

Begründung zum Bebauungsplan M-555 A (Johannisviertel)

Inhaltsverzeichnis:

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

Hier vorgelegen

06.01.95

Bez.-Reg. Wasser-Ems

Im Auftrage



1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Oldenburg beabsichtigt, im Bereich des Pferdemarktes eine städtebauliche Sanierung durchzuführen.

Das Johannisviertel, ein Teilbereich des Sanierungsgebietes, zeigt eine Fülle städtebaulicher und funktionaler Mängel, deren Beseitigung im Interesse der dort ansässigen Bewohner und zur Verwirklichung der planerischen Zielvorstellung, hier ein innerstädtisches Wohngebiet mit guter Wohn- und Wohnumfeldqualität zu sichern, dringend erforderlich ist. Im übrigen ist zu verhindern, daß im Gefolge des geplanten Rathausneubaues eine Umnutzung des Gebietes durch Dienstleistungsbetriebe eintritt.

Ziele der Planung sind u. a.:

- Sicherung, Verbesserung und Entwicklung eines zentrumsnahen Wohngebietes,
- Abgrenzung von gewerblicher Nutzung und von Dienstleistungen zur Wohnnutzung,
- Schaffung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer,
- Erhaltung und Gestaltung geschichtlich wertvoller Gebäude, Gebäudeteile und Straßenräume.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse und vorbereitende Untersuchungen

2.1.1 Der Entwicklungsplan Innenstadt 012 (Ratsbeschuß 06.03.78) beschreibt u. a. die Situation, Ziele und notwendigen Maßnahmen für den Pferdemarkt und sein Umfeld.

Wesentliche Aussagen für Planung und Durchführung sind:

- Sicherung einer hohen Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtzentrums,
- im Viertel Friedrich-August-Platz/Pferdemarkt sind stützende Maßnahmen für das Wohnen erforderlich (Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen, Wohnfolgeeinrichtungen schaffen, Gestaltung der Verbindungswege zum Stadtzentrum). Nicht-Wohn-Nutzungen auf die Randbereiche an den verkehrsreichen Straßen konzentrieren.
- In den Innenstadtvierteln muß jede Gelegenheit wahrgenommen werden, zusätzliche Spielflächen und mit Grün ausgestattete Ruhezone zu schaffen,
- Verbindungswege zwischen dem Stadtzentrum und den zentrumsnahen Wohngebieten müssen möglichst störungsfrei und sicher geführt und gestaltet werden;
- in den dicht bebauten Wohngebieten ist konsequent auf Verkehrsberuhigung hinzuwirken,
- in Wohnstraßen nur Anliegerverkehr, Parken von fremden Fahrzeugen in Wohnstraßen einschränken.

2.1.2 Der Flächennutzungsplan 1981 stellt für die Grundstücke entlang der Alexanderstraße, den Bereich zwischen Jakobstraße, Nelkenstraße, Johannisstraße und Ziegelhofstraße eine gemischte Baufläche dar, der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

2.1.3 Für Teilbereiche sind übergeleitete Fluchtlinienpläne vorhanden.

2.1.4 Das Gebiet des Bebauungsplanes M-555 A liegt innerhalb des seit dem 24.01.86 rechtskräftigen Sanierungsgebietes "Pferdemarkt".

Hierzu liegen vorbereitende Untersuchungen vor:

"Der Pferdemarkt und sein Umfeld - Das Gebiet für eine städtebauliche Erneuerung"

- a) Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (11.85)
- b) Denkmalpflegerische Anforderungen an die Sanierungsplanung (Sonderband; 5.85)

2.1.5 Für das Johannisviertel wurde begleitend zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Ergebnisse, soweit planungsrechtlich zulässig, in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Der Rat der Stadt Oldenburg hat diesem Grünordnungsplan in seiner Sitzung am 15.02.88 zugestimmt.

Des weiteren liegt eine Broschüre vor, in der Empfehlungen zur Gestaltung der Vorgärten im Johannisviertel formuliert sind.

2.1.6 Für das gesamte Sanierungsgebiet wurden "Grundsätze für den Sozialplan" erstellt. Der Rat der Stadt Oldenburg hat diesen Grundsätzen in seiner Sitzung am 15.02.88 zugestimmt.

2.1.7 Weitere generelle Untersuchungen sind:

- Generalentwässerungsplan
A (Abwasserbeseitigung) von 1971/72
B (Oberflächenentwässerung) von 1973/75
- Generalverkehrsplan von 1976.

2.2.1 Städtebauliche Entwicklung

Die Entwicklung des Gebietes in einzelnen Abschnitten mit dem Ausbau von Feldwegen zu Straßen erklärt die Straßenführung. Die heutige Nelkenstraße und die Ziegelhofstraße entsprechen alten Wegen in der Feldmark. Hier sind keine regelmäßigen Baublöcke entstanden, sondern Baugebiete unterschiedlicher Abmessungen und Größen. Die ehemalige Siedlung "Zum heiligen Kreuz" ist noch heute im wesentlichen in ihrer kleinteiligen Struktur erhalten. Sie wird durch Gänge erschlossen, die nicht zu breiten Straßen ausgebaut worden sind. Die übrigen geradlinig verlaufenden Straßen Jakobistraße, Sophienstraße und Friedrichstraße sind entlang früherer Parzellengrenzen bzw. durch Teilung von Grundstücken angelegt worden. So ist auch zu erklären, daß die Verbindung vom Knick der Nelkenstraße bis zur Nord-West-Ecke des Pferdemarktes nicht zustande gekommen ist. Die Johannisstraße mit ihrer Bauflucht markiert die Grenze zwischen dem Pferdemarkt mit großvolumiger repräsentativer Bebauung und der Stadterweiterung nach Nordwesten. Die unübersichtliche Einmündung in die Nelkenstraße und die Heiligengeiststraße resultiert aus der ehemaligen platzförmigen Erweiterung südlich des früher hier gelegenen Armenhauses.

Aus der Gründerzeit stammen nur die Humboldtstraße als Verlängerung des dritten Ganges nach Westen und der nördliche Teil der Nelkenstraße.

Die Bebauung des Johannisviertels wird geprägt durch die einfachen, traufenständigen eingeschossigen Häuser der Erstbebauung (Mitte des letzten Jahrhunderts) und durch später errichtete einfache Gründerzeit-Giebelhäuser (ab etwa 1880). Die Entwicklung läßt sich im Verlauf der Nelkenstraße einprägsam nachvollziehen.

Der südliche, abgewinkelte Teil besteht aus der früheren ländlich beeinflussten traufenständigen Bebauung mit schlichten Fassaden ohne Vorgärten; der nördliche später bebaute Abschnitt besteht aus Giebelhäusern mit sparsamem Fassadendekor. Diese Bauweise setzt sich fort in der Humboldtstraße und Jakobistraße. Hier sind Giebelhäuser mit reicherer Fassadenausbildung und mit Vorgärten entstanden. Auch hier überwiegt das einfache Bürgerhaus, vorwiegend ohne Souterrain. Größere repräsentativere Bürgerhäuser sind nur vereinzelt an der Johannisstraße und Ziegelhofstraße errichtet worden.

Seit den 20er Jahren dieses Jahrhunderts tritt der Geschoßwohnungsbau auf (Hegeler-Haus in der Nelkenstraße). Nach dem 2. Weltkrieg sind Neubauten durchweg als Geschoßbauten errichtet worden. Das hat zur Folge, daß die ursprünglich kleinteilige und einheitliche Baustruktur allmählich vergrößert und verändert wird.

