

Begründung zum Bebauungsplan O-485

für Flächen im Bereich Uferstraße, Hermannstraße, Wiesenstraße, Bremer Straße und Stedinger Straße

Inhalt

1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Rahmenbedingungen
 - 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 2.2 Örtliche Gegebenheiten
3. Inhalt des Planes
4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Grunderwerb, Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

Hat vorgelegen

4.6.85

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Miller

1. Anlaß und Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplanbereich O-485 verlief ursprünglich die Trasse für die nach dem Bebauungsplan 164 geplante Verbindungsstraße Osternburg - Innenstadt mit einer vom Schiffsverkehr unabhängigen Brücke über den Küstenkanal. Der Bebauungsplan 164 wurde 1974 durch Ratsbeschluß aufgehoben. Nachdem jetzt mit Amalienstraße/Nordstraße, Stedinger Straße und Bremer Straße die das Plangebiet umschließenden städtischen Hauptverkehrsstraßen festliegen, sollen nunmehr die Bauflächen in diesem Planbereich städtebaulich neu beordnet werden. Grundlage dafür sind der geltende Flächennutzungsplan (1981) und der 1979 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossene Stadtteil-Entwicklungsplan Osternburg.

Ziele des Bebauungsplanes sind u. a.

1. Städtebauliche Beordnung des Planbereiches.
Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung.
2. Schaffung eines citynahen Wohngebietes.
Verbesserung der Wohnumwelt durch Aussiedlung störender Gewerbebetriebe.
3. Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich Blumenhofschule.

4. Erhaltung der Häuserzeilen Uferstraße 16 bis 34 und 54 bis 62 sowie Stedinger Straße 23 bis 29 als schützenswerte Ensembles.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Festsetzungen sind aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg von 1981 und dem Stadtteil-Entwicklungsplan Osterburg entwickelt. Die im Zuge der Feinplanung des Bebauungsplanes erfolgte Abweichung in Teilbereichen vom Flächennutzungsplan wird als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen. Der Flächennutzungsplan stellt die Gliederung der Bauflächen grobmaschig dar. Die gemischte Baufläche entlang der Stedinger Straße grenzt sich gegenüber der Wohnbaufläche nicht parzellenscharf ab, sie umfaßt pauschal eine Zone von ca. 40 bis 80 m. Begründungen im einzelnen hierzu sind unter dem Punkt Inhalt des Planes dargelegt. Für die Grundstücke an der Stedinger Straße gilt seit 1955 der förmlich festgestellte Bebauungs- und Fluchtlinienplan 141. Dieser Fluchtlinienplan wird, soweit er durch den Bebauungsplan O-485 überdeckt wird, außer Kraft gesetzt.

An den Bebauungsplanbereich O-485 grenzen die Bebauungspläne 472, 234, 509 und 483. Im einzelnen siehe Planzeichnung.

In dem Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind die Gebäude Uferstraße 16 bis 34 und 54 bis 62 sowie Stedinger Straße 23 bis 29 als Gruppen baulicher Anlagen und die Blumenhofschule, die Gebäude Bremer Straße 5 und 15 sowie die Cäcilienbrücke mit den Brückentürmen als Einzelobjekte eingetragen.

Am westlichen Rand des Planbereiches befindet sich der Küstenkanal mit der Cäcilienbrücke. Der Küstenkanal mit seiner Uferzone als Bundeswasserstraße unterliegt dem Bundeswasserstraßengesetz.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Nutzung

Der Bebauungsplan O-485 erfaßt ein bebautes, nur ca. 800 m vom Stadtzentrum entfernt liegendes Gebiet. Vorherrschend ist, insbesondere im inneren Bereich, eine Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung. An der Bremer Straße sind innerhalb des Plangebietes Läden, eine Gaststätte und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Mit ihrer Geschäftsnutzung ist die Bremer Straße als Ausläufer des Versorgungszentrums Osterburger Markt anzusehen. Auch im Bereich der Kreuzung Hermannstraße -

Wiesenstraße und im nördlichen Abschnitt der Stedinger Straße sind eine Gaststätte, Läden und Handwerksbetriebe vorhanden. Mitten in der Wohnbebauung auf dem Grundstück Uferstraße 52 a und b befindet sich ein Handelsunternehmen für Kraftstoffe, wie Dieselöle, Benzin, Heizöl usw. Diese Stoffe werden dort im wesentlichen in unterirdischen Tanks zwischengelagert. Der mit diesem Betrieb zusammenhängende Verkehr wirkt sich besonders an der Uferstraße störend aus.

