

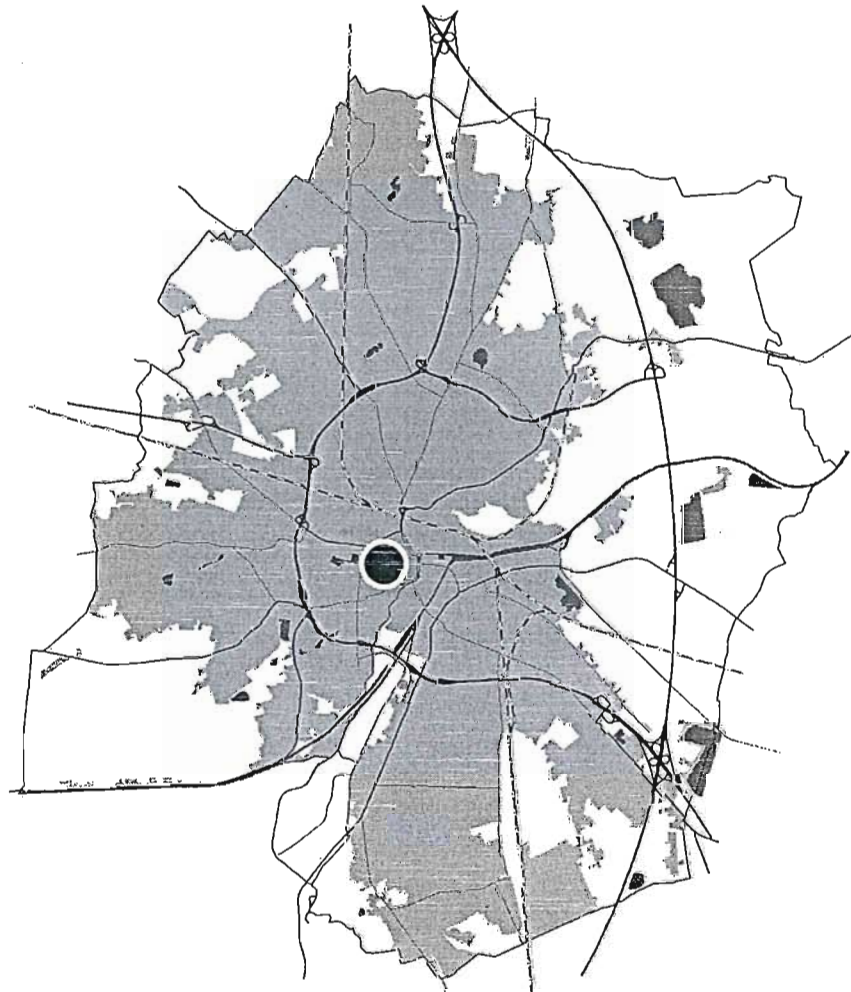
Bebauungsplan M-556

(Haarenstraße / Kurwickstraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 08. Jan. 2010



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.2 Örtliche Gegebenheiten und geschichtliche Entwicklung	5
2.3 Zustand von Natur und Landschaft	6
2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	7
2.5 Altlasten	7
3. Inhalt des Planes	7
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	7
3.2 Die weiteren Festsetzungen	8
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	12
3.4 Erschließung	12
3.5 Kampfmittel und Altlasten	13
4. Städtebauliche Daten	13
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind negative Veränderungen des Erscheinungsbildes der Altstadt durch Um- bzw. Neubauten von Wohn- und Geschäftshäusern, insbesondere in Verbindung mit geplanten bzw. beantragten Nutzungsänderungen. Der Aufstellungsbeschluss soll nunmehr unter Einbeziehung aktueller Zielvorgaben zur planungsrechtlichen Sicherung in diesem Bereich gefasst werden, um punktuellen Abwertungstendenzen frühzeitig entgegenzuwirken.

Die Erforderlichkeit für die Planung, insbesondere in diesem Bereich zwischen Haarenstraße und Kurwickstraße, ist gegeben, um auszuschließen, dass das Unterbleiben einer Planung zu städtebaulichen Missständen, also einer Verletzung der Grundsätze des § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB), führen würde. Ziel ist es nicht, in diesem Bereich eine unerwünschte Nutzung auszuschließen, sondern Ziel ist es, im Hinblick auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung zu schützen und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu wahren. Vorliegende Anträge, die Vergnügungsstätten in der Erdgeschosszone vorsehen, haben die Planung in diesem Quartier erforderlich gemacht. Ein Regelungsbedürfnis darüber hinaus kann sich auch in anderen Teilen der Innenstadt zu einem späteren Zeitpunkt ergeben. Dies gilt insbesondere für die jeweils andere Straßenseite der Haarenstraße, Mottenstraße und Kurwickstraße. Bei konkreten Anlässen ist auch hier ein Regelungsbedürfnis für Spielhallen gegeben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Planerfordernis für einen größeren Bereich der Innenstadt jedoch nicht erkennbar.

Ziel der Planung ist es, im vorliegenden Plangebiet einen vielfältigen und attraktiven Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Ladenhandwerk, Kultur und Gastronomie sowie Wohnen, wie bereits auch im Burgstraßenquartier durch den Bebauungsplan M-325 A geregelt, zu ermöglichen. Für die angestrebte Entwicklung in den einzelnen Stadtquartieren und das Image der Altstadt sollen negative Auswirkungen verhindert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen durch die Festsetzung eines Kerngebietes geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan M-556 wird nicht ausgeschlossen, dass bei Bedarf auch entsprechende Regelungen in anderen Innenstadtquartieren getroffen werden können.

Durch die Lage der vom Julius-Mosen-Platz strahlenförmig abzweigenden Straßen kommt der fußläufigen Querung dieses recht langen Baublocks zwischen Mottenstraße und Julius-Mosen-Platz eine besondere Bedeutung zu. Dabei sind sowohl das Wegenetz wie die Anbindung der hochfrequenten Einkaufslagen an das Parkhaus am Waffenplatz von entscheidender Bedeutung für die Entwicklung der westlichen Innenstadt. Die überdachte Passage, der Boykengang, verbindet insbesondere zwei Bereiche der innerstädtischen Fußgängerzone miteinander und führt u. a. von einem Parkhaus in das Sanierungsgebiet "Burgstraße". Die Passage ist somit von einiger stadtstruktureller Bedeutung. Zum Zeitpunkt des Sanierungsbeginns in der Burgstraße erfüllte sie auch ihre städtebauliche Funktion noch im Wesentlichen. Seither ist ein starker Bedeu-

tungsverlust der Passage eingetreten, der sich negativ auf die Sanierung Burgstraße auswirkt.

Ziel der Planung ist es daher, durch die Einbeziehung und die planungsrechtliche Sicherung der Durchquerbarkeit eine Verbesserung der Situation zu erreichen und den Erfolg der Sanierung zu unterstützen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) sind die Flächen des Planbereiches als Kerngebiet dargestellt.

Die Beurteilung von Vorhaben erfolgte bislang auf der Grundlage gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert hat, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegeben.

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

Zur Sicherung der Erhaltungsziele dienen die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen von 1991 und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Stadtzentrum Oldenburg von 2001. Zurzeit wird die ÖBV, die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, Werbung und Sondernutzungen neu aufgestellt.

Das Sanierungsgebiet Burgstraße ist um den Bereich des Boykenganges mit dem Ziel, die Durchlässigkeit über den Boykengang zu sichern, erweitert worden. Neben der eingeschränkten Passierbarkeit des Boykenganges sind Leerstände zu verzeichnen und die schlechte städtebauliche Einbindung in den Straßenraum zu benennen. Diese Missstände beeinträchtigen insbesondere die Funktion der neu gestalteten Burgstraße im innerstädtischen Fußwegenetz und reduziert damit den Erfolg der bisherigen Sanierungsmaßnahmen. Der Boykengang befindet sich auf dem Flurstück 509/3 innerhalb des mit Beschluss des Rates vom 30.06.2008 erweiterten Sanierungsgebietes Burgstraße. Die Stadt beabsichtigt, geeignete Ordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück zur Behebung der Missstände durch den Eigentümer durchführen zu lassen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten und geschichtliche Entwicklung

Das Quartier wird von den vom Julius-Mosen-Platz abgehenden Straßen Haarenstraße und Kurwickstraße und deren Verbindung durch die Mottenstraße begrenzt. Der gekrümmte Verlauf der Haarenstraße bis zur Einmündung in die Lange Straße lässt zwei Straßenräume entstehen, die im Wesentlichen von aufwendig dekorierten Schauffassaden aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts begrenzt werden. Vor allem die beiden sich im westlich breiten Straßenabschnitt gegenüberliegenden Gruppen von Wohn- und Geschäftshäusern demonstrieren das Repräsentationsbedürfnis der damalig ansässigen Kaufmannschaft. Dank seiner lang gestreckten neun Fensterachsen umfassenden Traufseite sowie des mächtigen Mansarddaches bildet das zweigeschossige Gebäude Haarenstraße 43/43 a eine straßenräumliche Dominante. Durch eine gebäudeübergreifende Fassadengestaltung tragen auch die beiden dreigeschossigen Putzbauten Nr. 51/52 aus dem Jahr 1888 mit ihrer sechsachsig Traufseite wirkungsvoll zu dem abwechslungsreichen Stadtbild bei.

Am Julius-Mosen-Platz erhebt sich im spitzen Winkel zwischen Haaren- und Kurwickstraße ein dreigeschossiger Bau (Haarenstraße 38), der seine dreifach gebrochene Schmalseite dem Platz zuwendet. Er wurde als erste katholische Kirche Oldenburgs 1805 - 1807 erbaut und sollte die Mittelachse des ab 1797 nach Entwürfen J. B. Wincks im Halbrund angelegten Platzes vor dem Haarentor bilden. Symmetrisch wurde die Kirche beidseitig von drei fünfachsig Gebäuden begleitet. 1877 wurde diese Kirche, für deren heutiges Erscheinungsbild eine nach 1914 vorgenommene Aufstockung ausschlaggebend ist, zum Hotel umgebaut und verlor damit ihren eigentlichen Charakter.

