

Begründung zum Bebauungsplan M-390 F (Rummelweg/Prinzessinweg)

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 auch 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 und der ursprüngliche Straßenplan vorhanden. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist somit, die bauliche und städtebauliche Struktur des Dobbenviertels im wesentlichen im Bereich Haarenufer im Planbereich zu erhalten.

Beidseits der Lasiusstraße ist zwar noch eine weitgehend einheitliche Bebauung vorhanden, die typischen Merkmale des Dobbenviertels sind hier jedoch nicht mehr in ihrer Gesamtheit vorhanden. Über diesen Bereich hinaus westlich des Prinzessinweges und entlang der Ofener Straße wird dann der typische Charakter des Dobbenviertels kaum noch empfunden. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch Neubebauungen und Modernisierungen. Nebeneinander sind hier Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen entstanden. Ziel der Planung ist es daher, nicht nur dem Wohnen, sondern auch den hier entstandenen Betrieben weiterhin Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Bebauungsplanbereich ist entlang des Haarenufers eine 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.

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 390 F abgedeckten Flächen sind Teil des Dobbenviertels (Dobben = sumpfige Wiesen). Dieses Viertel wird insgesamt 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.

An den Planbereich 390 F schließen sich östlich die Dobben-
teiche an. Sie dienen heute als zentrumsnaher Erholungsraum,
der mit dem Wallring durch Fußwege verbunden ist.

Kennzeichnend für die Aufteilung des Dobbenviertels ist bezogen auf den Erhaltungsbereich die schmale und in die Tiefe gehende Grundstücksparzellierung. Diese Merkmale führten zu

einer Bebauung mit drei- bzw. vierachsigen giebelständigen Häusern mit ausgebautem Dachgeschoß. Die aneinandergereihten Häuser jeweils mit schmalen Bauwisch (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. Bei den meisten dieser Einrichtungen besteht keine Gebietsbezogenheit zum Dobbenviertel.

In dem Bereich zwischen Lasiusstraße, Rummelweg, Gerberhof und Pappelallee hat sich nach dem Krieg vorrangig eine Nichtwohnnutzung mit überwiegend Geschäfts- und Bürogebäuden entwickelt, u. a. das Verwaltungsgebäude der Preussen Elektra und das Gesundheitsamt.

Die durchschnittlich vorhandene Grundflächenzahl innerhalb des Planbereiches beträgt bei der vorhandenen Wohnbebauung 0,2 - 0,3. Die vorhandenen Geschoßflächenzahlen bewegen sich durchschnittlich um 0,3 bis 0,6.

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 im Bereich Haarenufer ergeben sich überwiegend relativ einheitlich breite Gebäudefronten um 10 - 12 m. Die Abstände der Gebäude liegen z. T. unter 1 - 2 m und bewirken damit eine fast geschlossene Bauweise, obwohl die Häuser nach den Regeln für eine offene Bauweise errichtet worden sind.

Spielmöglichkeiten befinden sich unmittelbar angrenzend an den Planbereich auf der Dobbenwiese und in zumutbarer Entfernung im Eversten Holz.

Die Flächen innerhalb des Planbereiches sind durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Verkehr sind dabei bezogen auf das Dobbenviertel die Gartenstraße und die Roonstraße als Teil des ostwestlichen Straßenzuges Roonstraße - Hindenburgstraße - Tirpitzstraße - Gerberhof sowie die Ofener Straße als Hauptverkehrsstraßen gemäß dem Vorbehaltsnetz-Ratsbeschuß vom 19.03.90. 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 des Prinzessinweges und der Bloherfelder Straße tags bis zu 70 dB(A) und nachts bis zu 61 dB(A) und an der Ofener Straße tags bis zu 72 dB(A) und nachts bis zu 63 dB(A) (Berechnung nach DIN 18005 auf der Grundlage der Verkehrszählung vom November 1991, hochgerechnet auf das Jahr 1996).

Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs werden über die Ofener Straße und Gerberhof geführt, so daß der Bereich im Sinne 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. Durch eine vom Bebauungsplanverfahren unabhängige neue Parkregelung im östlichen Dobbenviertel 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. Inwieweit diese Regelungen auf das westliche Dobbenviertel ausgeweitet werden, ist ebenfalls unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu entscheiden.

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

Die im Planbereich liegenden Straßenbereiche Prinzessinweg/Bloherfelder Straße haben zusätzlich zur Mischwasserkanalisation Regenwasserkanäle erhalten. Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist zum Teil überlastet. Grundsätzlich ist die Einleitungsmenge von Oberflächenwasser in die Mischwasserkanäle zu verringern. Da der Planbereich weitgehend bebaut ist, lassen sich Änderungen nur schwer durchführen. Gemäß dem Nieders. Wassergesetz sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Bei Neubauvorhaben müssen daher Rückhalteanlagen für Oberflächenwasser erstellt werden, so daß in den Mischwasserkanal nur ein Grundabfluß eingeleitet wird. Es sollte jeweils auch untersucht werden, ob wasserundurchlässige Flächen entsiegelt werden können.

