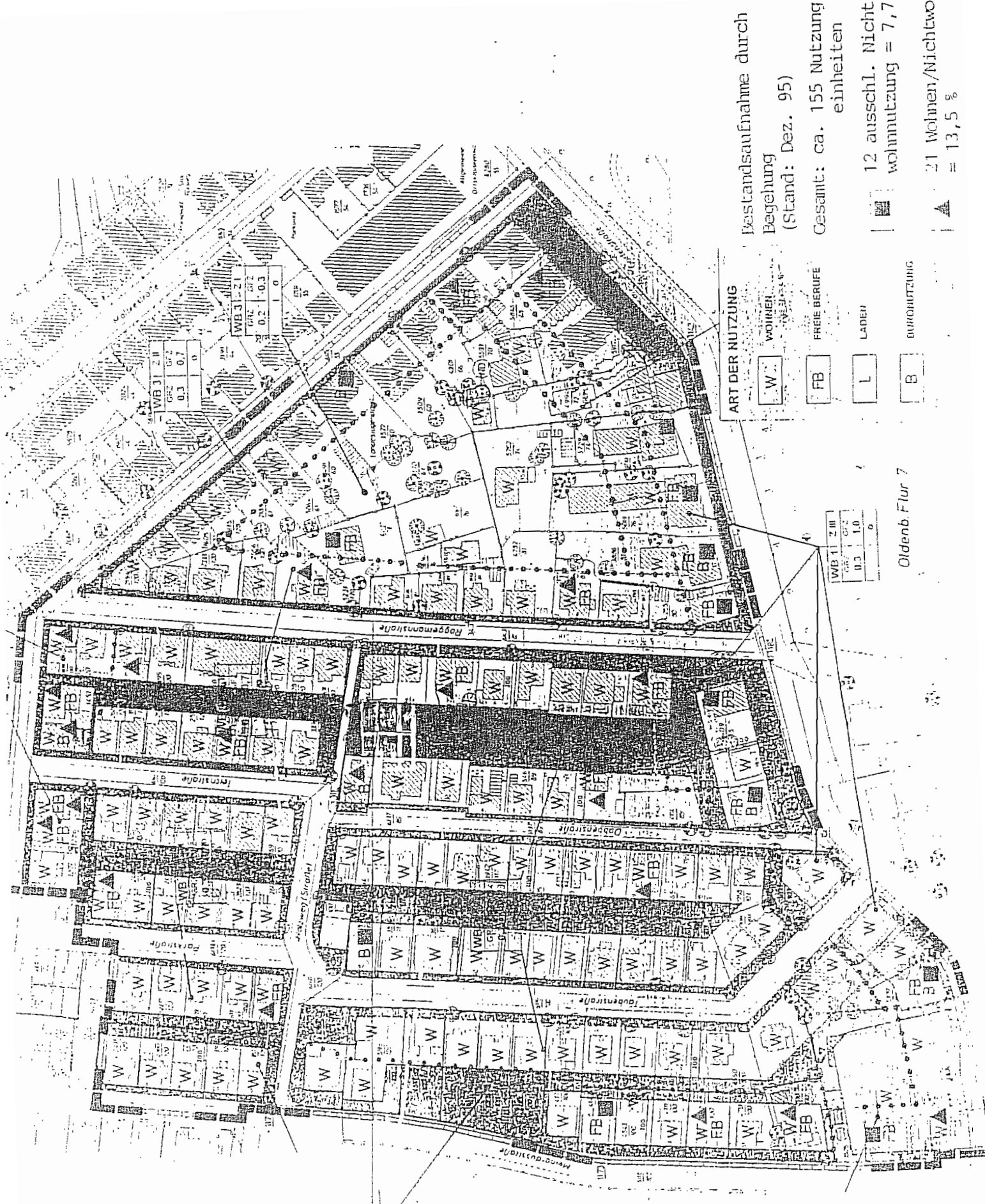
Wandscher
Oberstadtdirektor

Hat vorgelegen
17.06.96

Bez.-Reg. Weser - Ems

Im Auftrage





Bestandsaufnahme durch
Begehung
(Stand: Dez. 95)

