

Begründung zum Bebauungsplan M-654 B mit örtlichen Bauvorschriften

(Katharinenstraße/Auguststraße/Ofener Straße)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt, das vorhandene Grün entlang der Straßen und in den Blockinnenbereichen sowie eine Vielzahl von Baudenkmalen prägen diesen Bebauungsplanbereich genauso wie das Vorhandensein von verschiedenen, vorwiegend tertiären Nutzungen.

Im Bebauungsplanbereich befindet sich als flächenbezogener größter Nutzer das Ev. Krankenhaus, das in seiner Entwicklung flächenmäßig an seine Grenzen stößt. Um Synergieeffekte mit dem Krankenhaus zu nutzen, haben sich im Umfeld verschiedene Gesundheitsdienstleister in Büros, Praxen und Läden etabliert. Gebäude, in denen ausschließlich gewohnt wird, finden sich meist in Gruppen im gesamten Planbereich verstreut wieder. Lediglich im Bereich Auguststraße 24 - 36 wird ausschließlich gewohnt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die baulichen und städtebaulichen Strukturen in ihrer Kleinteiligkeit zu erhalten und ein urbanes Wohnquartier mit einer gesunden Mischung von Wohnen und Arbeiten auf engem Raum zu entwickeln.

Des Weiteren soll, da sich um das PFL eine kulturelle Szene entwickelt hat, diese in ihrem Bestand geschützt und weiterentwickelt werden.

Ein weiteres Ziel ist, die Parksituation in diesem Viertel sowohl auf den öffentlichen als auch privaten Stellplätzen zu beordnen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entlang der Peterstraße als Kerngebiet, entlang der Ofener Straße als gemischte Baufläche, im Bereich des Ev. Krankenhauses als Gemeinbedarfsfläche und entlang der Katharinenstraße als Wohnbaufläche dar.

Dieser Bereich ist planungsrechtlich einem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Danach sind Vorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, zulässig.

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind eine Vielzahl 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.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Quartier wird von der Ofener Straße im Süden, von der Peterstraße im Osten, von der Auguststraße im Westen und der Katharinenstraße im Norden begrenzt. Im Inneren wird der Bereich von der Marienstraße, vom Steinweg und der Kleinen Straße erschlossen. Fußgänger und Radfahrer können auch die Wilhelmstraße als Verbindungsweg nutzen.

Das Quartier ist Bestandteil des Haarenesch-Viertels, welches sich auf dem Gebiet des ehemaligen Haareneschs, eines im Mittelalter als Ackerland genutzten Areals, befindet. Die Aussiedlung des Gebietes erfolgte nach der Wallniederlegung und nahm ihren Anfang 1837/38 mit der Anlage der Peterstraße und der Ofener Straße (Chaussee nach Zwischenahn).

Im gesamten Haarenesch-Viertel, dessen relativ schmale, von Vorgärten gesäumte Straßen noch heute ein beschauliches Bild vermitteln, ließen sich schwerpunktmäßig ab 1860 in erster Linie Rentner, Beamte, Handwerker und Militärangehörige geringerer Dienstgrade nieder.

Die Peterstraße entwickelte sich im Verlauf des 19. Jahrhunderts zu einem repräsentativen Straßenzug mit spätklassizistischen Großbauten. Straßenbildprägender Bau der Peterstraße ist das 1838 - 1841 errichtete Peter Friedrich Ludwigs Hospital, das bis 1984 seine ursprüngliche Funktion erfüllte und heute für kulturelle Zwecke genutzt wird.

In der Nähe wurde 1893 an der Marienstraße ein zweiter großer Krankenhauskomplex durch die evangelische Gemeinde eröffnet.

Östlich der Auguststraße dominiert bis in die 90er Jahre des 19. Jahrhunderts der Wohnhausbau mit giebelständigen Häusern mit Drempel und Satteldach mit oder ohne Souterrain.

Das Erscheinungsbild der Ofener Straße wird von einzelnen Wohnhäusern gehobenen Anspruches bestimmt, die aus den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts stammen. Stilistisch orientieren sich die meisten der Putzbauten an den konventionellen Neurenaissanceformen.

Im Zentrum des Bebauungsplanbereiches befindet sich das Ev. Krankenhaus, das in seiner Entwicklung flächenmäßig an seine Grenzen stößt. Um die Synergieeffekte des Krankenhauses zu nutzen, haben sich im Umfeld verschiedene Gesundheitsdienstleister in Büros, Praxen und Läden etabliert.

Durch die Straßen begleitende Bebauung entlang der Ofener Straße, der Marienstraße als auch der Auguststraße, Katharinenstraße und dem Steinweg sind private Gartenflächen entstanden, die weitgehend unbebaut geblieben sind. Im übrigen Bereich ist lediglich eine Straßenrandbebauung als städtebauliche Struktur zu erkennen.

Innerhalb des Planbereiches ist die Grundflächenzahl sehr unterschiedlich, sie schwankt von 0,2 bis 0,8. Die historischen Gebäude haben selten mehr als zwei Vollgeschosse, haben dabei jedoch durch die überwiegend vorhandenen Souterrain- und Drempelgeschosse sehr hohe Traufen.

Die Flächen innerhalb des Planbereiches sind durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Von besonderer Bedeutung für die innerstädtischen Verkehre sind dabei die Ofener Straße, Auguststraße und Peterstraße als Hauptverkehrsstraßen. Die Katharinenstraße ist als Fahrradstraße ausgeschildert. Die übrigen Straßen sind einbezogen in die flächendeckende Verkehrsberuhigung (Tempo-30-Zone). Sowohl die Marienstraße als auch die Wilhelmstraße sind nicht durchgängig befahrbar.