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. An vielen Straßen und in den rückwärtigen Freiräumen ist ein wertvoller und stadtbildprägender alter Baumbestand vorhanden. Durch die zum Teil blockartige Randbebauung

sind private Gartenflächen im Blockinnern entstanden, die bis heute überwiegend unbebaut geblieben sind.

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Döbenviertel ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch. 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 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 Döbenviertel eindringen und das Wohnen verdrängen. Erforderlich sind daher Festsetzungen, die dem Wohnen eindeutig den Vorrang geben, dennoch sonstige Nutzungen zulassen.

Beim Döbenviertel 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 Döbenviertel 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 Döbenviertels so gegliedert wird, daß entsprechend dem Planungsziel das Wohnen gesichert ist.

Neben dem wesentlichen Ziel, die Wohnnutzung und die bauliche Struktur im Planbereich zu sichern, wird aber auch auf den sich am Rande des Dobbenviertels entwickelten Gebietscharakter, der sich in dem Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung widerspiegelt durch die Festsetzung eines Mischgebietes Rechnung getragen. Das gleichberechtigte Nebeneinander zweier Nutzungsarten innerhalb des Mischgebietes setzt eine gegenseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen voraus. Die Bewohner des Mischgebietes müssen Ihre Anforderungen an den Grad der Wohnruhe mindern. Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen jedoch dann unzumutbar, wenn sie sich auf den Feierabend und die Freizeit am Wochenende erstrecken. Um darüber hinaus auf die das Mischgebiet umgebenden besonderen Wohngebiete WB 2 und WB 3, in denen das Wohnen Vorrang hat, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abzustellen, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen.

Ebenso wie der Festsetzung von Wohngebieten kann der Festsetzung von Mischgebieten entgegengehalten werden, daß sie in weiten Teilen einem hohen Verkehrslärm ausgesetzt sind, der von der Ofener Straße, dem Prinzessinweg, der Bloherfelder Straße, dem Gerberhof und der Autobahn A 28 auf den Planbereich 390 F einwirkt. Die Emissionen der Autobahn wirken sich aufgrund der Hochlage und der vorhandenen Lärmschutzwand an der A 28 vorwiegend auf die Obergeschosse der Gebäude aus. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die besonderen Wohngebiete und für die Mischgebiete (DIN 18005) werden überschritten, und zwar an der Ofener Straße um bis zu 12 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts, am Haarenufer und Gerberhof um bis zu 4 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts, am Prinzessinweg um bis zu 10 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts und an der Bloherfelder Straße um bis zu 10 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts (siehe 2.3).

Diese bereits langjährig bestehende Vorbelastung ist jedoch unvermeidbar, da eine alternative Verkehrsverführung 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 Rahmen der planerischen Beurteilung der Lärmproblematik sind Lärmpegelkarten (1 - 3) erstellt worden, und anhand der berechneten Lärmpegelbereiche können Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 von den Betroffenen ggf. im Zuge von Umbau- oder Neubaumaßnahmen vorgenommen werden (Anlage zur Begründung). Im übrigen sind durch die blockartige, nahezu geschlossene Bebauung im Dobbenviertel auf den meisten Grundstücken rückwärtige ruhige Zonen vorhanden.

Wie auch im übrigen Planbereich ist der Kreuzungsbereich Ofener Straße/Prinzessinweg bereits bebaut, und zwar mit einer Tankstelle. Die derzeit ausgeübte Nutzung soll an die-

sem Verkehrsknotenpunkt auch zukünftig Bestand haben und fortgeführt werden können und wird daher als Gewerbegebiet festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dient.

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 genutzten 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.

In dem Bereich zwischen Rummelweg, Lasiusstraße, Pappelallee und Gerberhof sind neben dem Wohnen weitere Nutzungen wie Büros und Einrichtungen der Verwaltung und ähnliches vorhanden und stellen eine gewisse Infrastruktur für das Gebiet dar. Es handelt sich vorwiegend um Gebäude, die schon über einen langen Zeitraum für Büro Zwecke genutzt werden, das Wohnen nicht beeinträchtigen und auch keine ungewöhnliche Verkehrsbelastung verursachen, wie z. B. das Gesundheitsamt und das Institut für Rechtsmedizin. In diesen vorgenannten Bereichen sollen daher neben den Wohngebäuden als Hauptnutzung noch Läden, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke allgemein 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 Wohnnutzung entspricht dem besonderen Wohngebiet WB 1. Für den Bereich des WB 1 stellt der Flächennutzungsplan 1996 gemischte Bauflächen dar. In den Bebauungsplänen für das Dobbenviertel, 390 B, C, D und F, ist die Gliederung in die besonderen Wohngebiete WB 1, WB 2 und WB 3 entsprechend der entstandenen Nutzung vorgenommen worden. Das besondere Wohngebiet WB 1 nähert sich von seinen zulässigen Nutzungen her weitgehend dem Charakter eines Mischgebietes an, so daß dieses besondere

Wohngebiet als aus dem Flächennutzungsplan 1996 entwickelt anzusehen ist.

Entlang der Straße Haarenufer und im Bereich östlich des Prinzessinweges sind in geringem Umfang tertiäre Nutzungen vorhanden. Die Nichtwohnnutzung wird 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 Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Die zulässige Nutzung entspricht dem besonderen Wohngebiet WB 2.

In dem 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 bislang in diesen Bereichen des Plangebietes 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, wird durch die Gliederung in die besonderen Wohngebiete WB 1, WB 2 und WB 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.

Im Bereich des Bebauungsplanes 390 F ist erkennbar, daß die architektonisch und städtebaulich prägenden Strukturen des Dobbenviertels zur Ofener Straße und zum Prinzessinweg hin sich langsam verändern. Entlang der Ofener Straße und in einem Bereich entlang des Prinzessinweges haben sich wohnverträgliche Gewerbebetriebe mit dem allgemeinen Wohnen vermischt. Entsprechend der tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzungsmischung aus Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben sowie u. a. Anlagen für Verwaltung dient vor allem der Nachversorgung der Bevölkerung. Sie trägt am Rande des eigentlichen Dobbenviertels zu einer gewünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung des Dobbenviertels insgesamt bei.

Im Kreuzungsbereich Ofener Straße/Prinzessinweg ist seit langem eine Tankstelle vorhanden. Der derzeitige Umbau bzw. Erweiterungsbau dieser Tankstelle wird aus stadtplanerischer und gestalterischer Sicht positiv gesehen. Grundsätzlich kann daher langfristig von der Fortführung dieser Nutzung ausge-

gangen werden. Der Bereich wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 1996 als Gewerbegebiet festgesetzt. Neben der Tankstelle sind in dem Gewerbegebiet nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Um eine nachteilige Gestaltung des Ortsbildes in dem von drei Seiten bebauten Kreuzungsbereich zu vermeiden, werden Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen.

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 im Bereich des Erhaltungsgebietes 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.

In den übrigen Bereichen orientiert sich die Ausnutzung an dem vorhandenen Maß der Nutzung und an den an den Planbereich angrenzenden bebauten Bereichen.

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 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. Ein auf 2 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 Gartenflächen erhalten bleiben, werden auf den nicht überbaubaren Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen weitgehend ausgeschlossen.

Die rückwärtigen Baugrenzen sind maximal 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 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.

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. Darüber hinaus handelt es sich beim Dobbenviertel um einen innerstädtischen Bereich, in dem eine Nutzungsverdichtung in verträglichem Umfang wünschenswert ist. Vor diesem Hintergrund ist von einem höheren Bedarf an Stellplätzen auszugehen, der jedoch aus stadtplanerischen und denkmalschützerischen Gesichtspunkten nicht entlang der Erschließungsstraßen im Vorgartenbereich erfolgen soll. 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.

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. Stadtbildbestimmende Elemente innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind die Dobbenwiese und Dobbenteiche. Die Flächen werden als öffentliche Grünfläche und Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese und weitere

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

Das Grundstück Prinzessinweg 9, Flurstück 49/15, zeichnet sich durch einen relativ alten, besonders ortsbildprägenden Baumbestand aus. Bei diesem Gartengrundstück handelt es sich um ein Trittsteinbiotop, das der Verbindung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren dient. Aus der Sicht des Naturschutzes sollte der südliche Teil des Flurstücks daher als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt werden. Gegen die Festsetzung als Grünfläche spricht die aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht wünschenswerte bauliche Nutzbarkeit entlang der Lasiusstraße. Um den vorhandenen Baumbestand zu schützen, sind auf den nicht überbaubaren Flächen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Darüber hinaus sind zum Schutz der Bäume in § 4 der textlichen Festsetzungen sehr differenzierte Festsetzungen getroffen worden. Den Belangen des Naturschutzes wird somit auch bei Zulässigkeit einer Bebauung im südlichen Grundstücksbereich weitgehend Rechnung getragen.

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. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang darauf, daß die Tirpitzstraße (Verlängerung der Straße Gerberhof, außerhalb des Planbereiches) aufgrund ihres vorhandenen begleitenden Baumbestandes in einem Teilbereich nur in einer Breite von 13,50 m ausgebaut werden kann.