Gestört ist die städtische Struktur des Johannisviertels im unteren Abschnitt der Nelkenstraße und in der Johannisstraße (Gebäudeabbrüche). Gleichfalls im älteren, östlichen Abschnitt der Humboldtstraße (Baulücken, Restflächen), in den rückwärtigen Brachflächen (ehemalige Gewerbestandorte), in der Gestaltqualität der Altbausubstanz.

2.2.2 Nutzung

Das Johannisviertel ist traditionell durch Mischnutzung geprägt. Neben dem Wohnen haben sich hier frühzeitig gewerbliche Nutzungen entwickelt. Nach dem 2. Weltkrieg ging das Gewerbe aufgrund jetzt ungünstiger Standortbedingungen immer mehr zurück. So sind größere ungenutzte Flächen im Johannisviertel zurückgeblieben. Heute ist es ein innenstadtnahes Wohngebiet mit hoher Baudichte, an dessen Randzonen sich Einzelhandelsgeschäfte, Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt haben. Vereinzelt befinden sich im inneren Gebiet Handwerksbetriebe und Großhandelsgeschäfte, die sich zum Teil in den Blockinnenbereichen ausgebreitet haben.

2.2.3 Naturräumliche Gegebenheiten/Wohnumfeld

Im Johannisviertel und unmittelbar angrenzend sind öffentliche Grünflächen als Ruhe- und Erholungszonen, abgesehen vom Gertrudenfriedhof, nicht vorhanden. Die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen sind der Friedrich-August-Platz 500 m nördlich und der Botanische Garten 1 200 m westlich des Planbereiches.

Die privaten Gärten sind relativ klein; d. h. das vorhandene Grünvolumen ist gering. Vorgartenbereiche sind und werden aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs bepflanzt; die typische Gestaltung mit Hecken und Bepflanzungen wird zum Teil aufgegeben.

Vorhandene Freiflächen (z. B. Straßenräume) weisen zudem eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Die Bürgersteige sind sehr

schmal und häufig durch parkende Autos zugestellt. Straßen-
grün ist nicht vorhanden.

Neben der mangelhaften Ausstattung des Viertels mit Grün- und
Freiflächen ist die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgän-
ger und Radfahrer nicht ausreichend. Defizite sind hier in
erster Linie in der Nord-Süd-Beziehung erkennbar.

2.2.4 Infrastruktur

Läden, Dienstleistungsbetriebe, Kindergärten und Schulen sind
im Bebauungsplanbereich bzw. in der nahen Umgebung und der
nahe gelegenen City vorhanden.

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist ge-
sichert.

Die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt im
Mischsystem.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr
erfolgt über die Alexanderstraße mit den Buslinien 2 und 3
sowie über die Ziegelhofstraße/Würzburger Straße mit der
Linie 5.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplanbereich sind bestimmt durch
die planerische Zielsetzung, hier ein attraktives, inner-
städtisches Wohngebiet mit einer Verbesserung der Wohn- und
Wohnumfeldqualität unter Wahrung der geschichtlichen Eigenart
zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Im Hinblick auf diese Zielsetzung entsprechen die Festsetzun-
gen zum Teil nicht den Darstellungen des Flächennutzungspla-
nes 1981. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallel-
verfahren geändert.

3.2 Festsetzungen im einzelnen

3.2.1 Art der Nutzung

Mischgebiet

Entsprechend der vorhandenen und auch weiterhin geplanten
Nutzung wird für die Grundstücke entlang der Alexanderstraße
ein Mischgebiet festgesetzt. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO
wird nicht zugelassen. Spielhallen werden ausgeschlossen, um
vorhandene und untereinander ausgewogene, verträgliche Nut-
zungen zu sichern.

Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe über 800 m² Ge-
schoßfläche (500 bis 600 m² Verkaufsfläche) ausgeschlossen.

Damit wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums zuzulassen. Zudem entspricht dies der Zielsetzung, im Planbereich ein innerstädtisches Wohngebiet mit guter Wohnumfeldqualität zu sichern; d. h. u. a. Belästigungen und Störungen auszuschließen, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Einzelhandelsbetriebe für die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung fallen bei einer Begrenzung der Geschosfläche auf 800 m² nicht aus dem üblich gewordenen Rahmen. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind bei dieser Größenordnung nicht zu erwarten.

Besonderes Wohngebiet

Der Bereich Johannisstraße ungerade Haus-Nr. 7 bis 35 und Nelkenstraße ungerade Haus-Nr. 3 bis 23 a sowie der Bereich Heiligengeiststraße Haus-Nr. 17 bis 20 a, Nelkenstraße 4 und 6 weisen aufgrund der hier ausgeübten hohen Wohnnutzung und der hier vorhandenen gewerblichen Betriebe und Anlagen, wie Kino, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäftsgebäude, eine besondere Eigenart auf. Um dem prägenden Charakter dieses Gebietes Rechnung zu tragen und dabei die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, wird hier ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf die differenzierte Situation in diesem Bereich erfolgt eine den Gegebenheiten entsprechende Gliederung des besonderen Wohngebietes. Soweit es die Art und das vorhandene Maß der baulichen Nutzung zuläßt, wird ein besonderes Wohngebiet 1 (WB 1) festgesetzt, in dem das spezielle Planungsziel, vorwiegend das Wohnen zu fördern, problemlos durch die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses erreicht werden soll.

Im übrigen Wohngebiet 2 (WB 2) wird den Gegebenheiten entsprechend die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 a (3) Ziff. 1 und 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da diese Anlagen mit der planerischen Zielsetzung nicht vereinbar sind.

Vergnügungsstätten gemäß § 4 a (3) Ziff. 2 sind nach den Vorschriften für sonstige Gewerbebetriebe zu behandeln, d. h. sie können nur zugelassen werden, soweit ihr Störungsgrad das Zumutbare nicht überschreitet.

Spielhallen werden ausgeschlossen, da sie mit der städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandene Wohnnutzung zu sichern und fortzuentwickeln, nicht vereinbar wären.

Allgemeines Wohngebiet

Für den übrigen Bereich wird entsprechend dem Planungsziel "Sicherung, Verbesserung und Entwicklung eines zentrumsnahen Wohngebietes" ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um einen hohen Grad an Störungsfreiheit zu erreichen, werden Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen. Soweit im Rahmen der Sanierung Betriebe nicht ausgesiedelt werden, ist für die vorhandene gewerbliche Nutzung Bestandsschutz gegeben.

Die nicht schraffierten nicht überbaubaren Flächen, es sind dies Flächen im Blockinnenbereich zwischen Jakobistraße, Sophienstraße, Johannisstraße und Ziegelhofstraße und Flächen unmittelbar angrenzend an Grünflächen und Verkehrsflächen (u. a. Vorgärten), sollen generell von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedigungen und Müllboxen) freibleiben.

Gebäude oder Gebäudeteile, die in die nicht überbaubare Fläche hineinragen, haben Bestandsschutz. Bauliche Maßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes sind zulässig.

3.2.2 Bauweise

Entlang der Alexanderstraße/Heiligengeiststraße wird entsprechend der schon weitgehend vorhandenen Bauweise in einer Bautiefe von 15,00 m die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erfüllt u. a. auch die Funktion einer Abschirmung des Wohngebietes Johannisviertel vom Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraße Alexanderstraße.

Im übrigen Bereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Bei der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplanbereich sind überwiegend seitliche Grenzabstände unter 3,00 m vorhanden. Diese Grenzabstände entsprechen nicht den nach der Niedersächsischen Bauordnung zu fordernden Grenzabständen in der offenen Bauweise. Da planungsrechtlich nicht die Möglichkeit gegeben ist, in vertretbarer Weise diese in diesem Bereich typische Bauweise festzusetzen, andererseits diese grenznahe Bebauung sowohl aus städtebaulichen als auch aus der Grundstückssituation gegebenen Gründen in vielen Fällen unbedingt erhalten werden sollte, wird empfohlen, geringere als die in den §§ 7 bis 12 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgeschriebenen seitlichen Abstände bei Neubebauungen der Grundstücke unter den § 13 NBauO beschriebenen Voraussetzungen zuzulassen.

Diese Ausnahmeregelung sollte auch bei den Fällen angewendet werden, in denen die Straßen nicht breit genug sind, um den erforderlichen Abstand bis zur Straßenmitte zu verlagern.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Baulinien werden in den Bereichen festgesetzt, wo die historische Bauflucht auch bei Neubauvorhaben Bestand haben soll und wo aus städtebaulichen Gründen (z. B. geschlossene Bebauung an der Alexanderstraße/Heiligengeiststraße) das Erfordernis gegeben ist. Um ein Höchstmaß an zusammenhängenden privaten Freiflächen zu erreichen, werden,

soweit vertretbar, geringe Bautiefen festgesetzt, d. h. das zulässige Maß der baulichen Nutzung muß, soweit nicht schon durch den Altbaubestand gegeben, auf einer relativ eng begrenzten Fläche realisiert werden. Dadurch wird gleichzeitig das noch weitgehend vorhandene und auch weiterhin gewollte städtebauliche Konzept einer Straßenrandbebauung planungsrechtlich gesichert.

Eine Bebauung der nicht überbaubaren Flächen mit Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wird nur in den schraffierten Bereichen zugelassen. Garagen und Stellplätze sind hier nicht zulässig, um eine unverträgliche Beeinträchtigung des zusammenhängenden privaten Grünbereichs und der Wohnruhe weitgehend auszuschließen.

3.2.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend vom Bestand abgeleitet.

Entlang der Alexanderstraße/Heiligengeiststraße werden aus Gründen einer einheitlichen Höhenentwicklung als derzeit gegeben, eine Geschößzahl von mindestens zwei Geschossen und höchstens drei Geschossen sowie eine aus der vorhandenen Bebauung entwickelte Traufhöhe von max. 9,50 m und Firsthöhe von max. 13,00 m festgesetzt.

Im übrigen Bereich erfolgt entlang den Straßen die Festsetzung von zwei Vollgeschossen, wobei mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden. Soweit vertretbar, wird mit der Festsetzung einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Firsthöhe von max. 11,00 m eine uneingeschränkte zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß ermöglicht; in Bereichen mit generell eingeschossiger Bebauung (einschließlich Drempel) wird die Traufhöhe auf max. 5,00 m beschränkt und eine Firsthöhe von max. 9,50 m festgesetzt. Diese Festsetzung läßt im Dachgeschoß den Ausbau eines Vollgeschosses im Sinne des § 2 NBauO zu. Die zweigeschossige Bebauung wird, abgesehen von einigen sich aus der örtlichen Situation ergebenden Abweichungen, auf generell 15,00 m Bautiefe begrenzt. Mit dieser Bautiefe ist ausreichender planerischer Spielraum gegeben. Zudem wird in den Bereichen, wo aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen die Möglichkeit gegeben ist, in einem allgemein 5,00 m tiefen Bereich eine eingeschossige Bebauung zugelassen.

3.2.5 Erhaltung baulicher Anlagen

Neben der generellen Sanierung wird in besonderem Maße die Erhaltung der Baudenkmale und der baulichen Anlagen in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen angestrebt, weil aus dieser Bebauung zusammen mit dem Straßengrundriß die städtebauliche Entwicklung des bürgerlichen Wohngebietes mit der typischen kleinteiligen Bebauung ablesbar ist.

Die in den Erhaltungsbereichen vorhandenen Gebäudegruppen erzeugen als Ensemble ein städtebaulich unverwechselbares Bild, das unter dem Gesichtspunkt der Stadtbildpflege in seinem Charakter erhaltungswürdig ist und bei Veränderungen besonders pfleglicher Behandlung bedarf.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, daß bei Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieser Bereiche nicht beeinträchtigt wird.

3.2.6 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenräume entsprechen der historischen Entwicklung. Diese Verkehrsflächen sollen, von wenigen aus verkehrlichen und gestalterischen Gründen notwendigen Abtretungen abgesehen, in der vorhandenen Breite verbleiben.

Als Straße mit übergeordneter Bedeutung ist die Alexanderstraße einzuordnen.

Für die Alexanderstraße wird im Bereich des Engpasses zwischen Kreuzstraße und Heiligengeiststraße eine den verkehrlichen Erfordernissen entsprechende Breite festgesetzt. Die Breite wird bestimmt durch die für eine Verkehrsstraße erforderliche Mindestbreite der Fahrbahn und ausreichend dimensionierte Rad- und Fußwege.

An der Ostseite der Verkehrsfläche Ziegelhofstraße sind die bereits als Fußwegfläche genutzten privaten Flächen vor den Häusern Ziegelhofstraße 12, 22, 26, 28 und 40 zur öffentlichen Verkehrsfläche abzutreten. Die in diesem Bereich typischen Vorgärten bleiben bestehen.

Die Humboldtstraße ist als Verlängerung der nach Westen abknickenden Ziegelhofstraße für den Ost-West-Verkehr zur Alexanderstraße von Bedeutung für den gebietsinternen Verkehr. Um für die Verkehrsfläche durchgehend eine Breite von 8,50 bis 9,00 m zu erhalten, ist bei den Grundstücken Humboldtstraße 24, 30 und 33 sowie den Eckgrundstücken Kreuzstraße 31 und Alexanderstraße 23 noch eine Abtretung erforderlich. Dieses Straßenprofil ermöglicht unter Beibehaltung der überwiegend vorhandenen Fahrbahnbreite durchgehend das einseitige Pflanzen von Straßenbäumen in regelmäßigem Abstand von etwa 15,00 m.

Von besonderer Bedeutung für den gebietsinternen Verkehr, insbesondere aber für die Andienung des Pferdemarktes, ist der wesentliche Teil der Johannisstraße. Dieser Teil ist im Trennsystem mit üblichen Hochborden ausgebaut worden.

Innerhalb des Johannisviertels ist bereits ein verkehrsberuhigter Straßenausbau weitgehend innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche durchgeführt worden, der das Aufstellen des Verkehrszeichens 325/326 ermöglicht hat.

Für die Nelkenstraße ist in ihrem gewachsenen, unregelmäßigen Teil an platzartigen Erweiterungen die Pflanzung von Straßenbäumen erfolgt. Im übrigen ist in dieser Straße der gleiche Ausbau wie in den übrigen Straßen mit dem Verkehrszeichen 325/326 durchgeführt.

Die ehemaligen Gänge Kreuzstraße und Mittelgang bleiben weitgehend so, wie sie entstanden sind, mit dem Wechsel und Nebeneinander von engen und weiten Wegeabschnitten erhalten. Eine Verbreiterung der Wegeflächen wird in den Bereichen festgesetzt, wo eine für den Begegnungsfall Pkw/Radfahrer erforderliche Mindestbreite von 3,25 m nicht erreicht wird. Es handelt sich hier um Flächen, die bereits jetzt als Verkehrsflächen genutzt werden.

Die im Einmündungsbereich der Nelkenstraße/Johannisstraße/Heiligengeiststraße durch den Neubau des technischen Rathauses entstandene platzartige Erweiterung ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen bereits umgestaltet worden.

Den Festsetzungen für die Verkehrsflächen liegen die Aussagen des Grünordnungsplanes Johannisviertel zur Organisation und Gestaltung der historischen Straßenräume zugrunde.

Die Forderungen des ruhenden Verkehrs können aufgrund der schmalen ausgelasteten Verkehrsflächen und im Hinblick darauf, daß private Flächen nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht in Frage kommen, innerhalb des Johannisviertels nicht befriedigt werden. Mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen können nur Teilerfolge erzielt werden. Die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen, soweit überhaupt möglich, hätte zur Konsequenz, daß unerwünschter Fremdverkehr in das Johannisviertel gezogen würde. Zur Lösung des öffentlichen Parkplatzproblems in diesem Bereich kommt nur ein ausreichendes Angebot im Pferdemarktbereich in Betracht.

3.2.7 Öffentliche Grün- und Spielflächen, Fußwegverbindungen

Bei der Neuorganisation von Blockinnenbereichen, u. a. durch Auslagerung und Abriß von Gewerbebetrieben, werden zwei öffentliche Grünanlagen mit integrierten Spielplätzen und Rad- und Fußwegverbindungen geschaffen. Mit der Festsetzung dieser Grünflächen erhält das Johannisviertel die für eine ausreichende Wohnqualität unverzichtbaren öffentlichen Freiflächen und für die Kinder zum Spielen im Freien zu fordernden Kinderspielplätze.

Mit Anlegung der Grünflächen soll gleichzeitig die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden. Insbesondere werden Defizite in der Nord-Süd-Beziehung abgebaut. Die Verbindung Kreuzstraße - Nelkenstraße und in der Fortsetzung die Verbindung Nelkenstraße - Johannisstraße sichern die Erreichbarkeit wichtiger Ziele im Süden des Gebietes (Markt, Innenstadt, Dienstleistungen am Pferdemarkt).

Im Bereich zwischen Friedrichstraße, Nelkenstraße, Jakobi-
straße und Ziegelhofstraße sollen Fußwegverbindungen zum
einen die gute Erreichbarkeit der hier geplanten Grünanlage
mit Kinderspielplatz, zum anderen aber auch hier die ange-
strebte Durchlässigkeit des Gebietes sichern. Hier handelt es
sich um Wege von vorrangig nachbarschaftlicher Bedeutung.

3.2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Begleitend zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan aufge-
stellt worden. Der Rat der Stadt Oldenburg hat diesem Plan am
15.02.88 zugestimmt.

Im Bereich der Verkehrsflächen sollen, soweit verkehrstech-
nisch vertretbar und mit historischen Gegebenheiten verein-
bar, Bäume angepflanzt werden.

In den öffentlichen Grünflächen soll eine intensive standort-
gerechte Bepflanzung mit Laubgehölzen in vielfältiger Arten-
zusammensetzung erfolgen.

Die Standorte der Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt.
Im Hinblick auf die aus verschiedenen Gründen notwendige
Flexibilität wird eine Standortabweichung um 3,00 m als Aus-
nahme zugelassen.

Die Gestaltung der privaten Vorgärten soll im Wege der Bera-
tung auf der Grundlage einer für den Bebauungsplanbereich er-
arbeiteten Broschüre erfolgen.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes im Johannisviertel
werden an bauliche Anlagen und öffentlich wirksame Freiflä-
chen besondere Anforderungen gestellt. Deshalb ist beabsich-
tigt, durch gestalterische Festsetzungen Minimalanforderungen
an die Gliederung und Gestaltung von Gebäuden und baulichen
Anlagen zu treffen.

Abgeleitet von der vorhandenen Bebauung wird im Bereich der
mehrgeschossig zulässigen Bebauung als vorgeschriebene Dach-
form das geneigte Dach mit mehr als 35° Dachneigung festge-
setzt. Mit dieser Festsetzung wird der im Johannisviertel ge-
wachsenen historischen Situation entsprochen. Die für diesen
Bereich typische Dachform und Dachneigung soll dadurch ge-
sichert werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbau-
ten, Garagen und Nebenanlagen.

Eine typische Eigenart des Gebietes ist zudem die kleinteil-
lige Bebauung. Bei Abweichungen von dieser historischen
Struktur (gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen) muß die
Fassade der Gebäude so in einzelne erkennbare Gebäudeab-
schnitte gegliedert werden, daß eine Mindestbreite von 6,00 m
nicht überschritten und eine Mindestbreite von 14,00 m nicht
überschritten wird; d. h. in der Fassade muß die Gebäude-
breite eindeutig ablesbar sein. Die festgesetzte Mindest-/Ma-

ximalbreite der Gebäudeabschnitte ist aus der vorhandenen Bebauung abgeleitet.

Neben Fassadenvor- und -rücksprüngen sind entweder Unterschiede in den Gebäudehöhen oder Unterschiede von mindestens 10 Grad in der Dachneigung zu verwenden.

Soweit Zäune zur Abgrenzung der Vorgartenfläche errichtet werden sollen, sind die zur Architektur und zum Straßencharakter des Johannisviertels passend zu errichten; d. h. sie sollen den traditionellen Zäunen des Gebietes nahekommen. Die Festsetzungen zur Ausführung der Zäune sind Mindestanforderungen. Dadurch soll erreicht werden, daß für das Johannisviertel ungeeignete Zäune, wie Jägerzaun, Plankenzaun, Waschbetonzaun oder ähnliches, nicht errichtet werden können.

Bei Hecken zur Abgrenzung von Vorgartenflächen entlang der Verkehrsfläche sind entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung heimische Laubgehölze zu verwenden. Sie sind jedoch nur bei tieferen Vorgartenflächen geeignet.

Über die im Satzungstext festgesetzten gestalterischen Anforderungen hinaus sind im Grünordnungsplan und in einer Vorgartenbroschüre Grundsätze für die Ausführung der Zäune und für die Heckenpflanzung formuliert. Diese Grundsätze sind Grundlage für die Beratung der Antragsteller bei Neuanlage von Einfriedungen.

3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 8,7 ha.

Diese Fläche gliedert sich in

Baufläche

WA:	ca:	53 300 m ²
WB:	ca.	8 800 m ²
MI:	ca.	5 300 m ²

Verkehrsfläche:	18 200 m ²
Grünfläche:	2 100 m ²
Zulässige Geschoßfläche:	47 100 m ²

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 In einem Maßnahmenplan zur Sanierung sind in die vorgesehenen Maßnahmen und die Ziele beschrieben. Sie entsprechen den Zielsetzungen des Bebauungsplanes.

4.2 Soziale Maßnahmen

Im Rahmen der Sanierung sind Grundsätze für einen Sozialplan formuliert worden, die darlegen, welche grundsätzlichen Maßnahmen zu treffen sind, um die für die Betroffenen je nach Problemlage unterschiedlichen nachteiligen Auswirkungen der Sanierung zu vermeiden oder zu mildern.

Durch den Bebauungsplan selbst werden keine unmittelbaren sozialen Maßnahmen erforderlich.

5. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Durchführung sind in der Kostenzusammenstellung zur Sanierung ermittelt worden. Der Rat der Stadt Oldenburg hat mit seinem Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes am 07.11.85 die Kosten der Sanierung zur Kenntnis genommen.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

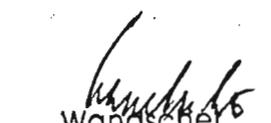
Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan M-555	19.02.79
Aufteilung in die Bebauungspläne M-555 A, M-555 B und M-555 C mit Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses am	05.02.81
1. Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG	09.11.82
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes am	07.11.85
2. Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG	24.02.86
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG	23.06.86
1. Öffentliche Auslegung	01.03.88 - 31.03.88
2. Öffentliche Auslegung	06.03.89 - 05.04.89
3. Öffentliche Auslegung	05.03.90 - 04.04.90
4. Öffentliche Auslegung	02.03.92 - 01.04.92
5. Öffentliche Auslegung	30.11.92 - 08.01.93

Dieser Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18.07.94 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 18.07.94


Holzapfel
Oberbürgermeister




Wandischer
Oberstadtdirektor