Der Betrieb ist nach seinem Charakter als Gewerbebetrieb einzuordnen und müßte nach den Kategorien der BauNVO in einem Gewerbegebiet liegen. Es ist deshalb planungsrechtlich nicht möglich, aufgrund der umliegenden und beabsichtigten Wohnbebauung für diese jetzige Betriebsfläche eine planungsrechtliche Absicherung vorzunehmen. Die Stadt strebt daher seit langem eine Aussiedlung an.

Im Hinblick auf diesen Betrieb ist die Kontinuität des städtischen Planungshandelns in den vergangenen 20 Jahren aus den einschlägigen Plänen der Stadt Oldenburg ablesbar (Flächennutzungspläne 1960 und 1981, Stadtteilentwicklungsplan Osterburg von 1979).

Der auf den Nachbargrundstücken Uferstraße 38 und 42 bisher ansässige Gewerbebetrieb konnte umgesiedelt werden. Die Baulichkeiten auf diesen Grundstücken wurden abgebrochen, so daß diese Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Zwischen den Gebäuden Bremer Straße 15 mit der parkartigen Gartenanlage und der Blumenhofschule befindet sich ein zusammenhängender unbebauter Freiraum mit wertvollem Baumbestand. Dieser vorhandene großzügige Freiraum sollte erhalten und einer öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzung zugeführt werden. Hier bietet sich die Chance, das Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen in Osterburg abzubauen. (Siehe Stadtteil-Entwicklungsplan Osterburg.)

Stadtbild

Auffallend im Planbereich sind die das Stadt- und Straßenbild prägenden Häuserzeilen an der Uferstraße und die Hausgruppe Stedinger Straße 23 bis 29, die auch als erhaltenswerte Ensembles nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz eingestuft sind. Die Häuser an der Uferstraße in ihrer für Anfang des 20. Jahrhunderts typischen Oldenburger Wohnhausform genügen in der Wohnqualität, besonders im Zusammenhang mit Garten und Vorgarten, noch heutigen Ansprüchen. Die geplante neue Bebauung Uferstraße 8, 38 und 42 muß sich hier in den durch den vorhandenen Bestand gegebenen Rahmen einfügen.

Zu den das Stadtbild prägenden Gebäuden zählen natürlich die Baudenkmale Bremer Straße 5, 15 und die Blumenhofschule. Ein weiteres stadtbildprägendes Element stellen die zweigeschossigen Wohngebäude (Doppelhäuser) im Bereich Stedinger Straße - Blumenhof dar.

Eine besondere Prägung erhält das Stadtbild durch den Küstenkanal mit den beiderseitigen Baumreihen an Uferstraße und Kanalstraße und der Cäcilienbrücke, einem Baudenkmal von städtebaulicher und bautechnischer Bedeutung. Aus städtebaulicher Sicht wird es für erforderlich gehalten, den Charakter dieser Situation auch unabhängig von evtl. Veränderungen an der Breite des Küstenkanals zu erhalten.

Verkehr

Die Hauptanbindungen der Bauflächen des Planbereiches an die städtischen Verkehrsstraßen erfolgen über die Wiesenstraße an die Stedinger Straße und über die Hermannstraße an den Knoten Stedinger Straße - Nordstraße.

Da nach dem Bau der neuen Amalienbrücke für Uferstraße und Wiesenstraße wegen der Hochlage der Brücke kein direkter Anschluß mehr an die Nordstraße besteht und da die Uferstraße nicht voll, d. h. mit allen Verkehrsbeziehungen, an die Bremer Straße angebunden ist, wird eine Neuordnung und Umorientierung für die Uferstraße erforderlich.