Gesamt: ca. 155 Nutzung
einheiten

12 ausschl. Nicht
wohnung = 7,7

21 Wohnen/Nichtwo
= 13,5 %

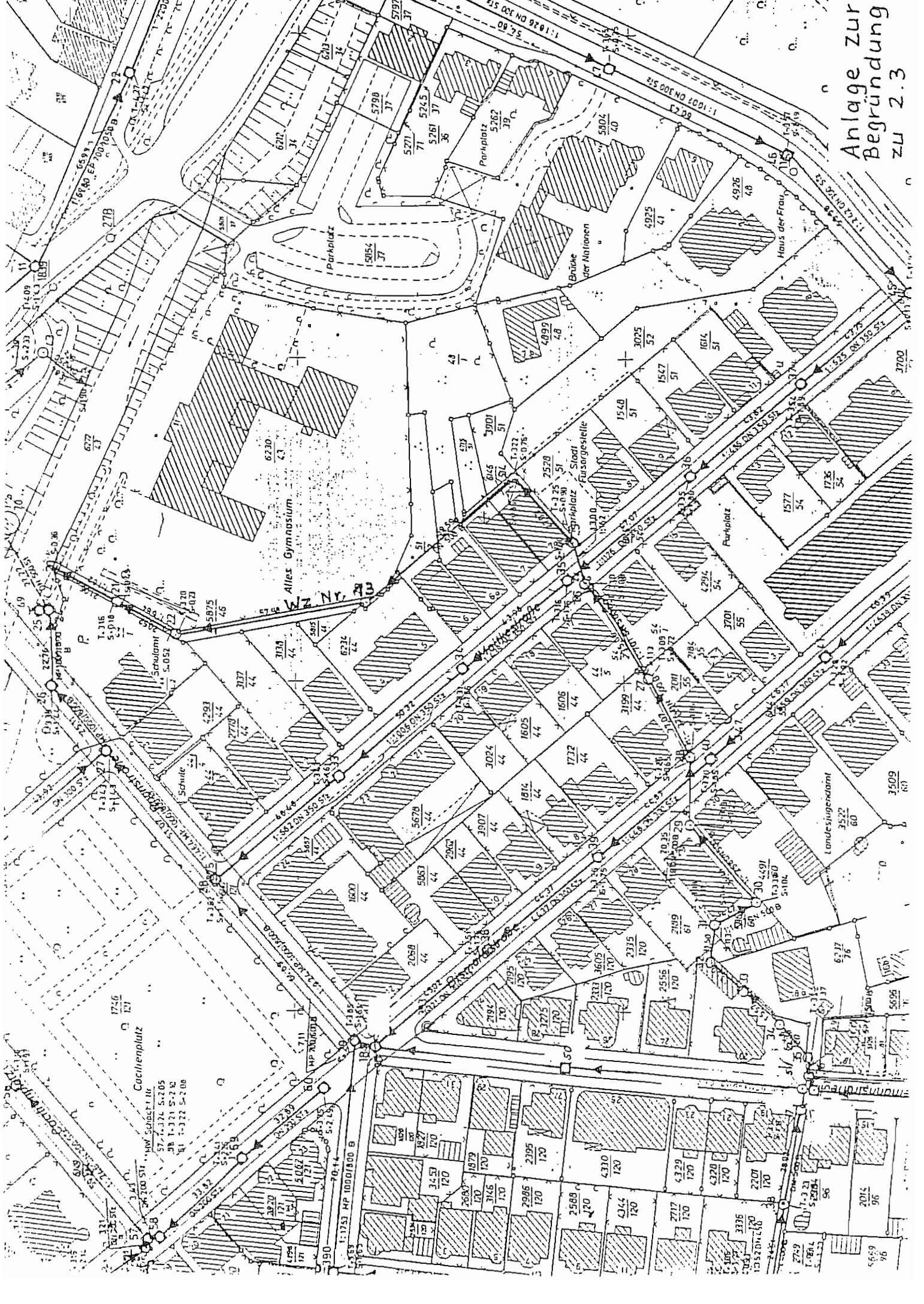
ART DER NUTZUNG

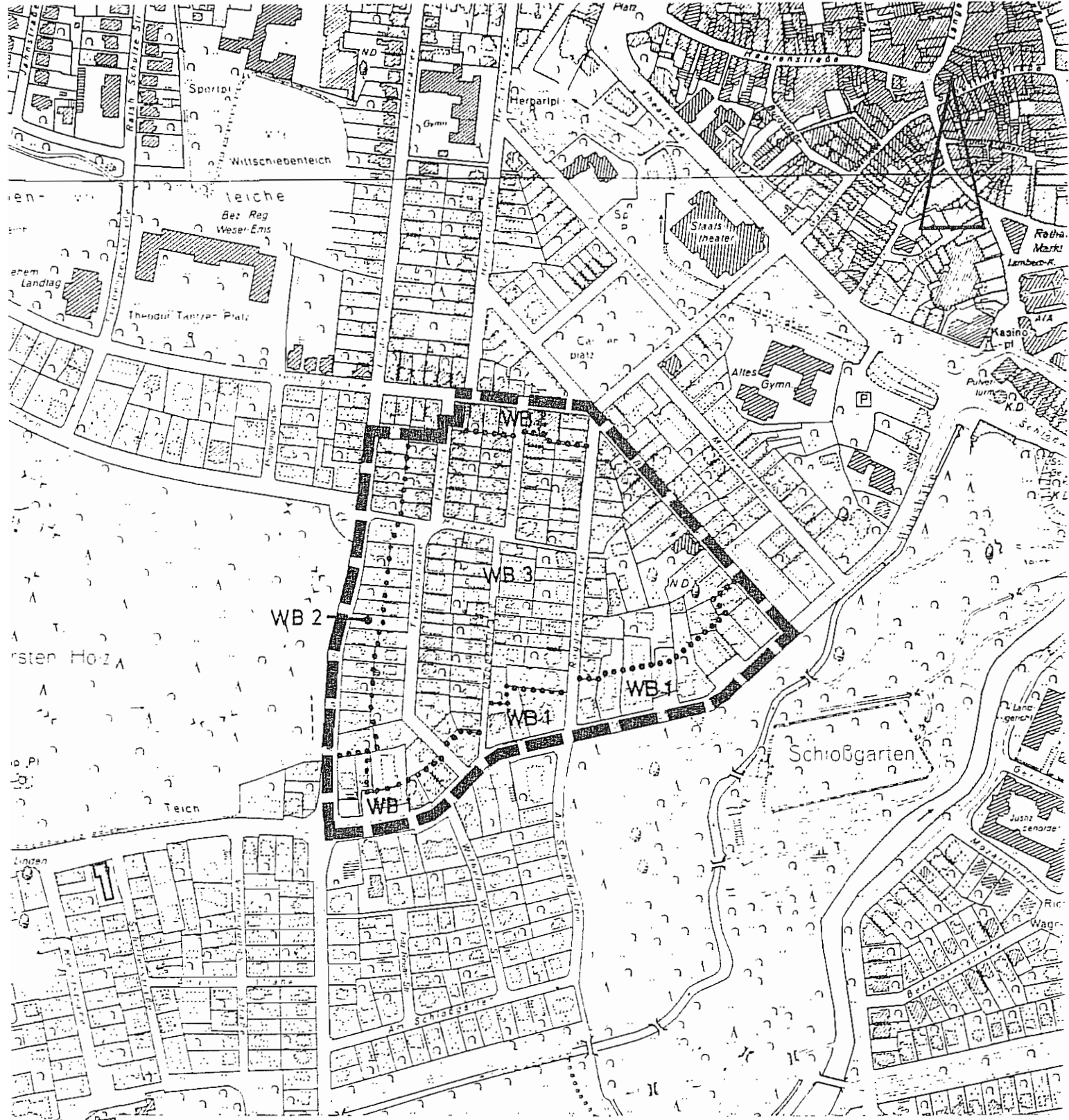
- W. Wohnen
- FB. FREIE BERUFE
- L. LADEN
- B. BÜRONUTZUNG

WB 1	Z III
0,3	1,0
	0

Oldenb. Flur 7

Anlage zur Begründung zu 2.3





STADT OLDENBURG (OLDB) DER OBERSTADTDIREKTOR STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG			
AZ.	6122.20/390 C	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES M-390 C	
BLATT			
MASSTAB	1 : 5 000		
BEARBEITET Gr	DATUM	GENEHMIGT	
GEZEICHNET Teg/Schü	DATUM 1.96	AMTSLEITER	DATUM