Geändert wird die Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Am Zuggraben/Haarenufer. Für die Wendeanlage Haarenufer ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche erforderlich, so daß auf dem Grundstück Haarenufer 42 Stellplätze und Flächen für die Unterbringung von Müllbehältern verlorengehen, die dann im Bereich der Straße Am Zuggraben vorgesehen werden müssen. Aufgrund der geschaffenen Gegebenheiten vor der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Einengung des Zuggrabens zugunsten der ausreichend bemessenen Wendeanlage Haarenufer nicht zu vermeiden.

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 im Bebauungsplan 390 F auf den Bereich entlang des Haarenufers 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 19. Mai 1998 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19. Mai 1998


Dr. Poeschel



Bestandsaufnahme durch Begehung (Stand: Dezember 1995)

Gesamt: 106 Nutzungseinheiten

■ 7 ausschließl. Nichtwohnnutzung = 6,6 %

▲ 14 Wohnen/Nichtwohnen = 13,2 %



Anlage zur Begründung zum B.-Plan M-390 F

Lärmpegelkarte 2
 Stadtplanungsamt
 14.04.1997

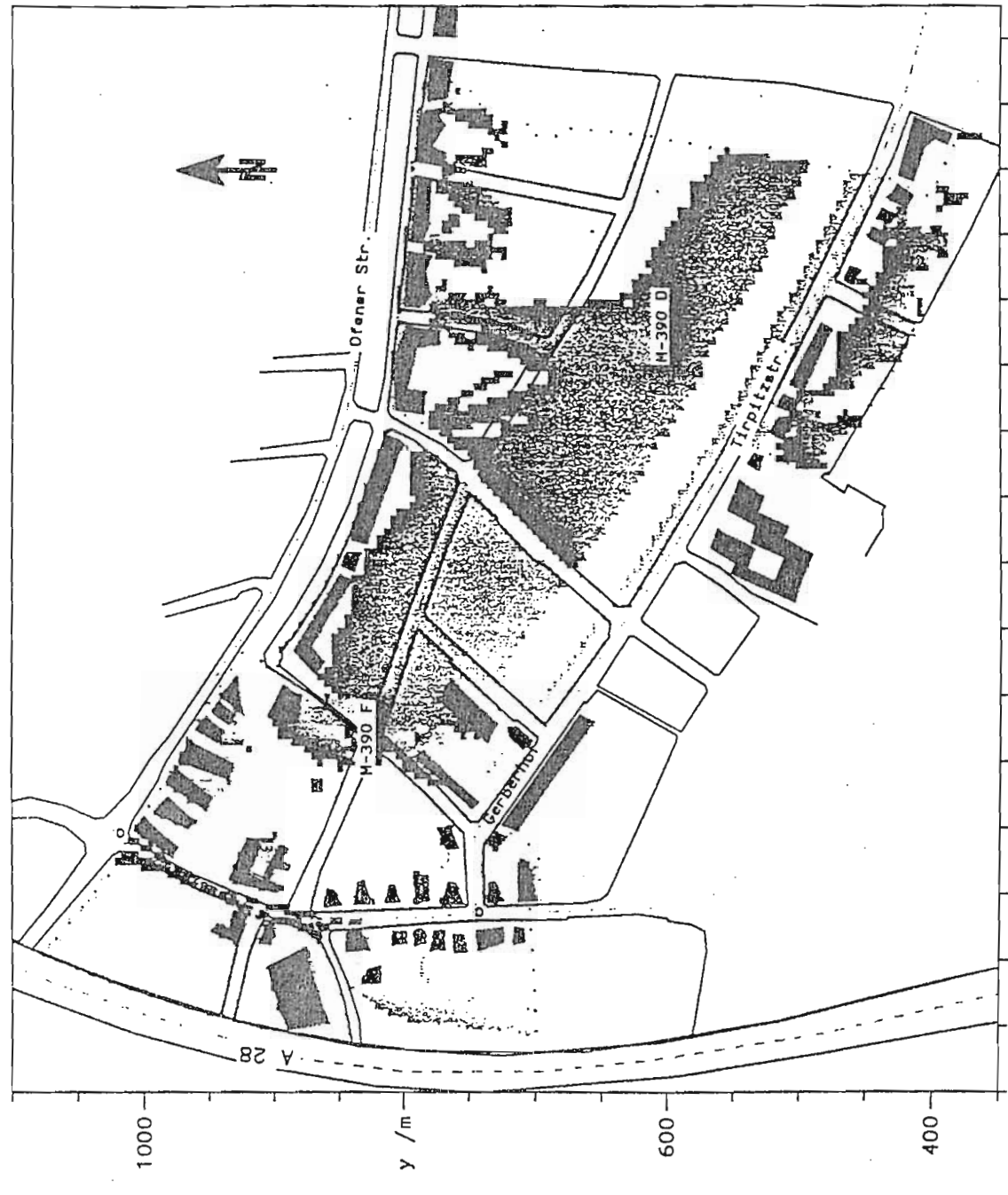
Lärmpegelbereiche
 DIN 18005 Straßenverkehr
 Ebene: 1. Obergeschob