Der Planbereich ist an den Öffentlichen Personennahverkehr gut angeschlossen. Haltestellen befinden sich an Bremer Straße, Stedinger Straße und Nordstraße.

3. Inhalt des Planes

Allgemeine Wohngebiete

Der größte Teil der Bauflächen wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird in WA 1 und WA 2 gegliedert. Durch die Art der Festsetzungen soll erreicht werden, daß über den vorhandenen Bestand hinaus keine zusätzlichen Störfaktoren in dieses Gebiet hineingetragen werden.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wird auch das noch vorhandene gewerblich genutzte Grundstück Uferstraße 52 a - b überplant.

Eventuelle Entschädigungsansprüche werden nicht gesehen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ändern sich die räumlichen Bedingungen für den gewerblichen Betrieb nicht. Das benachbarte freie Grundstück könnte z. Z. nach § 34 BBauG im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes bebaut werden.

Das Ziel, auch diesen gewerblich genutzten Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen, hat Vorrang vor dem Wunsch des Nutzers, hier seinem Gewerbe nachzugehen. Dieses Ziel ist seit dem Flächennutzungsplan 1960 bekannt und immer wieder bestätigt worden. Insofern kann auch von dem Betrieb erwartet

werden, daß er sich auf die Realisierung dieses Zieles einstellt.

Soweit erforderlich, werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sozialplanerische Maßnahmen gemäß § 13 a BBauG angeboten.

Für die Auslagerung des Betriebes kann die Stadt Gewerbegrundstücke anbieten. Es ist jedoch bekannt, daß der Betrieb über eigene geeignete Grundstücke verfügt.

Auf die erhebliche Zunahme des Bodenwertes in diesem Gebiet wird beiläufig hingewiesen. Dieses wirkt sich begünstigend auf die Umsiedlungsfrage aus. Im Bebauungsplan wird die Frage der Umsiedlung des Betriebes nicht geregelt.

Das WA-Gebiet erfaßt am Blumenhof, an Ahrens- und Wiesenstraße kleinere im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Bauflächen. Die dort heute vorhandene Wohnnutzung, die ohnehin schon durch Immissionen belastet ist, soll nicht noch durch weitere Störungen, die sich u. U. aus einer Mischgebietenutzung ergeben, beeinträchtigt werden. Der Blumenhof als Stichstraße und die schmale Ahrensstraße haben zudem den Charakter von ruhigen Wohnstraßen. Der Bebauungsplan sieht daher in dem Grenzbereich zwischen den Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen eine Anpassung an die vorhandene Nutzung vor. Diese im Zuge der Feinplanung erfolgte Abweichung wird als Entwicklung aus dem hier grobmaschigen Flächennutzungsplan angesehen.

Besonderes Wohngebiet

Die Grundstücke an der Bremer Straße und an der Stedinger Straße, ausgenommen Stedinger Straße 5-21, werden als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Der hohe Anteil an Wohnnutzung neben den hier vorhandenen sonstigen Nutzungen bestimmt die Eigenart dieses Gebietes. Mit der Festsetzung des besonderen Wohngebietes soll einerseits die Wohnnutzung erhalten bzw. weiter begünstigt und andererseits auch die vorhandene sonstige Nutzung ermöglicht werden. Die vorhandenen sonstigen Nutzungen könnten beispielsweise in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Bremer Straße und Stedinger Straße sind, soweit sie innerhalb des Planbereiches liegen, bezüglich der Handels- und Dienstleistungsnutzungen als Ausläufer des Versorgungszentrums Osterburger Markt mit einem großen Einzugsbereich anzusehen.

Im Flächennutzungsplan 1981 sind hier zum Teil gemischte Bauflächen dargestellt. Würde im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt, könnten sich Veränderungen ergeben, die die so wieso schon durch Immissionen eingeschränkte Wohnqualität zusätzlich verschlechtern könnten. Insofern wird es aufgrund detaillierter Planung für richtig gehalten, aus der Dar-

stellung des Flächennutzungsplanes ein besonderes Wohngebiet zu entwickeln.

Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück mit der Blumenhofschule und der bereits erwähnte südlich anschließende unbebaute Freiraum werden als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Gemeinbedarfsfläche muß neben den für Schulzwecke erforderlichen Anlagen auch den notwendigen öffentlichen Kinderspielplatz aufnehmen. Sportanlagen sind hier in Verbindung mit der Schulanutzung zu sehen, beispielsweise Turnhalle. Größere Sportanlagen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend aus dem Bestand abgeleitet. Auf den größeren Grundstücken, die zu einer Neubebauung anstehen, insbesondere an der Uferstraße, wird eine intensivere Ausnutzung ermöglicht, soweit dieses unter Beachtung der umliegenden Bebauung vertretbar ist.

Festgesetzt werden:

Z II bis IV

GRZ 0,3 bis 0,6

GFZ 0,5 bis 1,6, im einzelnen siehe Planzeichnung.

Um einen Anreiz zu geben, die privaten Pkw-Einstellplätze von der Geländeoberfläche der Grundstücke fernzuhalten und in abgegrüntem Tiefgaragen unterzubringen, kann auf den Grundstücken Uferstraße 38, 42, 52 a und b mit der zulässigen GFZ 0,8 für den Fall, daß eine höhere Ausnutzung angestrebt wird, ausnahmsweise die zulässige Geschoßfläche um die Flächen dieser notwendigen Tiefgaragen erhöht werden, jedoch darf eine max. GFZ von 1,0 nicht überschritten werden.

Für die Grundstücke innerhalb der Erhaltungsbereiche an der Uferstraße (Uferstr. 16 - 34 und 54 - 62) kann im Einzelfall ausnahmsweise eine GFZ bis 0,8 zugelassen werden, wenn dadurch erhaltenswerte Gebäude in ihrem Bestand gesichert werden oder wenn im Falle eines Neubaus die Anpassung in das erhaltenswerte Stadtbild nur durch eine Überschreitung der allgemein zulässigen GFZ erreicht werden kann. Diese Ausnahmeregelung des § 2 der textlichen Festsetzungen könnte z. B. bei kleineren Grundstücken einmal von Bedeutung sein, da hier die zulässige GFZ von 0,6 in Einzelfällen heute schon überschritten wird. Nach den Vorstellungen der Stadt soll eine Verdichtung über eine GFZ von 0,6 hinaus generell nicht erfolgen. Es soll kein Anreiz gegeben werden, über eine höhere GFZ zu Abrissen und Veränderungen zu kommen.

Für den Bereich des WB-Gebietes (besonderes Wohngebiet) zwischen Uferstraße und Hermannstraße wird aufgrund des vor-

handenen Bestandes eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht soll diese citynahe Fläche mit ihrer höheren Ausnutzung als "Brückenkopf" erhalten und festgeschrieben werden.

Bauweise und Gestaltung

Es gilt größtenteils die offene Bauweise.

Abweichend von der offenen Bauweise sieht der Bebauungsplan zur Erhaltung der städtebaulichen Situation an der Uferstraße für die Häuserzeilen 14 bis 34 und 54 bis 62 im § 3 und an der Stedinger Straße für die Gebäude 23-31 und 39-49 im § 6 der textlichen Festsetzungen geringere seitliche Grenzabstände bis zu einem Mindestgrenzabstand von 1,00 m vor. Die hier vorhandenen Häuser wurden nach früheren Bestimmungen mit wesentlich geringeren Grenz- und Gebäudeabständen errichtet, als heute nach der NBauO zulässig sind. Durch die geringeren seitlichen Grenzabstände soll beispielsweise die Schließung einer Baulücke bei Abgang eines vorhandenen Hauses in Einklang mit der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

Die geringeren seitlichen Grenzabstände - bis zu einem Mindestabstand von $\frac{1}{2}$ H - auf den Grundstücken Uferstraße 2 - 8 sollen bewirken, daß sich in der Straßenrandbebauung an der Uferstraße keine großen unbebauten Flächen (Lücken) ergeben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden für die Häuserzeilen beispielsweise an der Uferstraße durch geringere seitliche Abstände nicht beeinträchtigt. Zur Straße ist mit Uferstraße und Küstenkanal ein großer Freiraum gegeben und auf der Gartenseite wird durch den Bebauungsplan eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ähnlich verhält es sich an der Stedinger Straße.