Durch die Bündelung des Verkehrs auf die Hauptverkehrsstraßen ergeben sich hohe Lärmwerte im Bereich der vorhandenen Bebauung. So beträgt als Spitzenwert der Beurteilungspegel entlang der Ofener Straße tags bis zu 71 dB(A) und nachts bis zu 62 dB(A) (Berechnung nach DIN 18005 anhand von DTV-Werten). Entlang der Auguststraße sind Immissionswerte aufgrund der ca. 9 500 Kfz am Tag von bis zu 69 dB(A) am Tag und bis zu 60 dB(A) in der Nacht zu verzeichnen.

Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs werden über die Ofener Straße, die Auguststraße und über die Peterstraße geführt, so dass der Bereich als sehr gut erschlossen gelten kann.

Auf vielen Grundstücken können aufgrund der vorhandenen Bebauung und aufgrund des Denkmalschutzes für Gebäude und Vorgärten keine privaten Stellplätze errichtet werden. Die Anlieger sind daher gezwungen, auf den öffentlichen Straßenraum auszuweichen und treten damit in Konkurrenz zu dem Parkplatzbedarf der Besucher und Angestellten des Ev. Krankenhauses, der Fachhochschule, des PFLs sowie der Innenstadt. Bedingt durch diesen Parksuchverkehr ist das gesamte Viertel erheblich beeinträchtigt.

Die Versorgung der im Planbereich liegenden Grundstücke mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist jedoch überlastet, so dass es bei Starkregen zu Rückstau-, Einstau- bzw. Überstauereignissen kommen kann.

In dem Planbereich sind Altlastenverdachtsflächen aufgrund einer gewerblichen Vornutzung bekannt. Sie befinden sich an der Kleinen Straße 5/6, am Steinweg 2 und 4 sowie an der Wilhelmstraße 1 und 23 und an der Katharinenstraße 6 und 7. Zudem befindet sich eine Altlastfläche auf dem Grundstück Steinweg 22 (Steinweghalle).

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen des Bebauungsplanbereiches M-654 B sind Bestandteil des Haarenesch-Viertels. Es handelt sich hierbei um ein bebautes Gebiet, in dem prägendes Grün vorhanden ist, das sich in erster Linie durch alte Baum bestandene Bürgergärten, aber auch durch großzügige Grünanlagen, wie z. B. im Bereich des PFL, auszeichnet.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes M-654 B bereitet Eingriffe im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Natur und Landschaft vor. Insbesondere durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Krankenhaus und Mischgebietsflächen kann einschl. der dafür erforderlichen Erschließung Boden in großem Umfang versiegelt werden. Die ökologischen Bodenfunktionen können zerstört und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Lebensraum von Flora und Fauna kann vernichtet werden, vorhandener Altbaumbestand ist nicht vollständig zu erhalten, im Wurzel- und Kronentraufbereich kann durch die geplante Bebauung und Erschließung eingegriffen werden.

Eine völlige Vermeidung von Eingriffen ist mit dem Planungsziel der Stadt - Schaffung eines urbanen Wohnquartiers mit einer Mischung von Wohnen und Arbeiten auf engem Raum - nicht vereinbar. Allerdings können die Eingriffe zum Teil durch die Festsetzung erhaltens- und schutzwürdigen Gehölzbestandes vermieden werden. Da sich das Haarenesch-Viertel innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB befindet, sind diese Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. § 1 a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass in diesen Gebieten ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt der baulichen und städtebaulichen Strukturen sowie zur Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit einer gesunden Mischung von Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Voraussetzung für eine moderate Entwicklung zu einem innerstädtischen Quartier zu schaffen und dabei die Wohnnutzung sowie die historische und bauliche Struktur im Planbereich zu sichern. Zudem soll die derzeitige Verkehrssituation - Parkplatzsuch- und ruhender Verkehr - verbessert werden.

Um Eigentümern aber auch Investoren entlang der Ofener Straße sowie im Bereich Marienstraße/Steinweg Planungssicherheit zu geben, wird hier ein Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich verfügt bereits über unterschiedliche Nutzungsarten, wie Praxen für Ärzte und Rechtsanwälte sowie Gebäude und Räume für Architekten, Ingenieure etc., aber auch Wohnen. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt sollen hier weitgehende Nutzungen ermöglicht werden und somit zu einer "Belebung" des Quartiers beitragen.

Dagegen soll entlang der Auguststraße, Katharinenstraße und Steinweg ein urbanes Wohnen erhalten bzw. ermöglicht und der durch tertiäre Nutzung ausgelöste Verdrän-

gungsprozess gestaltet werden. Dazu bietet sich die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet an, das seiner Zweckbestimmung entsprechend vorwiegend dem Wohnen dient, in dem aber auch andere Nutzungen zulässig sind, z. B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Einrichtungen. Grundsätzlich wären dann auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig. Dies würde eine weitere Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen ermöglichen und die Vorteile innerstädtischen Lebens - die kurzen Wege zur Innenstadt, die hohe Kommunikationsdichte und die mögliche Teilnahme am kulturellen Leben - würden stärker als Standortvorteil genutzt. Dem entgegen steht zum einen das Bedürfnis nach Ruhe und zum anderen aber auch, das Büro- und Praxisräume nur in einem untergeordneten Umfang errichtet werden können.

Dem Bedürfnis nach Ruhe kann insofern Rechnung getragen werden, indem rückwärtige Freiräume weitestgehend von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Stellplatzanlagen auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI 1 nur unterirdisch zulässig.

Auf der anderen Seite wiederum wird die Nutzbarkeit der Gebäude durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt. Dies kann insbesondere beim Verkauf oder bei der Vermietung zu wirtschaftlichen Nachteilen führen und verhindern, dass selbst ansässige Bewohner nur in untergeordnetem Umfang eigengenutzte Büro- und Praxisräume einrichten können. Eine Festsetzung als Mischgebiet hätte jedoch zur Folge, dass tertiäre Nutzungen das Wohnen gänzlich aus diesem Viertel verdrängen könnten. Erforderlich ist daher eine Festsetzung, die dem Wohnen Vorrang gibt und sonstige Nutzungen nur im begrenzten Umfang zulässt.

Die Stadt beabsichtigt, die Entwicklung des Ev. Krankenhauses zu fördern, da dies für die Stadt selbst von großer Bedeutung ist. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für ein Krankenhaus soll der besonderen städtebaulich integrierten Lage des Krankenhauses im Stadtzentrum Rechnung getragen werden. Hierdurch werden umfangreiche Nutzungen zulässig, die zum einen unmittelbar dem Krankenhaus zuzurechnen sind, zum anderen handelt es sich um für ein Krankenhaus ergänzende Nutzungen, die für die wirtschaftliche, gesundheitliche und soziale Förderung des Krankenhauses unverzichtbar sind. Diese aufgeführte städtebauliche Zielsetzung lässt sich planungsrechtlich umsetzen durch die gestufte Geschossigkeit, die bis zu sechs Geschossen reicht und die ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht. Dem stehen die Belange des ruhenden Verkehrs gegenüber. Eine intensive Ausnutzung des Grundstücks lässt befürchten, dass damit eine Verschärfung der dortigen Verkehrssituation verbunden sein könnte und eine zusätzliche Belastung durch den Parkplatzsuchversuch eintritt. Dem kann jedoch entgegengestellt werden, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Zudem wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Parkhauses für das Krankenhaus festgesetzt. Der mit der erhöhten Nutzungsmöglichkeit verbundene Verkehr wird dadurch bereits im Eingangsbereich in das Quartier abgefangen. Eine Mehrbelastung der angrenzenden Wohnquartiere durch den Parksuchverkehr wird nicht erwartet.

Der Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten kann entgegengehalten werden, dass sie in weiten Teilen einen hohen Verkehrslärm ausgesetzt sind. Daher wurde

eine schalltechnische Beurteilung der Lärmsituation durchgeführt (siehe Punkt 3.8). Hervorzuheben ist, dass die dominierende Schallimmissionsquelle der Straßenverkehr auf der Peterstraße, der Ofener Straße und der Auguststraße ist. Das Nebeneinander der Wohnnutzung mit den unterschiedlichen kulturellen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes besteht schon seit Jahren und hat nach unserem Kenntnisstand bisher zu keinen unverhältnismäßigen Lärmbelastungen geführt.

Die Vielzahl vorhandener Baudenkmale und die historische Parzellenstruktur prägen den Charakter dieses Viertels. Die Erhaltung dieses Charakters lässt sich durch Festsetzungen erreichen, die die Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken durch örtliche Bauvorschriften sowie durch Erlass einer Erhaltungssatzung.

Die Erhaltungssatzung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet und nicht auf einzelne Bauten. Die sich aus der Erhaltung ergebenden Einschränkungen der Baufreiheit sind in dem vorgegebenen Rahmen zumutbar, weil ohne sie grundlegende Veränderungen in einem städtebaugeschichtlich bedeutsamen Gebiet nicht mehr aufzuhalten wären. In dem Erhaltungsbereich sind die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Im Bereich einer Erhaltungssatzung muss auch die Errichtung baulicher Anlagen genehmigt werden. Die Erhaltungssatzung dient der Bewahrung der vorhandenen Bebauung. Das zu schützende Gebiet weist äußerlich erkennbare Besonderheiten auf, die es erhaltenswert erscheinen lassen. Diese Besonderheiten ergeben sich aus den zahlreichen vorhandenen Baudenkmalern, aber auch aus den städtebaulichen Dominanten und Ensembles und werden so unter Schutz gestellt. Die Entscheidung, ob jedes oder nur einzelne Gebäude im Erhaltungsgebiet unverändert bleiben sollen, ist dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Eine Abwägung zwischen den städtebaulichen Erhaltungszielen und den auf bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen gerichteten konkreten Eigentümerinteressen wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht abschließend geregelt. Die planerische Entscheidung bezieht sich auf die Frage, ob überhaupt ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt wird. Ob sich die Erhaltungsziele im konkreten Einzelfall gegenüber den Eigentümerinteressen durchsetzen, ist erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

In einem kleineren Teil des Bebauungsplanes an der Marienstraße, in dem eine Bebauung durch vorhandene Parkplatzflächen bzw. durch den vorhandenen Krankengarten bislang nicht erfolgt ist, ist eine bauliche Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Auch dem Ev. Krankenhaus werden so Entwicklungsmöglichkeiten durch Erweiterung und Neubauten geboten, die zur Erhaltung und Qualitätssteigerung beitragen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorhandenen Nutzungswerten, um keinen Anreiz zu geben, über höhere Geschossflächenzahlen zu Abrissen und damit strukturellen Veränderungen zu kommen.

Einige dieser Gebäude weisen jedoch aufgrund von ungleichen Grundstücksverhältnissen höhere Nutzungsziffern auf. Zur Sicherung des erhaltenswerten Straßenbildes und zur Gewährleistung des sich Einfügens in dieses Straßenbild, gerade auf den kleineren Grundstücken, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl und der Ge-

schoßflächenzahl zulässig. Auch können ausnahmsweise drei Vollgeschosse zugelassen werden.

Unter folgenden Voraussetzungen können die Ausnahmen zur Anwendung kommen:

- Erhaltenswerte Gebäude mit hoher Ausnutzung sollen durch genehmigungspflichtige Um-, An- und Ausbauten in ihrem Bestand gesichert werden

oder

- ein Altbau mit hoher Ausnutzung muss durch einen Neubau ersetzt werden. Die Einpassung in das erhaltenswerte Straßenbild lässt sich nur durch eine Überschreitung der allgemein zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl erreichen.

Die vorwiegend klassizistische Bebauung im Planbereich weist unterschiedlich große seitliche Grenzabstände auf, die zum Teil unter den landesrechtlichen vorgeschriebenen Breiten liegen. Eine praktikable Möglichkeit, diese Bauweise festzusetzen, ist rechtlich nicht gegeben. Es wird daher die offene Bauweise festgesetzt mit der Empfehlung, bei Neubauten einen geringeren, der vorhandenen Bebauung angepassten seitlichen Grenzabständen nach § 13 Nds. Bauordnung (NBauO) zuzulassen.

Entlang der Ofener Straße weisen die denkmalgeschützten Gebäude eine Traufhöhe von 9,50 m bis 10,50 m und eine Firsthöhe von 14,00 bis 16,00 m auf. Damit sich zukünftige Gebäude besser in dieses Ensemble einfügen, wird die Trauf- bzw. Firsthöhe festgesetzt.

Die festgesetzten vorderen Baulinien und Baugrenzen sind aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet und sollen den vorhandenen Straßenraum erhalten. Zur Wahrung des überkommenen Straßenbildes werden in den besonders typischen Bereichen Baulinien festgesetzt. Ein begrenztes Vor- und/oder Zurücktreten von den Baulinien entsprechend der textlichen Festsetzung ist zulässig, um die Häuserfronten in dem Stil der vorhandenen Bebauung gliedern zu können. Für den Fortbestand der für das Haarenesch-Viertel typischen Bauweise längs der Straßenzüge mit zwei Hauptbelichtungsseiten und zur Erhaltung der Grün- und Freiräume zwischen den Straßen ist die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen erforderlich. Damit diese Freiräume auch weiterhin als Gartenflächen erhalten bleiben, sind auf diesen Flächen oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Die rückwärtigen Baugrenzen sind je nach örtlicher Gegebenheit zwischen 17 m und 20 m tief. Der Bestand wird dabei insofern berücksichtigt, als fast alle vorhandenen Gebäude innerhalb dieser Zone stehen. Die über die rückwärtigen Baugrenzen in die vorhandenen Grün- und Freiräume hineinragenden Gebäudeteile genießen Bestandsschutz. Die rechtliche Frage, wie umfassend der Bestandsschutz auszulegen ist, muss am Einzelfall nach dem Bauordnungsrecht entschieden werden.

Teile der Gebäude Auguststraße 28 sowie Ofener Straße 13 werden als nicht überbaubare Fläche überplant. Sie genießen Bestandsschutz. Eine gesonderte Ausweisung als überbaubare Fläche entspricht nicht dem beabsichtigten städtebaulichen Prinzip der Freihaltung von Blockinnenbereichen und dem Erhalt der historischen städtebaulichen Grundidee.

Im allgemeinen Wohngebiet Auguststraße, Katharinenstraße, Steinweg ist durch die blockartige Straßenrandbebauung ebenso wie im Mischgebiet MI 1 ein großer, ruhiger, innen liegender, privater Freiraum entstanden. Durch die Festsetzung einer großen, nicht überbaubaren Fläche, in der Garagen und Stellplätze nur unterirdisch zugelassen sind, bleibt dieser Freiraum erhalten und bietet auch weiterhin für die Anwohner einen Rückzugsbereich. In dieser nicht überbaubaren Fläche werden zur Stärkung der Erholungsfunktion die großen Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Weiterhin sind im gesamten Plangebiet in den Vorgärten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Da Vorgärten zu den wesentlichen Stadtbild prägenden Faktoren gehören, können sie nicht für sich betrachtet werden, sondern sind immer im Einklang mit dem Stadtbild zu bringen. In den letzten Jahren konnte beobachtet werden, dass viele, ursprünglich durch Bepflanzung gestaltete Grundstücke versiegelt und für die Unterbringung von Pkws genutzt wurden. Durch den Verlust der Vegetation droht die Verödung des Stadtbildes. Dies soll mit der Festsetzung "Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen" verhindert werden.

Damit und durch die Festsetzung, auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nur unterirdische Stellplatzanlagen zuzulassen, ist jedoch die Unterbringung von Stellplätzen zukünftig erheblich eingeschränkt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass in einem historischen Stadtviertel zwangsläufig die Situation für den ruhenden Verkehr nicht befriedigend zu lösen sein wird. Es handelt sich im Bereich des Bebauungsplanes um einen zentral gelegenen städtischen Bereich, in dem eine Nutzungsvielfalt und -dichte wünschenswert ist. Vor diesem Hintergrund ist von einem höheren Bedarf an Stellplätzen auszugehen, der jedoch aus stadtplanerischen und Denkmal schützenden Gesichtspunkten nicht auf jedem privaten Grundstück unterzubringen ist. In Anbetracht der bedeutenden historischen und architektonischen Qualitäten der vorhandenen Bebauung, deren Wert durch die Vorgärten und rückwärtigen Freiräume gesteigert wird, müssen die Belange des ruhenden Verkehrs jedoch zurücktreten. Zudem wird davon ausgegangen, dass durch den Bau des Parkhauses die Stellplatzsituation verbessert wird.

Lediglich entlang der Ofener Straße ist die Situation anders zu bewerten. Hier weisen die Vorgärten eine Tiefe von 10,00 m auf, wovon die unmittelbar an die Straße angrenzenden Gartenbereiche schon vielfach für Stellplätze genutzt werden. Teilweise handelt es sich dabei um bauordnungsrechtlich genehmigte Stellplätze. Diese Nutzung und ihre gestalterische Folgen werden mit dem Anspruch auf Sicherung der für diesen Bereich charakteristischen städtebaulichen Merkmale abgewogen und sollen sobald als möglich in Einklang gebracht werden.

Es wird daher einerseits von einer grundsätzlichen Zulässigkeit von Stellplätzen im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 3,00 m an das Gebäude heran ausgegangen, andererseits ist eine Begrenzung dieser Nutzung erforderlich.

Im Sinne der Gleichbehandlung aller betroffenen Grundstücke wird davon ausgegangen, dass einerseits eine beschränkte Stellplatznutzung grundsätzlich auch für die Grundstücke zugelassen werden muss, auf denen diese Nutzung noch nicht vorhanden ist. Andererseits wird die Stellplatznutzung auf jenen Grundstücken, auf denen sie gegenwärtig quantitativ höher, anders strukturiert oder gestalterisch nicht so gut

eingebunden sind, bei Anlass einer bauordnungsrechtlich relevanten Änderung am Grundstück auf das in dieser Satzung festgelegte Maß reduziert werden.

Hingegen kann kein öffentliches Interesse dafür vorliegen, Stellplätze in Vorgärten von Grundstücken zuzulassen, die über eine ausreichende Erschließung anderer Grundstücksteile verfügen.

Um zu vermeiden, dass infolge der Stellplatznutzung auf benachbarten Vorgärten größere, nicht geschlossene Abschnitte der straßenseitigen Einfriedung entstehen und zur Sicherung der charakteristischen Parzellenstruktur, soll es nicht zulässig sein, Stellplatzzusammenlegungen bzw. Stellplatzgestaltungen über die seitlichen Grenzen des einzelnen Grundstücks hinaus vorzunehmen. Dazu dient der Mindestabstand der Stellplatzflächen bis 75 cm zum Nachbargrundstück.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Planbereiches sind einige Großbäume vorhanden, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Diese liegen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen und gliedern bzw. deuten die alte Parzellenstruktur an. 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 Bereich. 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.

3.4 Erschließung

Die derzeitige Situation ist durch einen starken Park-Such-Verkehr geprägt. Vor allem entlang der Auguststraße, im Bereich Marienstraße und Zufahrt Krankenhaus befinden sich Stellplätze, die in senkrechter Aufstellung angelegt wurden. Dadurch wird der sowieso schon sehr schmale Geh- und Radweg noch weiter verringert. Um diese beengte Verkehrssituation zu ändern, wurde im Bebauungsplan die Straßenverkehrsfläche vergrößert, so dass ein Fuß- und Radweg ermöglicht werden kann. Zudem wurde seitens der Stadt mit dem Ev. Krankenhaus ein städtebaulicher Vertrag über die Neuregelung dieser Parksituation und die Schaffung zusätzlicher Stellplätze abgeschlossen. Um die gesamte Parksituation neu zu regeln und zusätzliche Stellplätze im Nahbereich des Ev. Krankenhauses zu schaffen, soll ein Parkhaus auf dem Feuerwehrgelände errichtet werden. Für diesen Bereich hat die Stadt Oldenburg ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um planungsrechtlich ein Parkhaus zulassen zu können. Durch die Errichtung eines Parkhauses auf dem Gelände der Feuerwehr wird die Situation sowohl für den Parksuchverkehr als auch für den ruhenden Verkehr wesentlich verbessert.

Auf der Marienstraße und auf einem Mittelstück der Wilhelmstraße wird ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt, um auf Dauer eine Durchlässigkeit des Gebietes für Radfahrer und Fußgänger zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Fläche mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht hindert den Grundstückseigentümer an einer widersprechenden Nutzung dieser Fläche und kann eine Belastung des Eigentümers bedeuten. Da im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dem Ev. Krankenhaus auferlegt wurde, zur Sicherung eines 3,50 m breiten Rad- und Fußweges bei der Grund-

stücksübertragung ein Geh- und Leitungsrecht im Grundbuch eintragen zu lassen, ist dem Eigentümer die Belastung bekannt und wird von ihm akzeptiert.

Im Vorgartenbereich Ofener Straße 2 - 4 wird aufgrund der heute bereits vorhandenen Verkehrsbelastung die Straßenverkehrsfläche um ca. 1,00 m erweitert. Entsprechend den Empfehlungen einer verkehrstechnischen Untersuchung ist beabsichtigt, die Linksabbiegespur von der Ofener Straße in die Peterstraße zu verlängern, um gegenseitige Behinderungen des linksabbiegenden und geradeausfahrenden Kfz-Verkehrs deutlich zu vermindern und somit die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Knotenpunktes zu verbessern. Für die Einrichtung der verlängerten Linksabbiegespur und einen richtliniengemäßen Ausbau der Nebenanlagen wird diese zusätzliche Fläche von ca. 1,00 m benötigt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Um die Entwicklung der Einfriedungen, Vorgärten und des Erscheinungsbildes der Gebäude mit dem Stadtbild zu harmonisieren, wird eine Gestaltungssatzung notwendig, um besondere Anforderungen an die Art und die Gestaltung zu stellen. Mit der Satzung wird angestrebt, den Gesamtzusammenhang von historischer Bebauung, Parzellenstruktur sowie die Gestaltung des in den öffentlichen Raum wirkenden Bereichs zwischen Grundstücksbebauung und öffentlicher Verkehrsfläche im Interesse des Stadtbildes zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Das dominierende Erscheinungsbild der historischen Wohnquartiere der Innenstadt Oldenburgs ist bis heute durch Bürgerhäuser und Stadtvillen des 19. und des frühen 20. Jahrhunderts geprägt. Helle Putzfassaden bei den Bürgerhäusern und bei den Stadtvillen bilden einige der prägenden Elemente dieses Erscheinungsbildes. Charakteristisch für die Wohnhäuser des Bürgertums, der Beamten- und Offiziere der Residenzstadt war in der Regel die Anlage von Vorgartenzonen. Für die Grundstücksbebauung mit dem überwiegenden Charakter bürgerlicher Stadtvillen ist die Vorgartenzone in ihrer Größe und gestalterischer Entfaltung eine Ergänzung und gleichsam Fortsetzung der Fassade und damit integraler Bestandteil der Zurschaustellung eines gesellschaftlichen Status. Zugleich ist die Vorgartenzone und dieses in einem gewissen Zusammenhang mit der überwiegenden Hochparterrestruktur der Gebäude - Teil des Ausdrucks der Distanzierung der Privatsphäre von öffentlichen Straßenraum. Diese ursprüngliche Bedeutung ist charakteristisch für die bürgerlichen Wohnformen des späten 19. Jahrhunderts in Oldenburg.

Der Gestaltungsrahmen soll sich an einzelnen Stadtbild prägenden Strukturen der historischen Siedlungsbereiche Oldenburgs orientieren und gleichzeitig einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche belassen.

Außenwände

Ein Merkmal der städtischen Architektur aus der Periode vom Klassizismus zum Historismus, also der Entstehungszeit des östlichen Haarenesch-Viertels, ist der Verzicht auf den seinerzeit eher als ländlich geltenden Klinker oder Ziegelstein und fast ausschließliche Hinwendung zu einer als repräsentativ verstandenen Putzsichtigkeit der Außenwände. Entsprechend dem noch vom Klassizismus beeinflussten Zeitgeschmack waren und sind helle Töne dominierend. Bei heutigen

Bauvorhaben in diesem Bestand gilt es, aus den eingangs beschriebenen Grundsätzen der Einführung heraus, diese Art der Außenwandgestaltung rechtlich bindend festzusetzen. Um jedoch auch modernen Gestaltungsformen und neuzeitlichen Materialkombinationen einen vertretbaren Spielraum zu geben und so eine eigenständige heutige, aber dennoch eingepasste Architektursprache zu ermöglichen, sind als Ausnahmen auch andere Materialien in bestimmten Anteilen zugelassen.

Formate von Wandöffnungen

Prinzipiell sind Fensteröffnungen bei Gebäuden des 19. und frühen 20. Jahrhunderts, als dem hier dominierenden und somit städtebaulich maßgeblichen Typus, als hoch rechteckige Formate im Verhältnis von 1 : 2 (Breite zur Höhe) ausgeführt. Bei Fenstern in Giebeldreiecken verringert sich dieses Maß etwas, ohne jedoch die hoch rechteckige Ausrichtung zu verlassen. Daher ist auch bei Neubauten dieses wichtige Maßverhältnis zu übernehmen.

Dachformen

Der Stadtraum entlang der Ofener Straße ist als Haupteinfallstraße mit den prägenden Elementen der Haaren, der Lindenreihe und der attraktiven gründerzeitlichen Bebauung von hoher Bedeutung für das Bild der Stadt Oldenburg und ist entsprechend sensibel und vorausschauend baulich zu bewahren und zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dies durch eine aus dem Bestand abgeleitete Definition der minimal und maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen sowie der zulässigen Dachformen sicherstellen. Die Bebauung der Ofener Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, abgesehen von der heute als städtebauliche Fehlentwicklung anzusehenden und deshalb nicht zu berücksichtigenden Nr. 10/11, zweigeschossig mit zusätzlich partiell vorhandenen Sockel- und Attikageschossen. Als Dachformen sind fast durchgängig Walm- oder Mansarddächer anzutreffen.

Um eine bestmögliche Einfügung von Neubauten in den Bestand zu gewährleisten, wurden die Traufhöhen und Firshöhen bestimmt und die Dachformen, die der gestalterischen Eigenart dieses Straßenzuges entspricht, wie Sattel- und Walmdächer, festgesetzt.

Vorgärten

Die straßenseitige unbebaute Zone vor der Gebäudefront als Grünfläche ist Teil des charakteristischen Ausbaus der Parzellennutzung und des sich daraus ergebenden Erscheinungsbildes.

Die Gestaltungssatzung soll dazu dienen, die Grundzüge des Charakters der grünen Vorgärten zu sichern und die befestigten, überwiegend als Pkw-Stellplätze genutzten Flächen zumindest in ihrem Umfang reduzieren sowie die Unterbringung und gestalterische Einbindung von Stellplätzen in den Vorgartenbereichen quantitativ und qualitativ einheitlich zu handhaben. Grundsätzlich entspricht die Ausbildung der Vorgärten als Ziergärten dem Charakter der Gebäude und stellt historisch die repräsentative Ergänzung zur Schauffassade der Gebäude dar. Im

Sinne der Schutzwürdigkeit des Ensembles soll dieser Zusammenhang wieder deutlich gemacht werden. Die charakteristischen Ziergärten sind primär geprägt durch eine Vegetation aus Laubgehölzen, blühenden oder nicht blühenden Sträuchern, immergrünen Laubgehölzen, wie Rhododendren und Ilex, sowie einzelne großwüchsige Bäume und Staudenpflanzen, nur in einem geringen Umfang durch Sommerblumen. Von daher ergeben sich die Anforderungen an die Art der Vegetation, für die jedoch keine Anteiligkeiten ermittelbar und festlegbar sind. Nicht abweisbar ist unter heutigen Gesichtspunkten einer Gartengestaltung das Anlegen von Rasenflächen; daher werden sie in einem eingeschränkten Umfang je Vorgarten zugelassen. Der max. zulässige Rasenanteil von 60 % der Vorgartenfläche gewährleistet noch die Ausbildung eines relevanten Anteils an plastisch wirksamen Vegetationen.

Bis auf Taxus finden sich in den Vorgärten keine heimischen Nadelgehölze. Daraus ergibt sich jedoch kein hinreichender Grund, diese auszuschließen.

Einfriedung

Mit der Ausbildung der seitlichen Einfriedung der Vorgärten ergibt sich die charakteristische Ablesbarkeit der Parzellenstruktur, die zu den wesentlichen städtebaulichen Merkmalen des Erscheinungsbildes der Ofener Straße gehört.

Die Vorzonen der Gebäude weisen teilweise auch heute noch nur relativ schmale Zugangsflächen als gepflasterte Wege zwischen Haustür und vordere Grundstücksgrenze auf, die als charakteristische Strukturmerkmal der Vorgärten angesehen werden müssen. Zu diesem Zugang gehörte jeweils in der vorderen Grundstückseinfriedung eine Eingangspforte. Gegenwärtig sind diese Grundstückseinfriedungen überwiegend entfernt worden, die Pfosten bzw. Pfeiler sind aber teilweise noch erhalten.

Diese städtebauliche Grundstruktur soll durch eine ausreichende Ausbildung der seitlichen Grundstückseinfriedungen, die bis an die straßenseitige Einfriedung reichen, erkennbar bleiben. Durch die Materialbeschränkung für die Ausbildung der seitlichen Einfriedung und der Höhenbeschränkung auf max. 1,30 m soll einem Zerfall des Zusammenhangs der Vorgartenzonen untereinander entgegengewirkt werden. Konstitutiv für die Grundstücksgestaltung und damit für das städtebauliche Erscheinungsbild waren die vorderen straßenseitigen Grundstückseinfriedungen. Ihre Sicherung bzw. Wiederherstellung ist daher unbedingt erforderlich für das Stadtbild.

Die Material und Konstruktionswahl (geschnittene Laubgehölzhecken, transparente, aus Vertikalelementen gebildete Metallzäune) und Höhenangaben entsprechen einerseits den überwiegenden aktuellen und dem historischen Bestand, andererseits der Höhenentwicklung der Bebauung.

3.6 Berücksichtigung von Natur und Landschaft (siehe auch 3.3)

Größere zusammenhängende Grünflächen befinden sich auf dem Gelände des PFL. Diese wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt und soll als Grünfläche für die Öffentlichkeit weiter zur Verfügung stehen. Die Bäume hier werden als zu erhalten festgesetzt.

3.7 Altlasten

Die Grundstücksfläche Steinweg 22 ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlast gekennzeichnet. Auf dieser Fläche befand sich über einen langjährigen Zeitraum die Werkstatt der städtischen Feuerwehr. Zusätzlich befand sich dort in den 30er Jahren eine Tankstelle. Durch die langjährige Nutzung sind Verunreinigungen von Schutzgütern entstanden. Die durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab eine Belastung des Bodens mit relevanten Gehalten der folgenden Schadstoffe: Kohlenwasserstoffe und aromatische Kohlenwasserstoffe.

Weiterhin sind im Bebauungsplanbereich M-654 B nach dem derzeitigen Erkenntnisstand fünf Altlastenverdachtsflächen, an der Kleinen Straße 5/6, am Steinweg 2 und 4 sowie an der Wilhelmstraße 23 und an der Katharinenstraße 6, bekannt. Bei diesen Altlastenverdachtsflächen wird aufgrund des geringen Gefährdungspotentials und der nicht eindeutigen Altlastenrelevanz die Prüfung des Altlastenverdachtes in das Baugenehmigungsverfahren übertragen.

Im Zuge von geplanten Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen wird für diese Altstandorte eine gutachterliche Überprüfung eines möglichen Altlastenverdachts in Verbindung mit der Baugenehmigung erforderlich werden. Anhand dieser Ergebnisse können dann im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens im Einzelfall Nebenbestimmungen, wie z. B. Bodenuntersuchungen, zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubmaterials und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

3.8 Lärmimmissionen

Das Gebiet, wie es sich heute darstellt, hat sich über Jahrzehnte so entwickelt und stellt damit eine Gemengelage dar. Die vorhandenen Nutzungen können grundsätzlich als nicht wesentlich störend beschrieben werden. In Ausnahmefällen, bei eiligen Krankentransporten, Feuerwehreinsätzen oder Hubschrauberlandungen auf dem Feuergelände, sind kurzzeitige hohe Lärmbelastungen jedoch nicht zu vermeiden. Eine Bestimmung dieser gelegentlich auftretenden Lärmbelastung ist nicht erfolgt.

Mit einer Verkehrsbelastung von 22 600 Kfz/Tag auf der Ofener Straße ergeben sich für die Gebäude entlang dieser Straße die höchsten Immissionsbelastungen. Eine Steigerung der Pegelwerte ergibt sich noch durch den Kreuzungszuschlag in den Kreuzungsbereichen Ofener Straße/Auguststraße und Ofener Straße/Peterstraße. Die Pegelwerte an der Ofener Straße liegen somit tags zwischen 68 dB(A) bis 71 dB(A) und nachts zwischen 59 dB(A) bis 62 dB(A).

An der Auguststraße mit annähernd 10 000 Kfz/Tag ergeben sich, bedingt durch den Verkehr auf der Ofener Straße, im Bereich zwischen der Ofener Straße und der Ma-

rienstraße tags ebenfalls Pegelwerte von 68 dB(A) bis 71 dB(A) und nachts von 59 dB(A) bis 62 dB(A). Im weiteren Verlauf der Auguststraße verringern sich die Pegelwerte geringfügig und liegen tags zwischen 67 dB(A) bis 69 dB(A) und nachts zwischen 58 dB(A) bis 60 dB(A). Die hohen Pegelwerte entlang der Auguststraße ergeben sich aufgrund des geringen Abstandes der Gebäude zur Auguststraße und der Reflexionen an den gegenüberliegenden Gebäuden.

Entlang der Peterstraße ergeben sich im südlichen Bereich tags ebenfalls Pegelwerte über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A). Für das Kulturzentrum PFL ergeben sich aufgrund des Abstandes von ca. 30 m zur Peterstraße Pegelwerte von tags 60 dB(A) und nachts 42 dB(A) an der Südostseite des Gebäudes. Diese bereits langjährig bestehende Vorbelastung ist jedoch unvermeidbar, da eine alternative Verkehrsführung im Grundsatz nicht möglich ist. Auch kann der Verkehrslärm nicht Grund sein, den Gebietscharakter völlig zu ändern, in dem ausschließlich lärmunempfindliche Nutzungen angesiedelt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle, als Festsetzungsmöglichkeit kommen nicht in Betracht. Um dennoch einen ausreichenden Lärmschutz der im Bebauungsplangebiet zukünftig entstehenden Nutzungen zu gewährleisten, werden Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen an der Ofener Straße, der Auguststraße und der Peterstraße getroffen.

Aus den Schallimmissionsberechnungen ergeben sich unter Anwendung der DIN 4109 die Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile eines Gebäudes. Für die Frontseiten der Straßenrandbebauung an der Ofener Straße, der Auguststraße und der Peterstraße ergeben sich Lärmpegelbereiche zwischen IV und V, wobei der Lärmpegelbereich IV schon an die obere Grenze von ca. 70 dB(A) heranreicht. Bei zu erwartenden, weiter steigenden Verkehrszahlen ist es daher an den besagten Straßen ratsam, für die Straßenrandbebauung den Lärmpegelbereich V festzusetzen. Für die seitlich zur Straße befindliche Gebäudefassade ist ein Lärmpegelbereich von IV festzusetzen. Da das Bebauungsplangebiet jedoch nahezu lückenlos bebaut ist, bietet es daher für die innen liegenden Gebiete einen guten Lärmschutz. Es ergeben sich auf den Schall abgewandten Gebäudeseiten größtenteils wohngebietsadäquate Beurteilungspegel. Auch im Zentrum des Plangebietes, an den Straßen Steinweg, Kleine Straße und Katharinenstraße sowie Wilhelmstraße, ist aufgrund des bestehenden massiven Gebäuderiegels nicht im Wesentlichen mit Lärmbelastungen des Straßenverkehrs zu rechnen. Daher sind für die Schall abgewandten Gebäudefassaden Schall schützende Festsetzungen generell nicht erforderlich.

3.9 Hubschrauberlandeplatz

Unmittelbar an diesen Bebauungsplan angrenzend besteht auf dem Feuerwehrgelände die Möglichkeit, mit dem Hubschrauber zu landen. Es ist aber kein Hubschrauberlandeplatz nach dem Luftverkehrsgesetz. Im Falle einer Hilfeleistung bei Gefahr für Leib und Leben, bei der eine Landung von Hubschraubern auch außerhalb von genehmigten Flugplätzen zulässig ist, wird auch dort gelandet.

Nach dem Luftverkehrsgesetz dürfen Flugplätze nur mit einer Genehmigung angelegt und betrieben werden. Vor Erteilung der Genehmigung ist gem. § 6 Abs. 2 des Luftverkehrsgesetzes besonders zu prüfen, ob die geplante Maßnahme den Erfordernis-

sen der Raumordnung und der Landesplanung entspricht und ob die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Städtebaus und der Schutz vor Fluglärm angemessen berücksichtigt sind. Ein Hubschrauberlandeplatz ist bauplanungsrechtlich nicht zu regeln. Er wird lediglich nachrichtlich übernommen und unterliegt nicht der Abwägung. In dem Verfahren selbst werden die berührten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße insgesamt:	73 000 m ²
Wohnbauflächen:	13 260 m ²
Mischgebietsflächen:	15 520 m ²
Gemeinbedarfsflächen:	15 900 m ²
Sondergebietsflächen:	21 200 m ²
Verkehrsflächen:	7 120 m ²

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 26.09.2005 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 26.09.2005



Oberbürgermeister