Die Kurwickstraße war beidseitig mit schmalen giebelständigen Häusern besetzt, einem Typ, der heute nahezu aus dem Stadtbild verschwunden ist. Die einheitliche Struktur von trauf- oder giebelständigen Wohn- und Geschäftshäusern mit ein oder zwei Geschossen gingen durch 1968 eingeleitete Abbruchserien verloren. Insbesondere die nördliche Zeile mit einem Kaufhausneubau und Parkhaus sprengt die ursprüngliche Aufrissproportionen. Mehrere Ersatzbauten tragen darüber hinaus zu dem für die Altstadtbebauung typischen heterogenen Erscheinungsbild bei.

Als Vertreter eines großzügig konstruierten Wohn-/Geschäftshauses des Spätklassizismus kann der traufständige Putzbau Kurwickstraße 8/9 gelten (erbaut 1874). Den ins 18. Jahrhundert zurückreichenden Typ des zweigeschossigen dreiachsigen Giebelhauses mit Satteldach, wie er einst vor allem für die kleinen Seitenstraßen Oldenburgs mit ihren schmalen Parzellen charakteristisch war, dokumentieren die beiden Nachbargebäude Kurwickstraße 6 und 7. Das zurückstehende Gebäude Nr. 6, das sich durch niedrige Geschosshöhen von seinen Nachbarn unterscheidet, zeigt sich nach mehreren Veränderungen heute stark erneuert.

Die Bestandsaufnahme (siehe Anlage zur Begründung) hinsichtlich der heutigen Nutzungen in dem Planbereich hat ergeben, dass in den Erdgeschossenebenen weitgehend Einzelhandels- und gastronomische Nut-

zungen vertreten sind. Leerstände sind wenige zu verzeichnen. In den ersten Obergeschossen sind sowohl Büros als auch Wohnungen vorhanden. Ab dem zweiten Obergeschoss bzw. Dachgeschoss überwiegt das Wohnen.

Die Haarenstraße ist unmittelbar in die Fußgängerzone einbezogen und wurde 2005 neu gestaltet. Die Attraktivität der Kurwickstraße zeigt gegenüber der Haarenstraße Abwertungstendenzen, die sich auch in einigen Leerständen und dem weniger attraktiven baulichen Erscheinungsbild zeigen. Die Mottenstraße als Verbindung zwischen Kurwickstraße und Haarenstraße macht, ähnlich wie die Haarenstraße, einen stabilen Eindruck.

Gemäß eines Verträglichkeitsgutachtens für die Ansiedlung eines Shopping-Centers in Oldenburg wurde als 1 b-Lage die obere Haarenstraße sowie ein kleiner Teil zu Beginn der Mottenstraße betrachtet. Zur 2-Lage zählt die untere Haarenstraße. Die 3-Lage findet sich in der Kurwickstraße. In der Haarenstraße befinden sich zurzeit einige hochwertige Einzelhandelsbetriebe. Die Schwierigkeiten der Lage abseits der Hauptpassantenströme sind spürbar. In der Kurwickstraße sind nur noch vereinzelt attraktive Einzelhandelsbetriebe vorhanden und der Anteil an Dienstleistungsbetrieben nimmt zu. Hinsichtlich der Warenpräsentation und der Ladengestaltung bestimmt zu etwa drei Viertel in beiden Straßen eine normale Präsentation ohne Highlights das Bild. Damit bleiben die Haaren- und die Kurwickstraße deutlich hinter der 1 a-Lage zurück, in der der Anteil moderner Präsentation bei gut 50 % liegt.

Der Zu- und Ablieferungsverkehr dieses Planbereiches stellt sich durch die kurzen Wege an den Heiligengeistwall und Wallstraße als unproblematisch dar.

Die fußläufige Durchlässigkeit ist derzeit eingeschränkt, da der Boykengang, der die Verbindung zwischen Haaren- und Kurwickstraße in etwa der Mitte des Quartiers ermöglichen soll, baulich umgestaltet wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches der Haltestellen des ÖPNV, da insbesondere der Julius-Mosen-Platz heute durch nahezu alle in Oldenburg verkehrenden Stadt- und Regionalbuslinien angefahren wird.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das vorhandene Stadtquartier weist wenig Grün auf. Im Bereich der Fußgängerzone sind vereinzelt Bäume gepflanzt worden. Zusätzlich sind in dem Bereich zwischen Haarenstraße 53 und Kurwickstraße 8/9 im Innenhof-/Parkplatzbereich einige Bäume und eine mit Efeu bewachsene Mauer vorhanden.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bereich zwischen Haarenstraße und Kurwickstraße liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes M-556 werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Die Eingriffe waren bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig. Deshalb ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch eine der Innenstadt angemessene Durchgrünung durch entsprechende Anpflanzungen, z. B. im Zusammenhang mit der Gestaltung der Fußgängerzone, angestrebt werden, um die Aufenthaltsqualität des Quartiers zu unterstützen.

2.5 Altlasten

Im Zuge geplanter Baumaßnahmen, Abbrüchen oder Nutzungsänderungen können von der unteren Bodenschutzbehörde gutachterliche Prüfungen bei Vorliegen eines Altlastenverdachts angefordert werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der Innenstadtbereich ist einer Nutzung aus Handel, Gewerbe und Wohnen vorbehalten. Der Altstadtbereich verfügt über Wohn- und Geschäftshäuser, Gemeinschaftseinrichtungen, Fußgängerbereiche, Marktplätze und dgl. Kristallisationspunkte des "städtischen" Lebens und entspricht so dem Gebietscharakter eines Kerngebietes. Im Bereich des Bebauungsplanes M-556 (Haarenstraße/Kurwickstraße) werden daher den ansässigen Fachgeschäften des Einzelhandels auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten durch entsprechende Festsetzungen gegeben.

Im Zielkonzept "Innenstadt" werden diese Anforderungen formuliert. Hier wird die Neuerschließung von Wohnungen, die Erhöhung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher sowie die Schaffung neuer attraktiver Wegeverbindungen als wichtige Ziele definiert. Zur Erhaltung der vorhandenen Wohnungen und zur Sicherstellung, dass auch künftig ein gewisser Anteil an Wohnen möglich bleibt, sieht § 7 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Möglichkeit vor, im Bebauungsplan in bestimmter Weise die Wohnnutzung für Teile eines Kerngebietes zu regeln. Aus diesem Grunde ist das Wohnen ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

In Verbindung mit der Stärkung der Wohnfunktion muss auch die Innenstadt als solche ein Anziehungspunkt für Bürger bzw. Bewohner als auch für die Touristen sein. Ihre Attraktivität entwickelt sich insbesondere aus ihrem baulichen und gestalterischen Erscheinungsbild, ihrer Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen und ihrer fußläufigen Durchlässigkeit. Ein wesentliches Ziel der Planung ist es daher, den Boykengang in seiner Gestaltung in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen und als kurze Wegeverbindung zwischen Haarenstraße und Kurwickstraße aufzuwerten. Zur Sicherung dieser Verbindung ist ein entsprechender Ver-

trag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Oldenburg geschlossen worden.

Durch fußläufige Erschließungen im Inneren des Quartiers, die die Bewohner und Besucher als angenehm im Hinblick auf Wegeführung und Gestaltung empfinden, wird die Attraktivität und der Wohnwert gesteigert.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Diskotheken, steht diesem planerischen Anspruch entgegen. Um einen attraktiven Nutzungsmix aus Dienstleistung, Ladenhandwerk, Kultur und Gastronomie planerisch umzusetzen, insbesondere auch im Bereich der vorhandenen Passage, dem Boykengang, werden Vergnügungsstätten im Planbereich nur zugelassen, wenn sie keine Flächen im Erdgeschoss in Anspruch nehmen. Diese Nutzungsbeschränkung ist städtebaulich vertretbar, um für die angestrebte Quartiersentwicklung und das Image der Altstadt negative Auswirkungen zu verhindern. Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes, Qualitätsverlust der Einkaufszonen durch Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt, Verdrängung der Wohnbevölkerung und die Zweckentfremung von Wohnraum können eintreten.

Die Erdgeschossesebene ist der Erlebnisbereich einer Innenstadt, der unmittelbar auf die Besucher wirkt. Hieraus leitet sich u. a. die bauliche und städtebauliche Qualität, insbesondere in der Fußgängerzone, ab. Unterbrechungen der Schaufensterzonen durch eine Häufung von Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, würden sich negativ auswirken.

In diesem Zusammenhang steht auch die Bedeutung der Erhaltungssatzung. Damit kann die Umnutzung von baulichen Anlagen, die das Ortsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind, zu Spielhallenzwecken verhindert werden. Außerdem kann die Errichtung von Spielhallen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes dadurch beeinträchtigt wird.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorhandenen Nutzungswerten der erhaltenswerten Bebauung. Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten sollen die Attraktivität des Altstadtquartiers verbessern und so zur Erhaltung seiner Funktionalität beitragen. Die Zahl der Geschosse kann hier in einem Teilbereich der Kurwickstraße ausnahmsweise um ein Geschoss erhöht werden, wenn dies zur Anpassung an die vorhandene historische Bebauung erforderlich ist und die Neubebauung sich so in das Gesamtensemble einfügt.

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes und zur Erzielung bestimmter Gestaltungsabsichten bei Neubauten in einem Denkmalsbereich ist die Übernahme der First- und Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß er-

forderlich. Dieser Eingriff in die Baufreiheit kann für den Eigentümer eine gewisse Härte bedeuten, z. B. wenn er für seine Bauabsicht nur ein geringeres Maß der baulichen Nutzung benötigt. Im Hinblick auf die Umsetzung oben genannter Belange wird jedoch der Bereich zwischen Mindest- und Höchstmaß als Spielraum für die Gestaltung für ausreichend gehalten. Abweichend von der Trauf- und Firsthöhe sind Ausnahmen zulässig, um ggf. den jetzigen Bestand unter Einhaltung der denkmalschützenden Belange berücksichtigen zu können.

3.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Mit der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Haarenstraße und der Kurwickstraße ist eine ohne seitlichen Grenzabstand bzw. grenznahe Bebauung entstanden. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Ein nur geringfügiger Grenzabstand führt nicht bereits zur offenen Bauweise. So stellen beispielsweise die Traufgassen bzw. Durchgänge zwischen den historisch gewachsenen Gebäuden eine geschlossene Bauweise dar. Die vorhandene städtebaulich gewachsene Struktur soll durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gesichert werden. Die abweichende Bauweise soll eine optisch geschlossene Bebauung ermöglichen, die durch passagenartige Durchgänge jedoch unterbrochen werden kann, wie sie üblicherweise in Altstadtquartieren zu finden sind. Die Anordnung der Bebauung mit entsprechenden Wegeverbindungen untereinander, die die Durchlässigkeit des Gebietes sicherstellen sollen, kann nur umgesetzt werden, wenn gleichzeitig Abweichungen von den Abstandsflächen, die nach niedersächsischem Baurecht vorgeschrieben sind, zugelassen werden. Deshalb sollen geringere als die in den §§ 7 - 12 a der Nds. Bauordnung (NBauO) vorgeschriebenen Abstände ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 der NBauO können geringere Abstände zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten zugelassen werden. Von dieser Möglichkeit soll im Bebauungsplan M-556 Gebrauch gemacht werden, um die altbewährte Bauweise der Oldenburger Innenstadt mit geschlossenen Gebäudefronten, die durch schmale Gassen erschlossen werden, fortzuführen.

Die festgesetzten vorderen Baulinien sind aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet.

3.2.3 Lärmschutz

Für das Plangebiet ergeben sich unterschiedliche Lärmbelastungen, die tags aber insbesondere auch nachts auftreten können. Zum einen dringen permanent Fahrzeugimmissionen des öffentlichen Straßenverkehrs über den Julius-Mosen-Platz ins Plangebiet ein und verursachen im westlichen Teil Lärmbelastungen. Weitere verkehrsbedingte Lärmbelastungen ergeben sich insbesondere in den frühen Morgenstunden durch Lieferverkehre und Straßenreinigungsfahrzeuge. Im Verlauf des Tages sorgen zahlreiche Passanten durch Lautäußerungen für weitere Lärmbelastungen, insbesondere in den Straßenschluchten der Haaren-, Mot-

ten- und Kurwickstraße. Weitere Lärmbeeinträchtigungen durch Passanten können sich in den Abend- und Nachtstunden aufgrund der zahlreichen Besucher der Innenstadtlokalitäten ergeben, wobei vermehrt an den Wochenenden mit derartigen Störungen gerechnet werden muss.

Neben den alltäglichen Beeinträchtigungen finden in der Innenstadt regelmäßig Großveranstaltungen, wie z. B. das Oldenburger Stadtfest, statt. An diesen Tagen müssen zusätzliche Lärmbelastungen durch Musikveranstaltungen hingenommen werden.

Zum Schutz der im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen sind aus beschriebenen Anlass passive Lärmschutzmaßnahmen im Satzungstext festgesetzt worden. Um unnötige Lärmbeeinträchtigungen der Nachtruhe zu vermeiden, sollten Fenster von Schlafräumen bevorzugt auf den schallabgewandten Gebäudefassaden angeordnet werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass eine ausreichende Schalldämmung auch im Lüftungszustand gewährleistet wird.

Da das Wohnen nicht zur vorrangigen Funktion in einem Kerngebiet gehört, müssen die Bewohner die hier unvermeidlich bestehenden Störungen, insbesondere durch den Lärm des Geschäftslebens, tagsüber in Kauf nehmen. Die größere Ruhe stellt sich in einem Kerngebiet allenfalls erst nach dem Ende der Geschäftszeiten ein. Durch die geschossweise Gliederung der zulässigen Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

3.2.4 Grün

Innerhalb des Planbereiches sind einige Bäume vorhanden. Nicht alle vorhandenen Bäume sind im Zuge der geplanten zulässigen Erneuerung des Quartiers aus städtebaulicher Sicht prägend und vor allem typisch in ihrem Standort für diesen Altstadtbereich. Der Erhaltung entgegen steht auch die Forderung, den jeweiligen Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht zu versiegeln und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, um die Vitalität bewahren zu können. Von der Festsetzung als zu erhaltende Bäume wird daher abgesehen. Die vorhandenen Bäume werden dargestellt, um sie bei baulichen Veränderungen, soweit möglich, als innerstädtisches Grün in die Planung einbeziehen zu können.

3.2.5 Erhaltung baulicher Anlagen

Ziel des Bebauungsplanes M-556 ist es, die städtebauliche Eigenart mit seinen zahlreichen Baudenkmalen in ihrem Bestand zu sichern. Der Charakter dieses Bereiches wird durch die kleinteilige Bebauung im alten Stadtkern und die nicht geradlinige Straßenführung bestimmt. Notwendige bauliche Veränderungen an Wohn- und Geschäftshäusern können das Stadtbild verändern, indem sie sich nicht an Baufluchten orientieren und die Straßenräume auflösen oder indem durch massive Neubauten die kleinteilige Baustruktur aufgegeben wird.

Es wird daher eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Nr. 1 festgesetzt. Die entsprechenden Bestimmungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gebot bezieht sich nicht auf einzelne Bauten, sondern auf den gesamten Planbereich. Diese Festsetzung unterstützt von Seiten der Stadt Oldenburg die staatliche Aufgabe des Denkmalschutzes.

Wird in den Fällen gem. § 172 (3) BauGB die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen.

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

Im Verzeichnis der Baudenkmale für die Stadt Oldenburg sind die einzelnen Baudenkmale als Einzelobjekte oder als Gruppe baulicher Anlagen aufgeführt. Für die Eigentümer oder sonst Verantwortlichen der im Verzeichnis aufgeführten Denkmale ergeben sich daraus gesetzliche Pflichten im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes, die in der Regel über die Forderungen der Erhaltungssatzung hinausgehen. So unterliegt unter Umständen auch das Innere von Gebäuden dem Denkmalschutz.

3.2.6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, Werbung und Sondernutzungen in der Innenstadt (ÖBV)

Es gilt zurzeit die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung von 2001. Neben der Festlegung des Erhaltungsgebietes in dem Bebauungsplan sollen künftig zur Sicherung der Erhaltungsziele die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, Werbung und Sondernutzungen (ÖBV) gelten. Die allgemeinen Einschränkungen der Nds. Bauordnung und des Baugesetzbuches sind häufig nicht ausreichend, um gestalterische Defizite zu verhindern. Die ÖBV, neu aufgestellt im März 2009, hat das Ziel, die prägende historische Struktur des Stadtbildes in ihren wesentlichen Bestandteilen zu sichern bzw. wiederherzustellen und für Neubauten eine Anpassung zu erreichen. Eingebunden werden soll in diese Satzung auch die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen. Werbeanlagen sind stadtbildprägend und somit in Einklang zu bringen mit dem historischen Erscheinungsbild der Altstadt.

Um die gestalterischen Defizite, die im Wesentlichen in der Überformung der Erdgeschosszonen durch großflächige Schaufenster, durch Vordächer sowie durch sich ungenügend einfügende Neubauten entstanden sind bzw. entstehen können, zu vermeiden, soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein Rahmen für eine Mindestanpassung vorgegeben werden, der das Stadtbild vor negativen Entwicklungen bewahrt. Die ÖBV soll im Rahmen der Genehmigungspflicht der Erhaltungssatzung als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von baulichen Veränderungen und Neubauten zugrunde gelegt werden.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Aufgrund der Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 des BauGB bis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nur insoweit anzuwenden, als dass der Bebauungsplan erstmalig Eingriffe ermöglicht, die über die Eingriffe, die gem. § 34 BauGB möglich wären, hinausgehen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand, so dass weitergehende Eingriffe nicht zu erwarten sind. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrserschließung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat im Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) Leitbilder für die Verkehrsentwicklung beschlossen. Danach soll der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs am Gesamtverkehr gesteigert werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der langfristigen Sicherung der Erreichbarkeit der Oldenburger Innenstadt sind darüber hinaus Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Rad- und Fußgängerverkehrs umzusetzen. Diese Ziele sollen durch einen Verkehrsentwicklungsplan aufgenommen und konkretisiert werden. Der Rat der Stadt Oldenburg hat den Verkehrsentwicklungsplan (VEP), der den Rahmen für die Verkehrsplanung der kommenden 10 bis 15 Jahre bildet, im Dezember 2000 beschlossen. Grundsätzlich soll das Verkehrssystem in Oldenburg zukünftig durch eine verstärkte Förderung, vor allem des öffentlichen Personennahverkehrs und des Radverkehrs, gekennzeichnet sein. Der Verkehrsentwicklungsplan widmet sich schwerpunktmäßig auch dem Thema der Erreichbarkeit der Innenstadt und beinhaltet u. a. eine Erhebung zum ruhenden Verkehr in diesem Bereich. Die Erreichbarkeit der Innenstadt kann dabei nur als Ganzes betrachtet werden, das derzeitige Stellplatzangebot ist insgesamt ausreichend.

Durch die Lage der vom Julius-Mosen-Platz strahlenförmig abzweigenden Haarenstraße und Kurwickstraße kommt der fußläufigen Querung dieses recht langen Baublocks zwischen Mottenstraße und Julius-Mosen-Platz eine besondere Bedeutung zu. Die Kurwickstraße kann durch eine attraktive Gestaltung des Boykenganges in ihrer Anbindung an die "Fußgängerzone" aufgewertet werden. Zwischen dem Eigentümer Haarenstraße 48/49 und Kurwickstraße 12/13 und der Stadt Oldenburg ist ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen worden. In diesem Vertrag vom 11.09.2008 verpflichtet sich der Eigentümer dieser Grundstücke, eine öffentliche Durchwegung herzustellen. Der "Durchgang" soll an allen Tagen zu den allgemeinen Ladenöffnungszeiten für die Allgemeinheit geöffnet sein. Dieser Durchgang verbleibt in privatem Eigentum und wird entsprechend als private Verkehrsfläche festgesetzt.

3.4.2 Entwässerung

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Oberflächenwasser durch das vorhandene Kanalsystem abgeleitet. Bei Starkregenereignissen kann ein Rückstau aus der Kanalisation nicht ausgeschlossen werden. Die Grund-

stücke und Häuser im Planbereich sind daher gemäß der Anlage zu den allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) für die Stadt Oldenburg gegen Rückstau zu sichern.

Bei Neu- und erheblichen Umbauvorhaben an Gebäuden sind getrennte Hausanschlusskanäle für Schmutz- und Regenwasser vorzusehen. Zur Indirekteinleitung muss grundsätzlich die betriebliche Abwassereinleitung gemäß den Anforderungen der AEB erfolgen.

3.5 Kampfmittel und Altlasten

Die ausgewerteten Alliiertenluftbilder zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Plangebietes. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder die zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigungsdezernat - zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befand sich eine Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe. Aufgrund dieser jahrhundertelangen Siedlungsgeschichte und urbanen Nutzung können punktuelle Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird im Baugenehmigungsverfahren durch Auflagen ein möglicher Altlastenverdacht zu überprüfen sein.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 1,04 ha

Kerngebietsgröße: ca. 1,04 ha

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung bedarf es im Falle eines Abbruchs von Baudenkmalen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Diese Genehmigung wird nur erteilt, wenn die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung mit einem prüffähigen rechnerischen Nachweis vom Antragsteller erbracht wird.

Das Plangebiet liegt im historischen Kern der Stadt Oldenburg. Mögliche Sanierungen der Gebäude, vor allem mögliche Neubauten, sind mit zum Teil umfangreichen Erdarbeiten verbunden, in deren Verlauf wertvolle untertägig noch vorhandene Bodendenkmäler unwiederbringlich zerstört werden könnten. Daher bedürfen Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Im Fall von Bodeneingriffen ist daher eine Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich, damit ggf. eine archäologische Ausgrabung im Vorfeld und/oder die Begleitung der Erdarbeiten einschließlich einer fachgerechten Dokumentation der angetroffenen Befunde sichergestellt ist.

Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen wird von der unteren Abfallbehörde ein Gutachten über die Prüfung eines möglichen Altlastverdachtes in Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren gefordert.

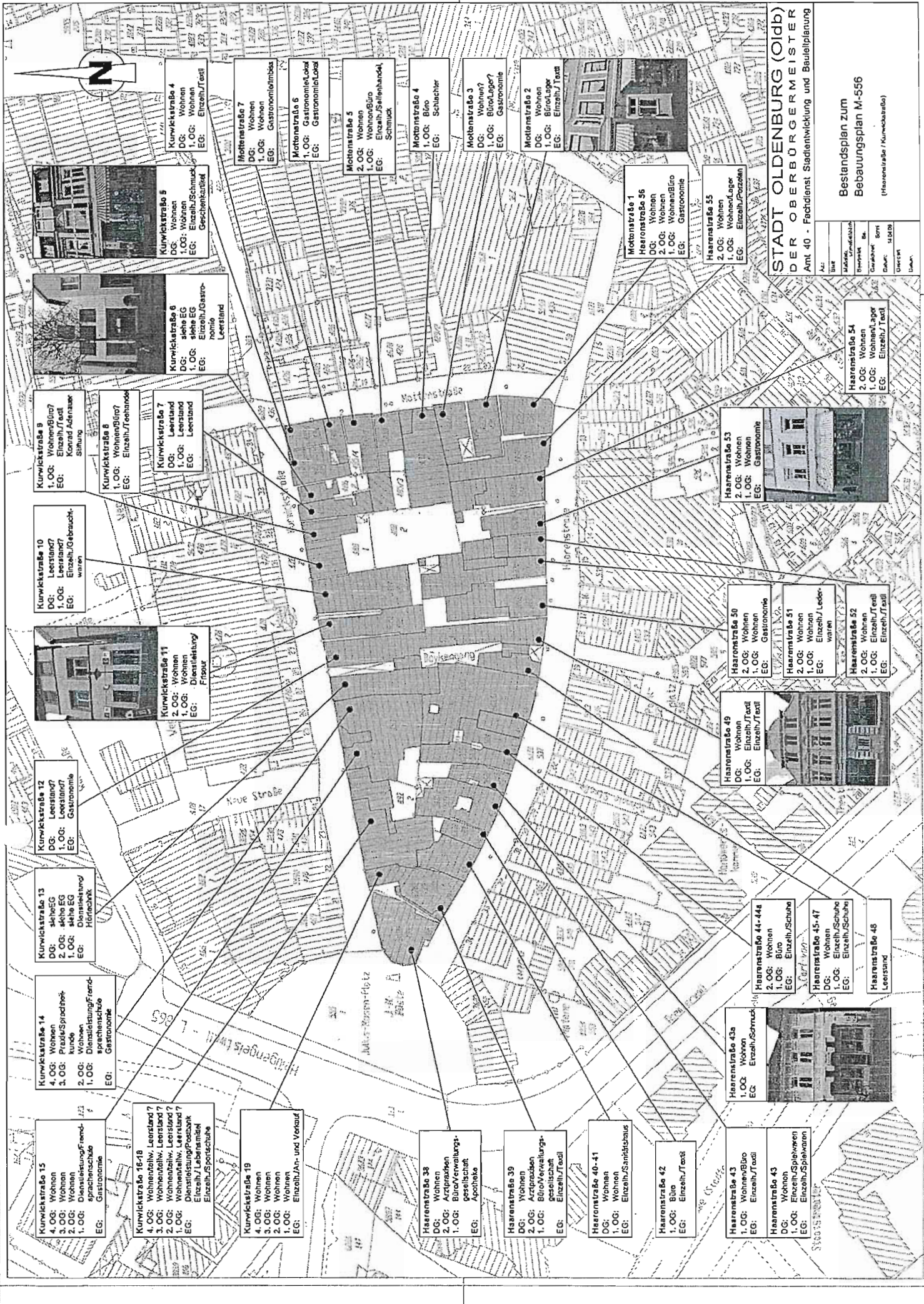
In Verbindung mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sind für die Stadt Oldenburg (Oldb) keine Kosten zu erwarten. In dem Ordnungsmaßnahmenvertrag zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Boykengang ist die Kostentragung und Förderung der Maßnahme geregelt. Die Stadt gewährt dem Eigentümer zur Finanzierung der vorläufig als förderungsfähig anerkannten Kosten der Maßnahmen einen Zuschuss aus Sanierungsförderungsmitteln.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 30.11.2009 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 21. DEZ. 2009


Oberbürgermeister





STADT OLDENBURG (Oldb)
DER OBERBÜRGERMEISTER
 Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Akt:	
Bau:	
MA/MA:	Gemeinschaft
Imprakt. Nr.:	
Geschäftsbereich:	B01
Datum:	11.09.19
Ursachen:	

Bestandsplan zum
 Bebauungsplan M-556
 (Haarenstraße / Kurwickstraße)

Kurwickstraße 4
 DG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Einzelh./Textil

Kurwickstraße 5
 DG: Wohnen
 1.OG: Einzelh./Schmuck
 EG: Geschmuckstück

Kurwickstraße 6
 DG: siehe EG
 1.OG: Einzelh./Gastro-
 nomie
 EG: Leerland

Kurwickstraße 7
 DG: Leerland
 1.OG: Leerland
 EG: Leerland

Kurwickstraße 8
 1.OG: Wohnen/Büro
 EG: Einzelh./Textil

Kurwickstraße 9
 1.OG: Wohnen/Büro
 EG: Einzelh./Textil

Kurwickstraße 10
 DG: Leerland
 1.OG: Leerland
 EG: Leerland

Kurwickstraße 11
 2.OG: Wohnen
 2.OG: Dienstleistung
 EG: Fitness

Kurwickstraße 12
 DG: Leerland
 1.OG: Leerland
 EG: Gastronomie

Kurwickstraße 13
 DG: siehe EG
 2.OG: siehe EG
 1.OG: Dienstleistung/
 Hörsaal
 EG: Hörsaal

Kurwickstraße 14
 4.OG: Wohnen
 3.OG: Praxis/Sprechst.
 Kunde
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Dienstleistung/
 Sprachschule
 EG: Gastronomie

Kurwickstraße 15
 4.OG: Wohnen
 3.OG: Wohnen
 2.OG: Dienstleistung/
 Sprachschule
 EG: Gastronomie

Mottenstraße 7
 DG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Gastronomie/Imbiss

Mottenstraße 6
 1.OG: Gastronomie/Local
 EG: Gastronomie

Mottenstraße 5
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen/Büro
 EG: Einzelh./Schmuck,
 Schmuck

Mottenstraße 4
 1.OG: Büro
 EG: Schlichter

Mottenstraße 3
 DG: Wohnen
 1.OG: Büro/Lager
 EG: Gastronomie

Mottenstraße 2
 DG: Wohnen
 1.OG: Büro/Lager
 EG: Einzelh./Textil

Mottenstraße 1
 DG: Wohnen
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen/Büro
 EG: Gastronomie

Haarenstraße 55
 2.OG: Wohnen/Lager
 EG: Einzelh./Pizzeria

Haarenstraße 53
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Gastronomie

Haarenstraße 50
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Gastronomie

Haarenstraße 51
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Einzelh./Leider-
 waren

Haarenstraße 52
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 49
 DG: Wohnen
 1.OG: Einzelh./Textil
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 44-44a
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Büro
 EG: Einzelh./Schuhe

Haarenstraße 45-47
 DG: Wohnen
 1.OG: Einzelh./Schuhe
 EG: Einzelh./Schuhe

Haarenstraße 43a
 1.OG: Wohnen
 EG: Einzelh./Schmuck

Haarenstraße 43
 1.OG: Wohnen/Büro
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 43
 DG: Wohnen
 1.OG: Einzelh./Spielwaren
 EG: Einzelh./Spielwaren

Haarenstraße 40-41
 DG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Einzelh./Sanitätsbüro

Haarenstraße 42
 1.OG: Büro
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 43
 1.OG: Wohnen/Büro
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 43
 DG: Wohnen
 1.OG: Einzelh./Spielwaren
 EG: Einzelh./Spielwaren

Haarenstraße 48
 Leerland

Haarenstraße 54
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen/Lager
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 53
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Gastronomie

Haarenstraße 50
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Gastronomie

Haarenstraße 51
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Einzelh./Leider-
 waren

Haarenstraße 52
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Wohnen
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 49
 DG: Wohnen
 1.OG: Einzelh./Textil
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 44-44a
 2.OG: Wohnen
 1.OG: Büro
 EG: Einzelh./Schuhe

Haarenstraße 45-47
 DG: Wohnen
 1.OG: Einzelh./Schuhe
 EG: Einzelh./Schuhe

Haarenstraße 43a
 1.OG: Wohnen
 EG: Einzelh./Schmuck

Haarenstraße 43
 1.OG: Wohnen/Büro
 EG: Einzelh./Textil

Haarenstraße 43
 DG: Wohnen
 1.OG: Einzelh./Spielwaren
 EG: Einzelh./Spielwaren