Es ist das Ziel der Planung, die neuen Wohnanlagen an der Uferstraße, soweit vertretbar, in den durch den vorhandenen Bestand vorgegebenen Rahmen einzupassen. Dazu gehören neben abweichenden Geländeabständen die Trauf- und Firsthöhe, der Neigungswinkel der Dächer sowie eine Gliederung der Straßenrandbebauung durch Ver- oder Rücksprünge. Der Bebauungsplan enthält daher verschiedene Festsetzungen, die die Bauweise und die Gestaltung betreffen. Im einzelnen siehe besonders §§ 3 bis 6 der textlichen Festsetzungen. Zur Erhaltung und Sicherung einer Straßenrandbebauung setzt der Bebauungsplan entlang der Uferstraße eine Baulinie fest. Um in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude auch bei den neuen Wohnanlagen eine deutlich sichtbare Gliederung der Fassaden zu erzielen, sind an der Uferstraße die max. Breiten von Fassadenabschnitten auf der Baulinie und Rücksprünge von der Baulinie festgesetzt. Während die Rücksprünge für die vorhandene Einzelhausbebauung mit mind. 3,00 m Tiefe festgesetzt sind, - die Breite mit mind. 2,00 m ergibt sich aus den seitlichen Grenzabständen -, sollen im Bereich der Neubebauung Uferstraße 38,

41 und 52 zur Erzielung einer deutlich sichtbaren Gliederung die Rücksprünge mind. 4,00 m tief und mind. 6,00 m breit sein. Ferner sind für die Straßenabschnitte an der Uferstraße max. Traufhöhen und Firsthöhen festgelegt. Ebenfalls mit Rücksicht auf den Bestand sollen die zur Uferstraße und Wiesenstraße gerichteten Gebäudeteile geneigte Dächer erhalten. Mit den Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen und der Vorgärten soll bewirkt werden, daß die Vorgärten in den Erlebnisbereich des Straßenraumes einbezogen werden. Es wird erwartet, daß diese Festsetzungen, insbesondere an der Uferstraße, ein Einfügen der neuen Baukörper in die vorhandene Bebauung gewährleisten, ohne daß der Gestaltungsspielraum der Bauherren und Architekten allzu sehr eingeengt wird.

Um den Charakter einer Straßenrandbebauung zu sichern, werden in verschiedenen Bereichen rückwärtige Baugrenzen festgesetzt. Dadurch sollen ferner zusammenhängende ungestörte Garten- und Grünzonen geschaffen werden.

Bei der Anlegung von Einstellplätzen muß ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Diese Abstandsfläche ist mit Rücksicht auf den Nachbarn dicht zu bepflanzen. Siehe § 8 der textlichen Festsetzungen. Zur Eingrünung von Einstellplätzen sieht der Bebauungsplan im § 9 der textlichen Festsetzungen das Pflanzen von Bäumen vor. Die Flächen über den Tiefgaragen sollen als Grünflächen angelegt werden - Bepflanzung mit Rasen und Sträuchern.

Immissionen

Der gesamte Planbereich ist aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich den typischen Innenstadtimmissionen ausgesetzt. Als Ursachen für Immissionen sind unter anderem zu nennen:

Die tangierenden städtischen Hauptverkehrsstraßen, die Gewerbebetriebe östlich der Stedinger Straße und das Gewerbegebiet nordöstlich der Nordstraße, der Schiffsverkehr auf dem Küstenkanal und der bereits erwähnte Gewerbebetrieb an der Uferstraße 52 a und b.

Bis auf den mit WA überplanten Gewerbebetrieb an der Uferstraße können die Immissionen durch städtebauliche Maßnahmen nicht entscheidend gemindert werden. Sie müssen als Vorbelastung hingenommen werden.

Durch die allgemein üblichen bautechnischen Konstruktionen können diese Immissionen in den Häusern weitgehend ausgeschlossen werden. Besondere Festsetzungen werden deshalb nicht getroffen.

Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist bereits unter 2.2 "Örtliche Gegebenheiten" beschrieben. Das bestehende Straßennetz kann aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht grundlegend verändert werden.

Lediglich an der Uferstraße soll wegen der ungünstigen Anbindung an die Bremer Straße eine Neuordnung durch die Schaffung einer Querverbindung zur Hermannstraße erfolgen. Die bestehende Verkehrssituation an der Einmündung der Uferstraße in die Bremer Straße stellt einen Gefahrenpunkt dar, der u. a. aus Gründen des Denkmalschutzes an Ort und Stelle (Gaststätte - Cäcilienbrücke) nicht zu lösen ist. Über die geplante Querverbindung und die Hermannstraße soll der südliche Teil der Uferstraße an die Bremer Straße und auch an die Stedinger Straße angebunden werden.

Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird es ferner notwendig, den engen und unübersichtlichen Einmündungsbereich der Wiesenstraße in die Hermannstraße so zu ändern, daß hier eine bessere und übersichtlichere Verkehrsführung erzielt wird. Mit der Errichtung der nach dem Bebauungsplan möglichen neuen Wohnungseinheiten wird wegen des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrs eine Verbesserung der Kreuzung Wiesenstraße/Hermannstraße unumgänglich.

Entlang der Südgrenze des Grundstücks Uferstraße 38 wird eine ca. 5 m breite Fläche, die sich zur Uferstraße auf ca. 7 m Breite erweitert, als öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Fußweg festgesetzt. Durch entsprechende Gestaltung, wobei auch Grünanpflanzungen vorgesehen sind, sollen die beiden Nutzungsarten sinnvoll miteinander kombiniert werden. Der über diese Fläche verlaufende Fußweg soll die Durchlässigkeit des Baugebietes (Baublocks) für Fußgänger erhöhen und einen Zugang zum Erlebnisbereich Küstenkanal bilden.

Der Bebauungsplan läßt für die Grundstücke Uferstraße 38, 42 und 52 eine intensive bauliche Ausnutzbarkeit zu. Für die hier nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen ca. 150 Wohnungen ergibt sich ein Bedarf von etwa 25 bis 30 Parkständen im öffentlichen Verkehrsraum. Da der vorhandene Straßenraum an Uferstraße und Wiesenstraße diese erforderlichen öffentlichen Parkplätze nicht mehr aufnehmen kann, wird an der Wiesenstraße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um so eine Fläche für den öffentlichen Parkplatzbedarf zu sichern. Über diese öffentliche Verkehrsfläche soll auch die Zu- und Abfahrt der möglichen Gemeinschaftstiefgaragen erfolgen. Der Bebauungsplan schließt nicht aus, daß statt der Tiefgaragen ebenerdige Garagen und Einstellplätze errichtet werden, aber auch diese sollen über die öffentliche Verkehrsfläche an die Wiesenstraße angebunden werden.

Für die Grundstücke Uferstraße 38, 42 und 52 setzt der Bebauungsplan an der Uferstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge fest. Damit soll erreicht werden, daß der sich durch die Neubebauung ergebende Kfz.-Verkehr weitgehend von der Uferstraße ferngehalten und über Wiesenstraße und Hermannstraße auf kurzen Wegen zur Stedinger Straße bzw. Nordstraße geleitet wird.

Über die öffentliche Verkehrsfläche von der Parkplatzanlage zur Uferstraße soll die Durchlässigkeit des Baugebietes gewährleistet werden.