B-Pläne M-390 D und F
 Haarenufer, Rummelweg
 Prinzessinweg

Maßgl.: Außenlärm
 LF 1 Ges. Straßenv. Tag
 rel. Höhe= 5.60 m
 M 1 : 5000

Lärmpegelbereiche

I (< 55 dB(A))	[Solid black box]
II (56..60 dB(A))	[Dotted box]
III (61..65 dB(A))	[Cross-hatched box]
IV (66..70 dB(A))	[Diagonal lines box]
V (71..75 dB(A))	[Horizontal lines box]
VI (76..80 dB(A))	[Vertical lines box]
VII (> 80 dB(A))	[White box]



Lärmpegelkarte 1

Stadtplanungsamt

14.04.1997

Lärmpegelbereiche

DIN 18005 Straßenverkehr

Ebene: Erdgeschoß

B-Pläne M-390 D und F

Haarenufer, Rummelweg

Prinzessinweg

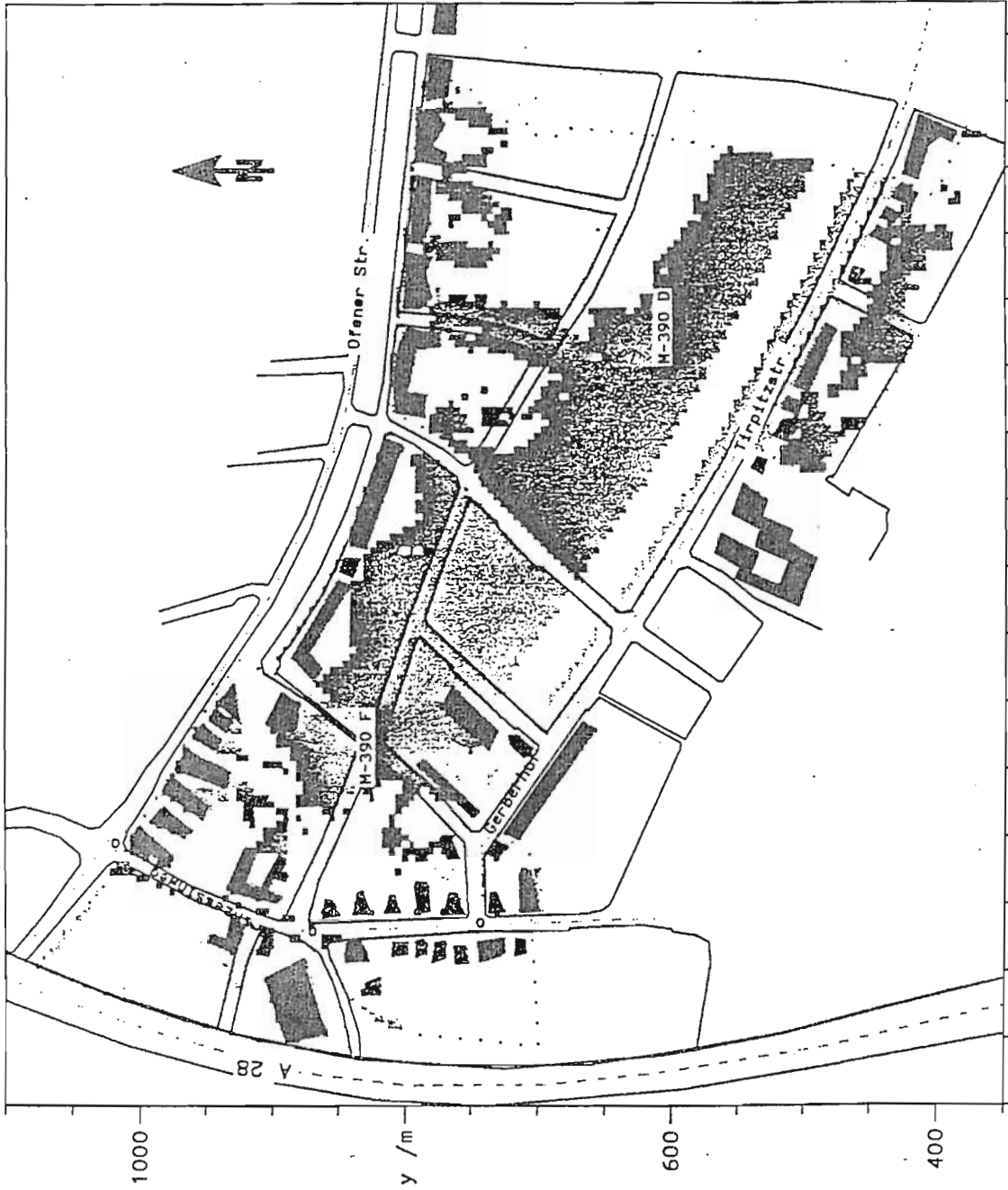
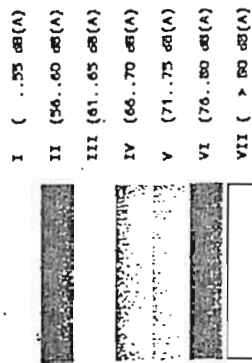
Maßgl. Außenlärm

LF 1 Ges. Straßenv. Tag

rel. Höhe= 2.00 m

M 1 : 5000

Lärmpegelbereiche

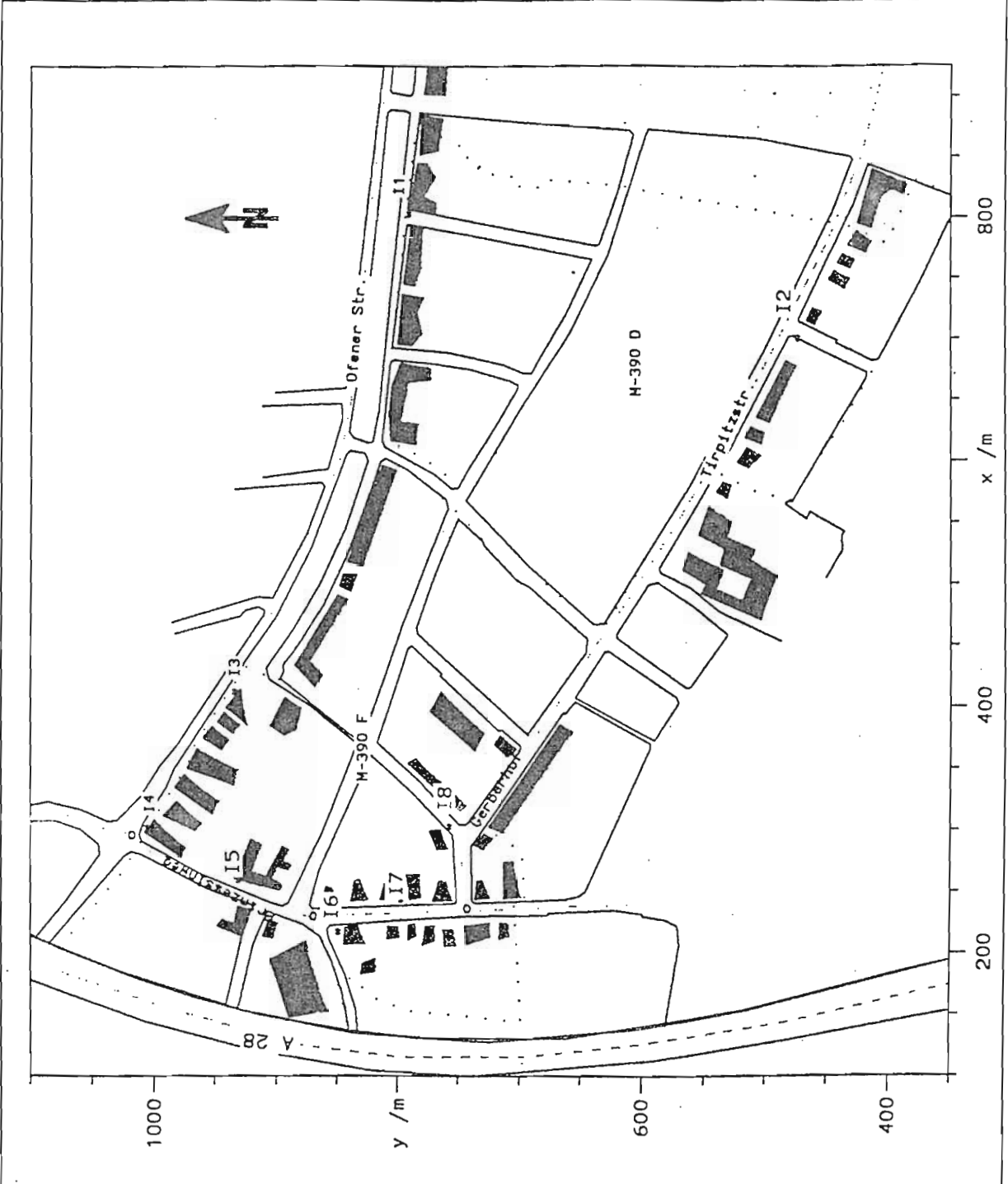


Lageplan
 Stadtplanungsamt
 14.04.1997

B Immissionsorte jeweils
 an den Baugrenzen

B-Pläne M-390 D und F
 Haarenufer, Rummelweg
 Prinzessinweg

Lageplan
 Koord.-System: Globales System
 LF 0 Basis-Lastfall
 M 1 : 5000



Lärmpegelkarte 3

Stadtplanungsamt

14.04.1997

Lärmpegelbereiche

DIN 18005 Straßenverkehr

Ebene: 2. Obergeschoß

B-Pläne M-390 D und F

Haarenufer, Rummelweg

Prinzessinweg

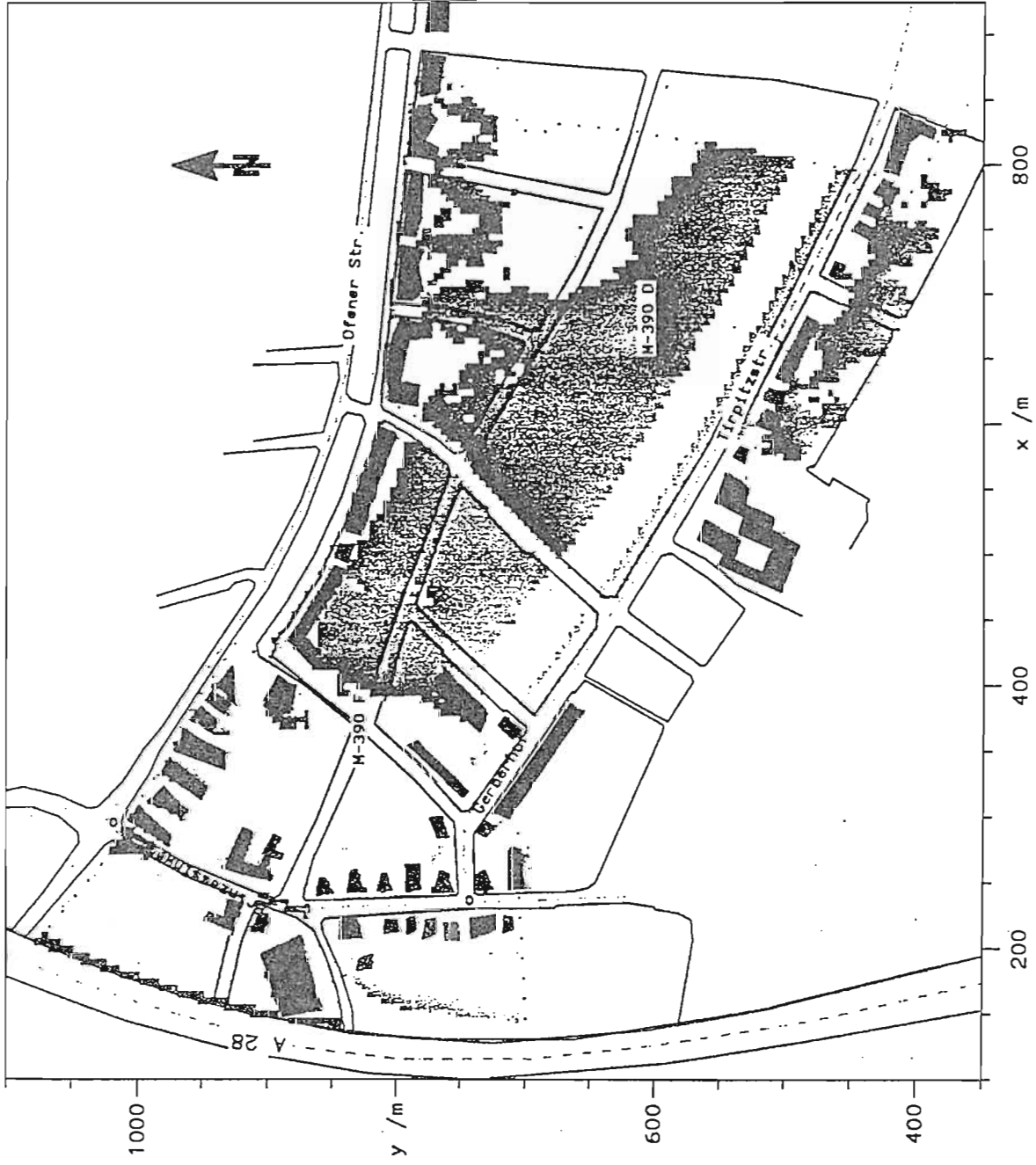
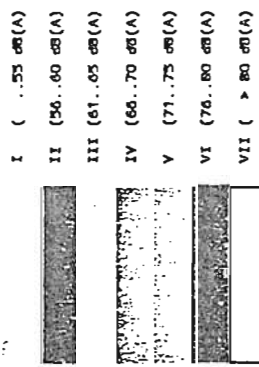
Maßgebl. Außenlärm

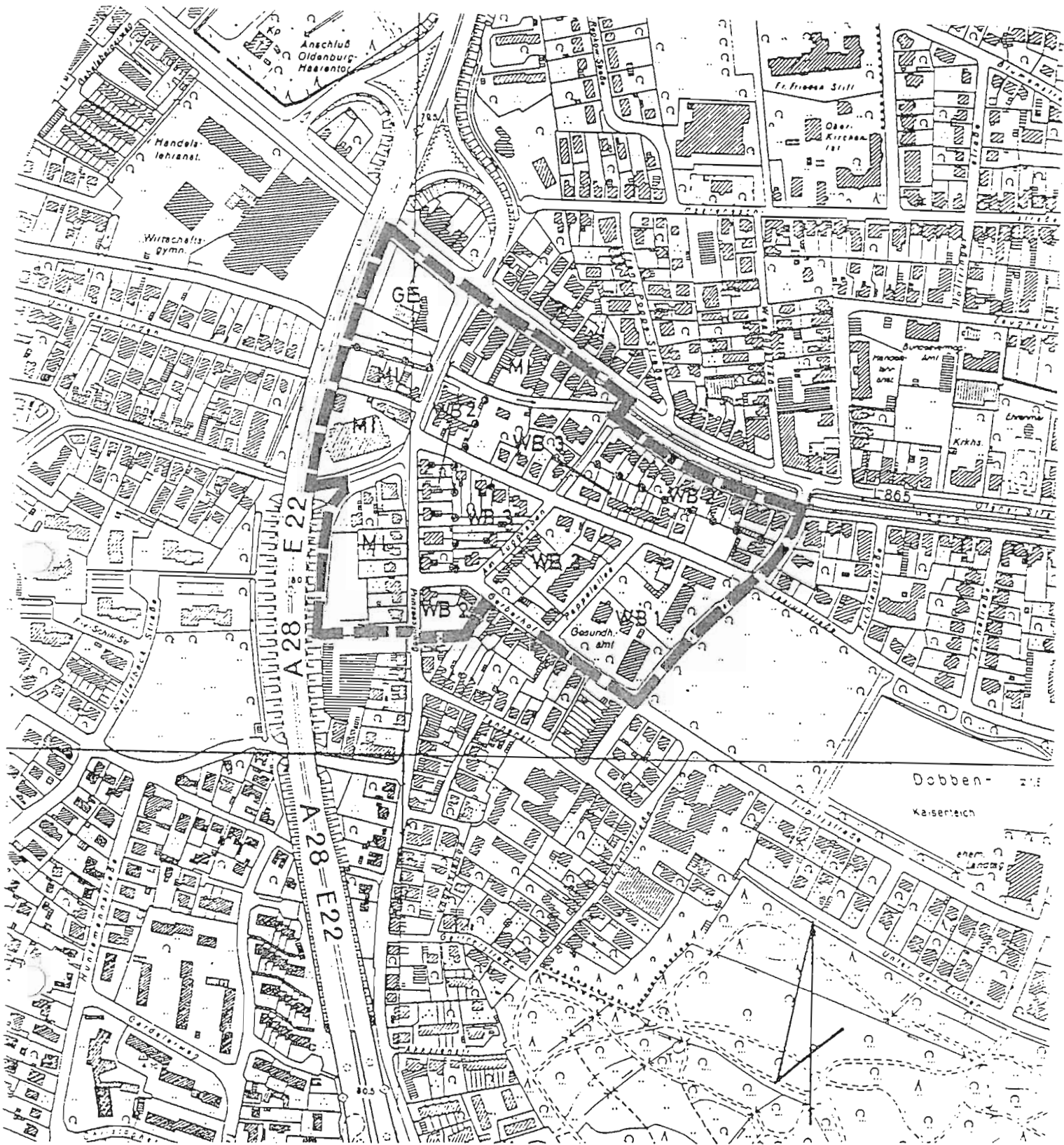
LF 1 Ges. Straßenv. Tag

rel. Höhe= 8.40 m

M 1 : 5000

Lärmpegelbereiche





<h1 style="margin: 0;">STADT OLDENBURG (OLDB)</h1> <h2 style="margin: 0;">DER OBERBÜRGERMEISTER</h2> <h3 style="margin: 0;">Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung 611</h3>			
AZ.:	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES M-390 F		
BLATT:			
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET: Ba	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: Schü	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM: