Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M-555 E, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Im Mischgebiet (Mi) sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO, Stand: 23.01.1990) nicht zulässig.

§ 2

Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Gebäudeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

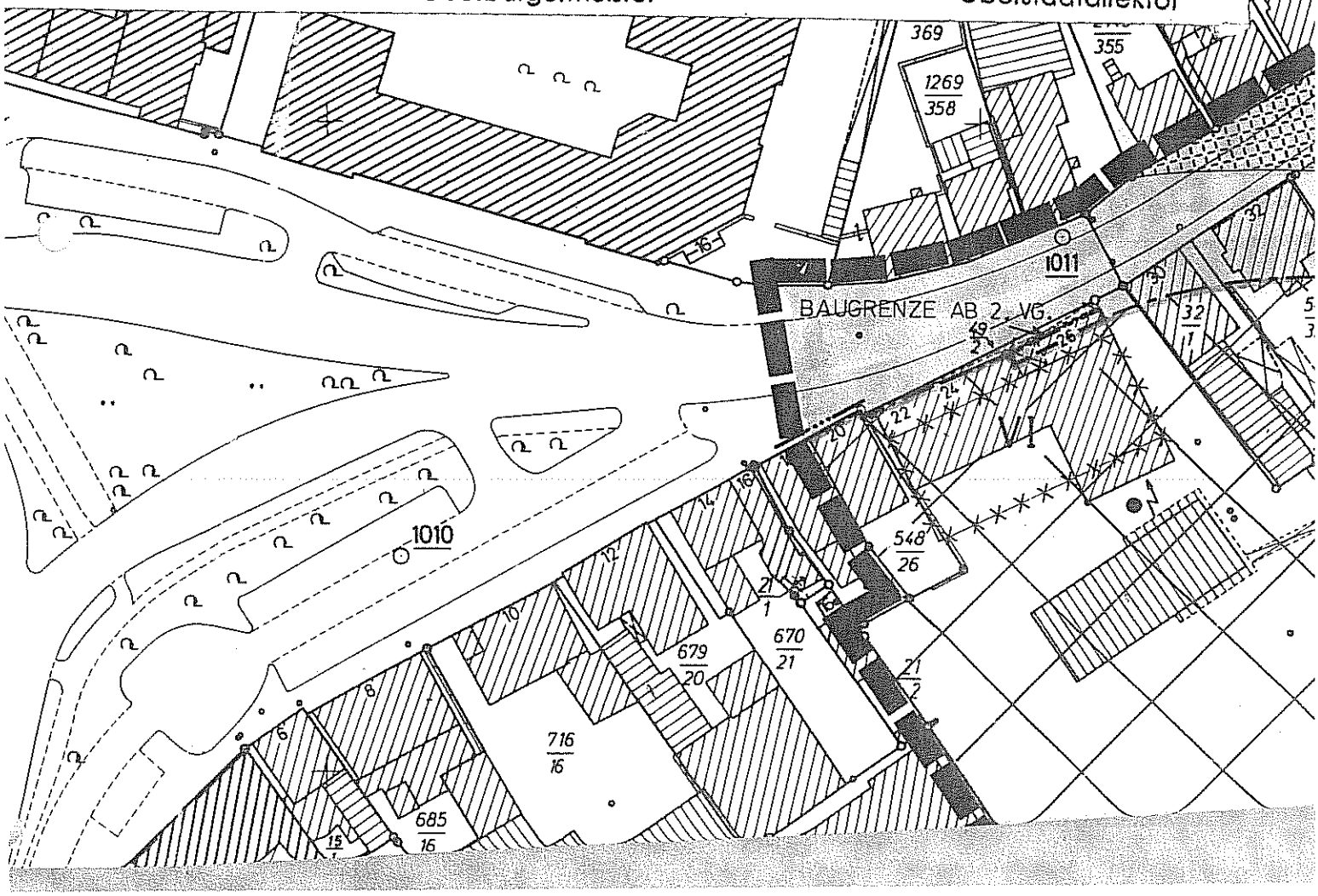
§ 3

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes M-408 B für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten außer Kraft.

Oldenburg 20.05.96

Holzapfel
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor



Begründung zum Bebauungsplan M-555 E (Donnerschweer Straße/Karlstraße)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Donnerschweer Straße bildet zwischen Pferdemarkt und Taastruper Straße einen Engpaß, der den Verkehr aber auch die wirtschaftliche Entwicklung behindert. Es liegt ein städtebauliches Gutachten für diesen Bereich vor, das die Beseitigung des Engpasses durch eine südlich verlaufende Umgehungsstraße vorschlägt. Dadurch kann das verkehrliche Problem gelöst werden, gleichzeitig wird die Erschließung von günstig gelegenen rückwärtigen Grundstücken ermöglicht. Ziel der Planung ist daher, die Vorgaben des Gutachtens entsprechend einem Grundsatzbeschluß des Rates planungsrechtlich umzusetzen. Darüber hinaus soll durch eine verkehrliche Verknüpfung mit dem Zentralen Omnibusbahnhof/"Oldenburger Stern" die optimale Erschließung für dieses Projekt hergestellt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen entlang der Donnerschweer Straße überwiegend als gemischte Baufläche dar. Westlich der Karlstraße ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen der Energieversorgung Weser-Ems sind als Sonderbauflächen "EWE-Anlage" dargestellt.

Außer den Sonderbauflächen sind die Flächen im Planbereich als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Planungsrechtlich ist der Planbereich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Baugesetzbuch anzusehen (unbeplanter Innenbereich).

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr. Die max. zulässige Bauhöhe von 37 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Donnerschweer Straße ist eine der sechs wichtigsten Ausfallstraßen der Stadt, über die die Außenbezirke mit der Innenstadt verbunden sind. Der westlichste Abschnitt zwischen Taastruper Straße und Pferdemarkt stellt mit dem Engpaß eine Besonderheit dar. Die Bebauung hat sich hier auf schmalen, tiefen Grundstücken entwickelt, die ursprüngliche Struktur mit Einzelhäusern in Traufgassenbebauung ist weitgehend erhalten. Es handelt sich vielfach um zweigeschossige Gebäude

mit geneigten Dächern, aber auch ein- und dreigeschossige Häuser mit unterschiedlichen Dächern sind vorhanden.

Für diesen Abschnitt der Donnerschweer Straße ist eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gaststätten und sonstigem Gewerbe charakteristisch, wobei das Wohnen sich überwiegend auf die Obergeschosse beschränkt, während die Erdgeschosse nahezu ausschließlich gewerblich genutzt werden.

In der Karlstraße sind auch neuere Gebäude vorhanden. In den ein- bis dreigeschossigen Häusern überwiegt die Wohnnutzung.

Eine Besonderheit im Planbereich stellt das großflächige Betriebsgelände der Energieversorgung Weser-Ems dar. Die Verwaltungsgebäude an der Donnerschweer Straße dominieren mit bis zu sieben Geschossen diesen Straßenabschnitt. Im rückwärtigen Bereich sind Betriebsgebäude in großem Umfang vorhanden.

Die Bedeutung der Donnerschweer Straße ergibt sich aus der Verkehrsbelastung. Bei einer Zählung im Jahre 1993 im Bereich der Einmündung der Karlstraße ergab sich ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von fast 15 600 Kraftfahrzeugen. Daraus ergibt sich eine erhebliche Lärmbelastung. Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurden im Bereich der Gebäude bis zu 71 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts ermittelt.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen weitgehend durch Gebäude und Pflasterflächen versiegelt. Auf einzelnen rückwärtigen Grundstücken entlang der Donnerschweer Straße sind noch Gärten erhalten geblieben. Insbesondere an den südlichen Grundstücksgrenzen sind Bäume und Sträucher vorhanden.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich bei den Flächen im Planbereich um im Zusammenhang bebaute Ortsteile handelt, waren Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplanes, Festsetzungen zu treffen, die eine weitergehende Bodenversiegelung zur Folge hat, so daß bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 8 a Abs. 1) bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht anzuwenden sind.