Wegen der unzureichenden Nebenanlagen (Fuß- und Radwege) und der fehlenden öffentlichen Parkplätze sieht der Bebauungsplan an der Bremer Straße Geländeabtretungen zur Verbreiterung der Verkehrsfläche vor.

Auch an der Hermannstraße sind im Hinblick auf die zu erwartende stärkere bauliche Ausnutzbarkeit Geländestreifen für die Verbreiterung der Verkehrsflächen festgesetzt. Das gilt besonders für den südlichen Teil der Straße. Die Realisierung dieser Festsetzung kann schrittweise jeweils parallel zu den baulichen Veränderungen auf den Grundstücken erfolgen.

Um die Wohnfunktion in diesem citynahen Gebiet zu unterstreichen und um die Qualität des Wohnumfeldes zu erhöhen, sollten die Uferstraße bzw. Teile der Uferstraße, die Verbindungsstraße Uferstraße-Hermannstraße, die Ahrensstraße und der Blumenhof als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebaut werden.

Kinderspielplätze

Die Gemeinbedarfsfläche in Verbindung mit dem Schulgrundstück der Blumenhofschule soll auch den Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen in diesem Bereich abdecken. Zur Deckung des Spielplatzbedarfs für die Wohngebiete innerhalb des Planbereichs sind nach dem Kinderspielplatzgesetz ca. 1 400 m² öffentliche Spielplatzfläche (Spielplatz und Abpflanzung) erforderlich. Die Anlegung eines großen Spielplatzes ist an anderer Stelle nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Die Restfläche des Grundstücks Bremer Str. 15 bietet sich dagegen in Verbindung mit dem Schulhof als Spielplatz an. Die Fläche ist über das Schulgrundstück von der Hermannstraße und vom Blumenhof gut erreichbar und ideal gelegen.

Eine weitere Spielmöglichkeit bietet die als Spielstraße und Fußweg festgesetzte Geländefläche an der Südgrenze des Grundstücks Uferstraße 38.

Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze auf den Grundstücken von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.

Küstenkanal

Der Bebauungsplan stellt bezüglich des Küstenkanals die heute vorhandene Situation dar. Die Bäume entlang der Uferstraße und der Kanalstraße werden als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

Der Küstenkanal ist nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) eine Bundeswasserstraße. Zu ihr gehören die Wasseroberfläche und die zu ihrer Unterhaltung dienenden Ufergrundstücke. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung plant, den Küstenkanal im Bereich der sogenannten Stadtstrecke Oldenburg im Zuge der Anpassung an die Erfordernisse des westeuropäischen Wasserstraßennetzes zu verbreitern. Für diese Maßnahme ist jedoch ein Planfeststellungsverfahren nach dem Bundeswasserstraßengesetz erforderlich. Der genaue Flächenbedarf kann erst nach dem Planfeststellungsbeschluß rechtsverbindlich genannt werden. Die Planungsergebnisse werden nach Abschluß des Verfahrens im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Jetzige Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen werden dadurch überlagert und auch soweit erforderlich korrigiert.

In dem Planungsprozeß zum Bau einer der Brücke über den Küstenkanal in den 70er Jahren hat die Stadt das Ziel formuliert, die Cäcilienbrücke auf Dauer zu erhalten (Bebauungsplan Nr. 472 und Stadtentwicklungsplanung). Dieses Ziel hat sich inzwischen verfestigt. Die Cäcilienbrücke ist ein Baudenkmal. Damit der Erhaltungswille der Stadt rechtswirksam festgelegt wird, wird es für erforderlich gehalten, über den Denkmalschutz hinaus ein Erhaltungsgebot nach § 39 h BBauG festzusetzen. Die Begründung ergibt sich aus § 39 h (3) Absätze 1 und 2. Eine wesentliche Umgestaltung der Cäcilienbrücke macht im übrigen ein Planfeststellungsverfahren nach dem WaStrG erforderlich.

Erhaltungsbereiche

Für die das Stadt- und Straßenbild prägenden Hausgruppen und Anlagen werden Erhaltungsbereiche gemäß § 39 h BBauG festgesetzt. Die baulichen Anlagen innerhalb dieser Bereiche sollen erhalten werden, weil sie

1. das Stadtbild prägen und
2. von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind.

Anträge auf Abbruch, Umbau oder Änderung der baulichen Anlagen können aus den genannten Gründen versagt werden.

Die Erhaltungsbereiche betreffen:
die Häuserzeilen Uferstraße 16 bis 34 und 54 bis 62,
die Hausgruppe Stedinger Straße 23 bis 29,
das Grundstück Bremer Straße 15 und
die Cäcilienbrücke mit den Brückentürmen.

Die genannten Anlagen sind auch als erhaltenswerte Hausgruppen bzw. Einzelobjekte nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz eingestuft.

Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist voll an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Die Deutsche Bundespost plant, den Bereich mit einem Kabelfernsehnetz zu versorgen.

Flächenübersicht

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 14,8 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

	<u>Grundstücks-</u> <u>fläche in m²</u>	<u>Geschoß-</u> <u>fläche in m²</u>	<u>Wohneinheiten</u> <u>vorh. geplant</u>	
<u>Bauflächen</u>				
Allgem. Wohngebiet I (WA I)	43 900	29 800	ca. 100	152
Allgem. Wohngebiet II (WA II)	27 700	19 200	ca. 80	ca. 40
Besonderes Wohngebiet (WB)	16 900	11 200	ca. 60	
Gemeinbedarfsflächen	6 900			
<u>Verkehrsflächen</u>				
Straßenverkehrsflächen	30 350			
Küstenkanal	22 350			

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Parkplatzanlage zwischen Uferstraße und Wiesenstraße an der Grenze der Grundstücke Uferstraße 42 und 52 b wurde so geplant, daß der Ausbau in zwei Stufen erfolgen kann. Die

erste Ausbaustufe sieht eine funktionsfähige Anlage auf dem Grundstück Uferstraße 42 vor, ohne daß die Flächen aus dem Nachbargrundstück Uferstraße 52 b in Anspruch genommen werden. Zu einem späteren Zeitpunkt nach der Aussiedlung des gewerblichen Betriebes kann dann mit der zweiten Ausbaustufe die Ergänzung und damit der Endausbau vorgenommen werden. Es ist beabsichtigt, auf den beiden Grundstücken jeweils nur soviele öffentliche Parkplätze auszubauen, wie durch die Neubebauung auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich werden (für etwa 5 Wohnungen - 1 öffentlicher Parkplatz).

Die Stadt Oldenburg wird die Umsiedlung des Gewerbebetriebes im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.

5. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Maßnahmen, die angepaßt an die jeweiligen Entwicklungsschritte zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet getroffen werden müssen, betragen überschläglich

Grunderwerbskosten:

Verkehrsflächen insgesamt ca. 790 000,-- DM
Ausbaukosten:

Verkehrsfläche Wiesenstraße-Uferstraße
Parkplatz einschließlich Wege-
verbindung zur Uferstraße
(Ausbau und Beleuchtung) ca. 260 000,-- DM

Einmündung der Wiesenstraße
in die Hermannstraße ca. 217 000,-- DM

Verbindungsstraße Uferstraße/
Hermannstraße (Straßenbau
u. Beleuchtung) ca. 51 000,-- DM

Regenwasserkanal als Entlastung
des Mischwasserkanalnetzes ca. 150 000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt insgesamt ca. 290 000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt ist zu gegebener Zeit vorzunehmen.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

20.10.1980: Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan O-485 für Flächen im Bereich Uferstraße, Hermannstraße, Wiesenstraße, Stedinger Straße und Bremer Straße.

25.06.1981: Frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG in Form einer Bürgerversammlung im Schulzentrum Osternburg.

29.11. - 28.12.1982 1. öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG

20.02. - 19.03.1984 2. öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG

08.08. - 24.08.1984 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a (7) BBauG - vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes an der Wiesenstraße.