Im übrigen sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Zwar werden die im Planbereich vorhandenen Bäume aufgrund vorhandener Zwangspunkte im Straßenverlauf der neuen Donnerschweer Straße nicht vollständig zu erhalten sein, da die Standorte von Bauflächen und Verkehrsflächen überplant werden sollen. Dennoch führen die mit den geplanten Festsetzungen einhergehenden möglichen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung der Grundflächen weder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

noch zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Flächen nahezu flächendeckend bebaut oder durch Pflasterungen und sonstige Befestigungen versiegelt sind und die vorhandenen Bäume auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befinden, die eine Wahrnehmbarkeit unter den Gesichtspunkten des Landschaftsbildes nicht wirksam werden lassen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Fläche für eine neue Umgehungsstraße, um den bestehenden Engpaß in der Donnerschweer Straße zu beseitigen. Bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes gab es zahlreiche Untersuchungen und alternative Vorschläge zur Lösung des Verkehrsproblems. Erwogen wurde u. a. die Verbreiterung der Donnerschweer Straße zu Lasten der Bebauung an der Südseite. Auch ein Einbahnstraßensystem wurde geprüft. Um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können, wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Dabei hat sich die "Südumgehung" als städtebaulich beste Lösung herausgestellt. Aufgrund eines Ratsbeschlusses von 1991 soll auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Umsetzung dieser Planung bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke, die von der Trassenführung betroffen sind. Es werden zum Teil Grundstücke durchschnitten mit der Folge, daß die verbleibenden Restflächen selbständig nicht mehr nutzbar sind. Darüber hinaus sind sieben Wohngebäude abzureißen. Betroffen sind auch gewerbliche Anlagen, u. a. eine Tankstelle, die ihren Betrieb an diesem Standort einstellen müssen. Ebenso ist zu beachten, daß im Bereich der geplanten Trasse ca. 20 Bäume mit einem Stammumfang von mehr 80 cm sowie Sträucher entfernt werden müssen.

Bei der Festsetzung der neuen Straßentrasse sind weiterhin die von ihr ausgehenden Verkehrslärmemissionen zu beachten. Davon betroffen werden zunächst insbesondere die rückwärtigen Teile der Grundstücke südlich der Donnerschweer Straße, die bislang durch die vorhandene Bebauung weitgehend geschützt waren. Aufgrund der prognostizierten Belastung der Umgehungsstraße ergeben sich Lärmwerte von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts (Donnerschweer Straße 42), bis zu 76 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts (Kreuzung Donnerschweer Straße/Karlstraße) jeweils an den rückwärtigen Gebäudefronten im ersten Obergeschoß. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Nutzungen scheiden aktive Maßnahmen, wie Schallschutzwände und -wälle, aus. Es verbleiben somit Maßnahmen an den baulichen Anlagen. Hierfür ist die Stadt Oldenburg entschädigungspflichtig. Weitere Kosten können sich ergeben, soweit Ansprüche auf Entschädigung für die Wertminderung von Grundstücken geltend gemacht werden.

Dem ist gegenüberzustellen, daß beim Bau einer Umgehungsstraße die Anwohner und Gewerbetreibenden beiderseits der al-

ten Donnerschweer Straße von erheblichen Verkehrsimmissionen befreit werden. Es ergibt sich die Möglichkeit, diesen Straßenabschnitt völlig neu zu gestalten und die Wohnqualität sowie die Attraktivität der Geschäfte erheblich zu steigern. Im rückwärtigen Bereich können Bauflächen ohne zusätzlichen Aufwand erschlossen werden. Darüber hinaus wird der Verkehrsfluß in der Donnerschweer Straße wesentlich verbessert und die Erschließung des "Oldenburger Sterns" optimiert.

Diese Belange werden unter Abwägung aller vorgenannten öffentlichen und privaten Belange den privaten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer vorangestellt. Es wird somit eine Verkehrsfläche festgesetzt, die die Herstellung einer neuen Umgehungsstraße entsprechend dem Ratsbeschluß von 1991 ermöglicht.

Für die Eigentümer und Nutzer der betroffenen Flächen und baulichen Anlagen ist dies hinnehmbar, da sie Anspruch auf eine angemessene Entschädigung haben, sowohl für abzutretende Grundstücke bzw. Grundstücksteile als auch für bauliche Schallschutzmaßnahmen sowie für mögliche Wertminderungen der Grundstücke. Im übrigen profitieren die Eigentümer und Nutzer vielfach von den sich ergebenden Verbesserungen im Bereich der alten Donnerschweer Straße sowie von den verbessert entstehenden Baumöglichkeiten im Bereich der neuen Straßentrasse.

3.2 Die übrigen Festsetzungen.

Entlang der Donnerschweer Straße ist, wie unter 2.2 beschrieben, eine gemischte Nutzung vorhanden. Das heißt, die Gebäude werden sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke genutzt. Dies trägt zu einer städtebaulichen Vielfalt und Belebung bei, die gewünscht ist und nach der Entlastung vom Durchgangsverkehr günstige Voraussetzungen zur Weiterentwicklung hat. Die Flächen werden daher als Mischgebiet festgesetzt. Die gewachsene Bebauungsdichte soll ebenfalls erhalten bleiben. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist allerdings die neue Straßenrandbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entlang der Entlastungsstraße zu berücksichtigen.

Die Mischgebietsflächen sind durch die Verkehrsflächen eng begrenzt . Um eine wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen verzichtet. Auch eine Regelung der Bauweise ist nicht erforderlich, zu beachten sind daher lediglich die Abstandsbestimmungen der Nds. Bauordnung.

Die Flächen südlich der Donnerschweer Straße/Umgehungsstraße werden überwiegend von der Energieversorgung Weser-Ems genutzt. Im Bereich der Karlstraße/Taastruper Straße sind noch kleinere, unterschiedlich dicht bebaute und unterschiedlich genutzte Einzelgrundstücke vorhanden. Die Flächen sind aufgrund der günstigen Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof sowie der guten Erschließung hervorragend geeignet als Standort für kerngebietstypische Anlagen, wie Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Da angren-

zend keine störempfindlichen Nutzungen vorhanden sind, wird ein Kerngebiet festgesetzt, das der Lage angemessen baulich intensiv nutzbar ist. Der vorhandene Betriebshof steht diesen Festsetzungen nicht entgegen, da entsprechende Nutzungen auch im Kerngebiet zulässig sind. Auch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung vereinbar, da die sehr differenziert dargestellten Nutzungen auch in einem Kerngebiet zulässig sind.

3.3 Verkehrsflächen

Die "Südumgehung" ist entsprechend ihrer Bedeutung als Verkehrsstraße mit den dazugehörigen Einrichtungen auszubauen. Der Bebauungsplan setzt die dazu erforderliche Verkehrsfläche fest. Um die verkehrsgerechte Anbindung an den Zentralen Omnibusbahnhof herstellen zu können, ist auch die Karlstraße im südlichen Abschnitt auszubauen. Der nördliche Abschnitt bleibt in den vorhandenen Abmessungen bestehen. Die alte, vom Durchgangsverkehr entlastete Donnerschweer Straße soll verkehrsberuhigt so ausgebaut werden, daß ein Durchgangsverkehr nicht stattfinden kann.

4. Sonstiges

Innerhalb des Planbereiches ist eine Anzahl von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Festsetzungen zur Erhaltung sind mit den Zielen des Bebauungsplanes nicht vereinbar, da der Bewuchs sowohl die Anlage der neuen Straße als auch die geplante städtebauliche Entwicklung auf dem Bauland verhindern würde. Zwar sollten die Bäume und Sträucher soweit wie möglich erhalten bleiben, eine ausdrückliche Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Die Standorte werden in der Planzeichnung lediglich durch einen Punkt markiert.

Sowohl im Mischgebiet als auch im Kerngebiet sind Wohnungen zulässig. Es sind daher nach dem Nds. Spielplatzgesetz Spielplätze für Kinder erforderlich. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches besteht dazu aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit. Vorhanden ist jedoch auf dem Schulhof an der Milchstraße ein Spielplatz, der nach Verlegung der Donnerschweer Straße zumindest von den Anwohnern des Mischgebietes auf kurzem Wege gefahrlos erreicht werden kann. Weitere Spielmöglichkeiten sind im Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes M-682 zu schaffen. Besonders geeignet sind die nahegelegenen Flächen südlich der verlängerten Karlstraße, also in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan. Zwar ist im Bebauungsplan M-682 in diesem Bereich zunächst nur ein Kerngebiet festgesetzt. Es handelt sich jedoch um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch, der noch keine Einzelheiten, wie z. B. das Maß der baulichen Nutzung, enthält. Diese und andere Festsetzungen, insbesondere die Größe eines Spielplatzes in Abhängigkeit von der zulässigen Geschoßfläche wird ein nachfolgender "Projektbebauungsplan" enthalten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 20.05.96 zur Beschlußfassung vorgelegen.

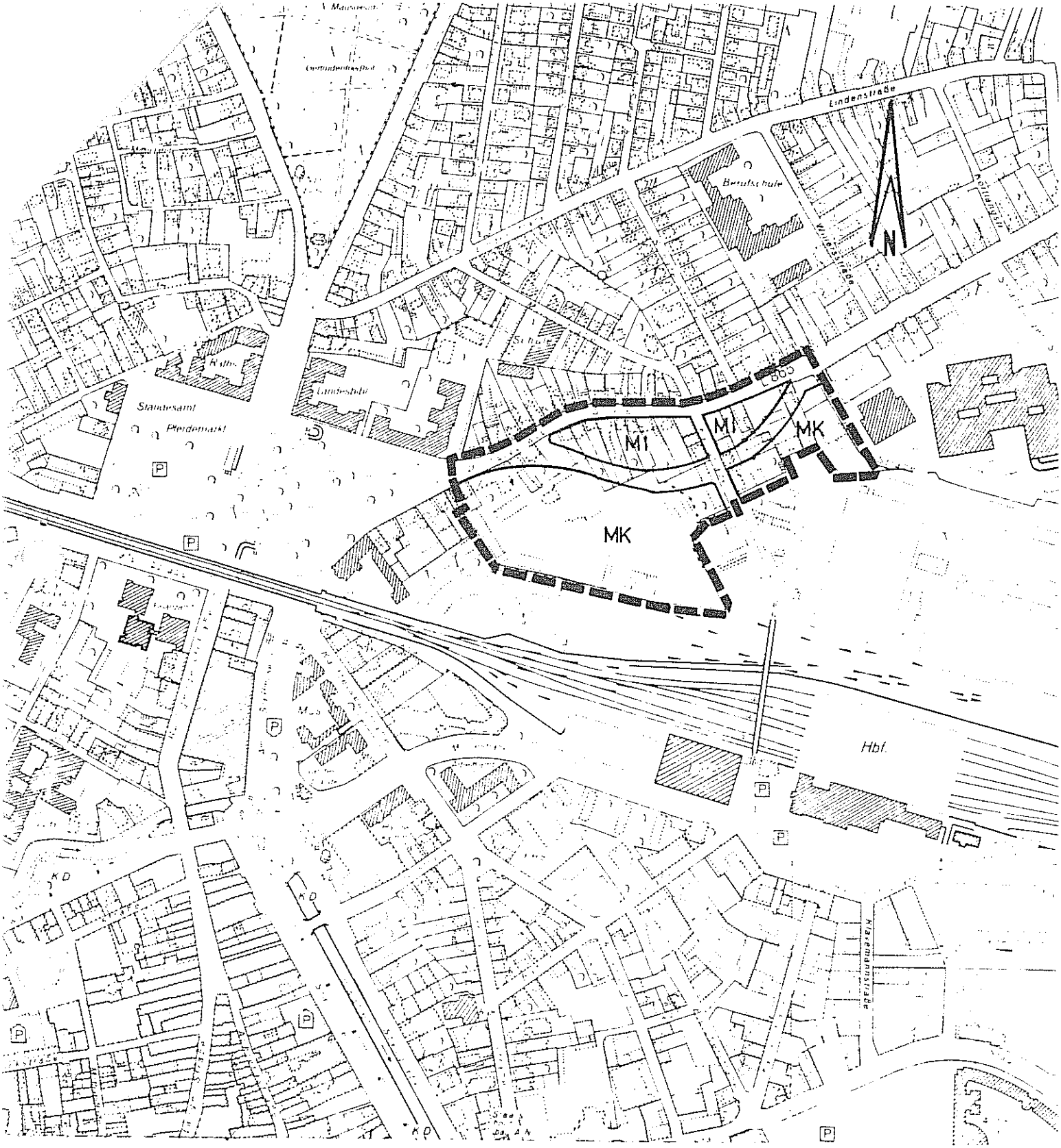
Oldenburg, 20.05.96

Holzapfel
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Olb) 219

Wandscher
Oberstadtdirektor

Hat vorgelegen
24. SEP. 96
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage



STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ.: 6122.20/M-555 E	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES M-555-E
BLATT:	
MASSTAB: 1: 5 000	

BEARBEITET: Gr	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: Teg	DATUM: 17.08.1995	AMTSLEITER:	DATUM: