

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 24.11.98 beschlossen, für Flächen südlich der Shakespearestraße und beidseitig der Dürerstraße den Bebauungsplan N-723 (Dürerstraße/Shakespearestraße/Siedlung Brokhausen) aufzustellen.

Das Militär ist mit der Stadt Oldenburg über Jahrhunderte verknüpft und hat damit einen maßgeblichen Anteil an der Flächennutzung des Stadtgebietes in Anspruch genommen. Unter anderem sind im Stadtgebiet in den 50er Jahren Wohngebiete entstanden, die zur Deckung des Wohnbedarfs der Militäreinheiten sowie deren Angehörige dienten. Durch die Umwandlung ehemals militärischer Liegenschaften ist in diesen Bereichen mit einer Bevölkerungsstrukturänderung und damit auch mit baulichen Änderungen zu rechnen.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung und somit die Sicherung der derzeit noch einheitlich abgestimmten Gestaltung zu gewährleisten, soll hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Um darüber hinaus die hohe Wohnqualität des Gebietes, die sich durch die abgestimmte Gestaltung ergibt, zu erhalten, soll gleichzeitig eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Baugesetzbuch aufgestellt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen sowie einen ca. 20 m breiten Streifen entlang der Stadtgrenze zu den Gemeindeflächen von Bad Zwischenahn als Grünfläche dar.

Für das Plangebiet selbst sowie für die allseitig anschließenden Flächen liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Nördlich sowie westlich grenzen Sonderbauflächen des Bundes an. Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet ist im Zusammenhang mit dieser Sonderbauflächennutzung entstanden.

Südlich sowie östlich schließen Flächen der Gemeinde Bad Zwischenahn an, die teilweise bereits umfangreich bebaut sind. Südlich anschließend befinden sich darüber hinaus noch landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Stadtgebietes Oldenburg.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Bebauung, die in den 50er Jahren entstanden ist, geprägt. Die Bebauung stellt sich als ein- bis zweigeschossige Reihenhausbauung bzw. Kettenhausbauung mit Satteldach dar und hebt sich durch eine einheitliche Gestaltung und einheitliche Materialien (rotes Ziegelmauerwerk/rote Tondachziegel) hervor. Teilweise sind Gauben auf den Dachflächen vorhanden (schwarze oder rote Schindeln). Die einheitliche Gestaltung bezieht sich ebenfalls auf die Vorgartenbereiche und die Gemeinschaftsanlagen.

Durch die Kombination von konzentrierter Einfamilienhausbauung und umfangreiche Freiräume sind hier gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität geschaffen.

Westlich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb "Nordweg 34", auf dem derzeit etwa 40 Ochsen in einem Anbindestall gehalten werden. Nördlich in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet liegt der landwirtschaftliche Betrieb "Nordweg 33", der neben 40 Milchkühen im Boxenlaufstall noch ca. 40 Bullen mästet. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, da die notwendigen Abstände eingehalten werden.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzbereiches Alexandersfeld.

## 2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit Wiefelsteder Geestplatte, einem fast ebenen Geestbereich mit schwachem Relief und vorwiegend sandigen, staufrischen Grundmoränenböden.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind bereits mit einer Reihenhausbauung bzw. Kettenhausstruktur bebaut. Baulücken innerhalb dieser Struktur sind nicht vorhanden. In den Gärten sowie auf den straßenbegleitenden Grünflächen ist alter Baumbestand vorhanden.

Es handelt sich dabei überwiegend um stadtbildprägenden Altbaumbestand aus vorwiegend standortheimischen Laubbäumen. Charakteristisch sind vor allem in den Randbereichen des Plangebietes vorhandene alte Wallhecken, die im Zuge der Wohnbebauung jedoch zum Teil stark degradiert und in die Gartengestaltung mit einbezogen worden sind.

Diese im Plangebiet befindlichen Wallhecken dürfen gem. § 33 des Nds. Naturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt werden.

Charakteristisch sind darüber hinaus platzartige Flächen entlang von Straßenzügen, die überwiegend als Scherrasen genutzt werden und zum Teil Altbaumbestand aufweisen.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und Versiegelung besitzt das Plangebiet gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Klima/Luft, während hinsichtlich des Schutzgutes Wasser eine eingeschränkte Bedeutung attestiert wird. Das Landschaftsbild ist aufgrund des gliedernden Altbaumbestandes ebenfalls als von mittlerer Bedeutung einzustufen.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan N-723 wird nicht für erforderlich gehalten.

## 2.4 Kampfmittel und Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-723 liegt innerhalb des Rüstungsaltsstandortes "Fliegerhorst Alexandersfeld". Aus einem Gutachten "Erfassung und Erkundung zur Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltslasten in Niedersachsen, Standort Oldenburg" von 1995 geht hervor, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes N-723 Flakstellungen, Schützenlöcher, Schützengräben, ein Löschteich einer Flakstellung und 39 Bombenrichter befunden haben. Entsprechend der Nutzungsrecherche besteht der Verdacht, dass die ehemaligen Hohlkörper mit Munitionsresten oder Abfällen jeglicher Art verfüllt und im Umfeld der Flakstellungen noch Munitionsreste vorhanden sind.

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat mit Schreiben vom 12.04.2000 mitgeteilt, dass eine Auswertung der vorhandenen Alliiertenluftbilder eine Bombardierung des Planbereiches aufweist. Danach ist potentiell mit Bombenblindgängern zu rechnen, von denen Gefahren ausgehen. Um mögliche Folgen daraus zu minimieren, ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, der bei baulichen Vorhaben eine Sondierung durch geeignete Fachfirmen als baubegleitende Maßnahme empfiehlt. Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu benachrichtigen.

Aufgrund der Vornutzung durch eine militärische Einrichtung, in der mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. diese verfüllt wurden, wird in einzelnen Fällen die Prüfung des Altlastenverdachts im Rahmen von Abbrüchen, Nutzungsänderungen oder bei Baugenehmigungsverfahren notwendig sein. Anhand der Ergebnisse einer gutachterlichen Gefährdungsabschätzung können dann im Einzelfall Nebenbestimmungen, wie z. B. ergänzende Bodenuntersuchungen oder Bestimmungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubmaterials und Sanierungsmaßnahmen, notwendig werden.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Gebäude in ihrem derzeitigen Bestand zu sichern und darüber hinaus eine einheitliche Entwicklung für künftige Erweiterungswünsche zu gewährleisten.

Derzeit liegt noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich vor. Die städtebauliche Zulässigkeit von Anbaumaßnahmen bestimmt sich somit nach § 34 Baugesetzbuch "Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich u. ä. nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Reihenhäuser erfüllen diese Anforderungen nicht, wenn die Zeile, zu der die Reihenhäuser gehören, noch frei von Anbauten ist. Die für die Anbauten erforderlichen Grundstücksflächen liegen außerhalb der fiktiven Baugrenzen, die durch die vorhandenen Baukörper festgelegt werden. Die städtebaulichen Zulässigkeitsvoraussetzungen lassen sich in diesem Fall somit nur durch die Aufstellung des Bebauungsplanes N-723 herbeiführen.

Die Bausubstanz ist in diesem Bereich gut erhalten und sollte soweit wie möglich gesichert werden. Im Bebauungsplan werden daher überbaubare Grundstücksflächen sowie ein Maß der baulichen Nutzung gewählt, die nur Veränderungen und Ergänzungen ermöglichen, die die vorhandene städtebauliche Struktur nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigen. Darüber hinaus soll dem Wohnen allgemein Vorrang gewährt werden. Somit soll der Bebauungsplan die historisch gewachsene Wohnsiedlung und somit die typische Bausubstanz unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumbedürfnisse sichern. Die historisch gewachsene Wohnsiedlung sowie die typische Bausubstanz bestimmen sowohl den Charakter des Viertels als auch die geschichtliche und architektonische Bedeutung und tragen entscheidend zur hohen Wohnqualität bei.

Bebauungspläne, die eine Reihenhäuserbebauung festsetzen, insbesondere solche Bebauungspläne, wie in vorliegender Form, die eine Erweiterung von vorhandenen Reihenhäusern ermöglichen sollen, müssen bei der Bemessung der überbaubaren Fläche den Belangen der Reihenhäuserbewohner hinreichend Rechnung tragen. Vor allem dürfen sich überbaubare Flächen für die Erweiterung vorhandener Reihenhäuser nicht auf eine Bautiefe erstrecken, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke in Frage stellt. Im Bebauungsplangebiet werden inkl. der Erweiterungsmöglichkeiten Gebäudetiefen von ca. 13 m umsetzbar. Dieses Maß entspricht der durchschnittlichen Gebäudetiefe für eine Reihenhäuserbebauung, die eine sinnvolle Grundstücksaufteilung ermöglicht.

Eine entscheidende Festsetzung zur Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung ist hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Durch die abweichende Bauweise werden für die Hauptgebäude die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise festgesetzt, damit sichergestellt wird, dass künftige Umbauten der Reihenhäuser im Umfang der bisherigen Baukörper von Grenze zu Grenze errichtet werden. Nach dem städtebaulichen Planungsrecht müssen Gebäude ohne Grenzabstand aneinandergelagert werden, wenn im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Daraus ergibt sich, dass Anbauten an die Reihenhäuser innerhalb der überbaubaren Flächen in Verlängerung des vorhandenen Baukörpers ebenfalls von Grenze zu Grenze errichtet werden müssten, wenn hier die geschlossene Bauweise festgesetzt werden würde. Deshalb wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt. Aus städtebaulichen gestalterischen Gründen sollen die rückwärtigen eingeschossigen Anbauten im

Bereich der Reihenhausbebauung auf max. 3,50 m Breite sowie die rückwärtigen eingeschossigen Anbauten im Bereich der Kettenhausbebauung auf max. 4,50 m Breite begrenzt werden.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten soll hier auf eine Wohneinheit je angefangene 200 m<sup>2</sup> bzw. je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgen. Dies bedeutet, dass bei einer Grundstücksteilung höchstens zwei Wohneinheiten pro Reiheneinheit realisiert werden können. Die höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden, wie in diesem Bebauungsplan N-723 mit Bezug auf die Grundstücksfläche vorgesehen. Diese Festsetzung wurde gewählt, da unabhängig von der Zahl der zusammengeführten selbständig benutzbaren Gebäude ein Einzelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung vorliegt, soweit keine Teilung des Grundstücks erfolgt. Um die Festsetzung der Wohneinheiten eindeutig vorzugeben, unabhängig von einer evtl. künftigen Teilung der Grundstücke pro Reiheneinheit, wurde diese Verhältniszahl gewählt.

Es ist die Siedlungsform der Reihenhäuser mit Satteldach und untergeordneten Dachaufbauten, die diesem Stadtviertel ihre besondere Identität verleiht. Deshalb wird die Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen als besonders wichtig angesehen. Der Bezugspunkt für diese Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront. Die Höhen werden entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt und somit gesichert.

Im Bereich der rückwärtigen, gartenseitigen Bauflächen sind allgemein Anbauten zulässig. Diese Anbauten sind jedoch mit einer Bautiefe von 4,00 m und mit einer max. Gebäudehöhe von 3,50 m begrenzt. Diese Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt eine zeitgemäße Nutzung der in den 50er Jahren bebauten Wohnhäuser unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer weitestgehenden Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Durch eine entsprechende transparente Gestaltung der Anbauten kann ein Einfügen in den Bestand gefördert und sichergestellt werden.

Eine Umsetzung des vorgenannten Ziels – die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand zu sichern und eine einheitliche Entwicklung für die Erweiterungswünsche zu gewährleisten - wird gleichzeitig durch eine Erhaltungssatzung unterstützt. Die sich aus der Erhaltung ergebenden Einschränkungen der Baufreiheit sind in den vorgegebenen Rahmen zumutbar, weil ohne sie grundlegende Veränderungen in einem städtebaulich bedeutsamen Viertel nicht aufzuhalten sind.

Eine Erhaltungssatzung setzt nicht voraus, dass die baulichen Anlagen, die durch die Erhaltungssatzung geschützt werden sollen, einzeln oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen Denkmalwert nach dem Denkmalschutzrecht haben. Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weiteren Sinne im Auge, er will durch die geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse und Zeitabschnitte dokumentieren.

Das Bodenrecht, welches durch die Erhaltungssatzung angesprochen wird, hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben der Menschen in der Gemeinde in den Blick. Es bezieht vorhandene bauliche Anlagen in ihrer Bedeutung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt in seine Regelung ein. Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind prinzipiell voneinander getrennt zu sehen. Dies führt in diesem Fall dazu, dass die vorhandenen baulichen Anlagen aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen ohne denkmalschützerischen Bezug erhaltungswürdig sind.

Im Bereich einer Erhaltungssatzung bedarf neben dem Rückbau, die Änderung sowie Nutzungsänderung baulicher Anlagen auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Über die Frage, ob die Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen und die Genehmigung im Einzelfall erteilt werden kann, ist im Rahmen eines Antrages zu entscheiden.

Es erfolgte eine Abwägung zwischen den städtebaulichen Erhaltungszielen und den auf bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen gerichteten konkreten Eigentümerinteressen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den städtebaulichen Belangen im Stadtgebiet, den dringenden Wohnraumbedarf zu decken und eine Fortentwicklung des Ortsteils Brokhausen/Alexandersfeld zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation bezüglich der Siedlungsstruktur soll hier den städtebaulichen Erhaltungszielen Vorrangrechnung getragen werden und lediglich eine naturräumliche und gestaltungsorientierte Erweiterung ermöglicht werden. Da die Gebäude im Plangebiet das Ortsbild, das Stadtbild sowie das Landschaftsbild in unterschiedlichster Weise prägen, wird hier somit ein Ensembleschutz angestrebt, der auf die prägende Funktion jeder einzelnen baulichen Anlage in ihrem städtebaulichen Zusammenhang abgestellt ist.

### 3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Aufgrund der Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches bis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nur insoweit anzuwenden, als der Bebauungsplan erstmalig Eingriffe ermöglicht, die über die Eingriffe, die gem. § 34 BauGB möglich wären, hinausgehen. Darüber hinaus werden durch die konkrete Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grünflächen sogar mögliche Eingriffe durch den Bebauungsplan N-723 vermieden. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Um die vorhandene Wohnqualität der historisch gewachsenen Wohnsiedlung, die nicht zuletzt auch durch die Grünanordnung und gewählte Grünstrukturen bedingt ist, zu erhalten und zu fördern, werden alle vorhandenen Grünstrukturen und Bäume soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

### 3.3 Die weiteren Festsetzungen

#### 3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der derzeit fast ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung soll das Plangebiet als reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das geplante zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den durchschnittlichen Nutzungswerten der erhaltenswerten Bebauung. Diese Festsetzung des Bestandes erfolgt u. a. deshalb, damit kein Anreiz gegeben ist, über eine höhere Ausnutzung zu strukturellen Veränderungen zu kommen und somit wesentliche Eingriffe in die Ensemblewirkung vorzubereiten.

Für den nördlichen Planbereich (Shakespearestraße, Byronstraße und Newtonstraße) wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die derzeit vorhandene Grundflächenzahl, die je nach Grundstückszuschnitt und vorhandener Bebauung mit und 0,2 ermittelt wurde, wird durch diese Festsetzung dahin erweitert, dass untergeordnete rückwärtige Anbauten ermöglicht werden. Unter der Maßgabe, Möglichkeiten für evtl. Anbauten zu schaffen sowie eine Option für spätere Eigentumsteilungen der einzelnen Gebäude offen zu halten, wurde dieses Maß gewählt.

Die Geschossflächenzahl wurde hier wie in den übrigen Bereichen der Grundflächenzahl in der Art und Weise angepasst, dass eine Erweiterung lediglich im Erdgeschossbereich möglich sein soll und eine Nutzung des Dachgeschosses nur in dem Rahmen erfolgen kann, dass keine Veränderungen der Dachflächen angestrebt wird. Die Gebäudehöhen für die Hauptgebäude werden hier mit einer Firsthöhe von max. 9,10 m und einer Traufhöhe von max. 3,70 m straßenseitig und von max. 5,40 m gartenseitig festgesetzt. Im Bereich der rückwärtigen, gartenseitigen Bauflächen sind in einer Tiefe von 4,00 m lediglich eingeschossige Anbauten mit einer max. Gebäudehöhe von 4,00 m zulässig. Die Wohneinheiten werden mit höchstens eine Wohneinheit je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.

Im mittleren Planbereich, der durch die Straßen Gaußstraße, Kantstraße/Ander senstraße und Ibsenstraße begrenzt wird, wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Je nach Grundstückszuschnitt und vorhandener Bebauung wurden hier Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,25 ermittelt. Hier sind in Teilbereichen bereits rückwärtige, ca. 2,50 bis 3,00 m tiefe Anbauten vorhanden. Um diese Erweiterungsmöglichkeiten für alle Gebäude gleichberechtigt zu schaffen, wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 gewählt. Gleichzeitig wird hier die Möglichkeit für eine spätere Grundstücksteilung gesichert. Die Gebäudehöhen für die Hauptgebäude werden für den Bereich Spencerstraße/Gaußstraße/Dantestraße/Kantstraße mit einer Firsthöhe von max. 9,10 m und einer Traufhöhe von max. 3,75 m straßenseitig und von max. 5,50 m gartenseitig festgesetzt. Im Bereich der rückwärtigen, gartenseitigen Bauflächen sind, wie im gesamten Planbereich, Anbauten zulässig.

Die Gebäudehöhen für die Hauptgebäude für den Bereich Dantestraße/Gaußstraße/Ibsenstraße/Andersenstraße werden ebenfalls mit einer Firsthöhe von max. 9,10 m und mit einer Traufhöhe von max. 3,75 m straßenseitig, jedoch mit einer Traufhöhe von max. 5,40 m gartenseitig festgesetzt.

Für den südlichen Planbereich (Kantstraße, Andersenstraße, Rubensstraße, Rembrandtstraße, Dürerstraße) wird eine Grundflächenzahl von 0,2, eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die derzeit vorhandene Grundflächenzahl, die je nach Grundstückszuschnitt und vorhandener Bebauung mit rd. 0,15 ermittelt wurde, wird durch diese Festsetzung dahin erweitert, dass untergeordnete rückwärtige Anbauten ermöglicht werden. Gleichzeitig wird somit eine spätere Eigentumsteilung ermöglicht. Die Gebäudehöhen werden hier mit einer max. Firsthöhe von 10,50 m und max. Traufhöhen von 6,20 m straßen- und gartenseitig festgesetzt.

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet und sollen die vorhandene Bebauung sichern sowie geordnete Erweiterungsmöglichkeiten schaffen.

Die siedlungsprägenden Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sollen verkehrsflächenbegleitend als Verkehrsgrün festgesetzt werden und somit die vorhandene Grünstruktur sowie gleichzeitig den Erhalt der hier vorhandenen Bäume sichern.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet so angeordnet und bemessen, dass im Bereich der Eingangssituationen die offenen Vorgärten erhalten und gefördert werden und in den rückwärtigen Bereichen die typischen und deshalb schützenswerten Hausgartenbereiche erhalten bleiben. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gebäudetiefen eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Im Bebauungsplan kann gem. § 12 (6) Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Nds. Bauordnung ermöglicht gem. § 46 (2) zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten den Gemeinden, durch öffentliche Bauvorschrift in den bestimmten Teilen des Gemeindegebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen zu untersagen oder einzuschränken. Im Bebauungsplan N-723 sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen lediglich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sein (Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsstellplätze).

Eine detaillierte architektonische Gestaltungssatzung soll lediglich für die Anbauten vorgegeben werden. Da jedoch das Gebiet wesentlich durch die auffällige städtebauliche und gestalterische Geschlossenheit geprägt wird, sollte weiterhin



eine einheitliche Gestaltung der Eingangsüberdachungen, der Eingangstüren in Form und Farbe sowie der Fenster angestrebt werden.

Neben den durch Festsetzung des Bebauungsplanes N-723 gesicherten architektonischen Strukturen sollen folgende Gestaltungsvorgaben zur Sicherung des Charakters des Viertels angestrebt werden:

- Einheitliche bzw. abgestimmte
  - transparente Eingangsüberdachungen, die sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen.
  - Farbgebung der Eingangstüren.  
Der Bestand, der Kettenhäuser weist weiße Eingangstüren, der Bestand der Reihenhäuser teilweise braune und teilweise grüne Eingangstüren auf.
  - Farbgebung der Fenster.  
Der Bestand weist weiße Fenster auf.
  - Materialien und Farbgebung des Außenmauerwerks (Bestand: rotes Ziegelmauerwerk) sowie der Dachdeckung (Bestand: rote Tondachziegel/ Dachgauben mit schwarzem Schiefer).
  - Einfriedungen für die Reihenhausbereiche (vorhanden sind überwiegend Laubhecken).
  - Nebenanlagen.
- Die großzügigen Grünbereiche, insbesondere jedoch die Vorgartenbereiche der Kettenhausbebauung, sollen als offene Grünfläche erhalten bleiben. Eine Unterteilung und Abgrenzung beeinträchtigt das Gesamtbild und verändert die vorhandene Situation nachhaltig.

### 3.3.2 Erhaltung baulicher Anlagen

Die in den 50er Jahren entstandene "Brokhausen-Siedlung" ist durch eine auffällige städtebauliche Geschlossenheit geprägt. Es ist die geordnete Siedlungsstruktur, Reihenhausbauung bzw. Kettenhausbauung mit Satteldach, die diesem Stadtteil ihre besondere Identität verleiht. Erfahrungen mit ähnlichen Siedlungsstrukturen im Stadtgebiet haben gezeigt, dass es durch fehlende Vorschriften zu Verunstaltungen, verursacht durch Form- und Farbenvielfalt der Bauung, und zu einem Bruch in dem gestalterisch geschlossenen Charakter der Siedlung kommt.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes N-723 ist es deshalb, die historisch gewachsene Wohnstruktur und die typische Siedlungsarchitektur zu sichern. Beides bestimmt sowohl den Charakter des Viertels als auch die architektonische Bedeutung und trägt entscheidend zur hohen Wohnqualität bei.

Es wird deshalb für das gesamte Plangebiet eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) festgesetzt. Die sich aus der Erhaltung ergebenden Einschränkungen der Baufreiheit sind in dem vorgegebenen Rahmen zumutbar, weil ohne Erhaltungssatzung grundlegende Veränderungen in einem städtebaulich bedeutsamen Gebiet nicht mehr aufzuhalten wären.

Mit Inkrafttreten der Erhaltungssatzung sind bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen auf den sich im Erhaltungsgebiet befindlichen Grundstücken genehmigungsbedürftig. Da das Bebauungsplangebiet N-723 von einer Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch erfasst wird (Ensembleschutz) ist das **Errichten** einer baulichen Anlage genehmigungsbedürftig. Durch den Genehmigungsvorbehalt für das Errichten baulicher Anlagen soll verhindert werden, dass in dem betreffenden Gebiet Vorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen von städtebaulicher Bedeutung verwirklicht werden.

Genehmigungsbedürftig ist ebenfalls der **Rückbau** einer baulichen Anlage. Unter Rückbau ist nicht nur die vollständige, sondern auch die teilweise Beseitigung einer baulichen Anlage zu verstehen. Bereits ein teilweiser Abbruch kann den Erhaltungszielen zuwiderlaufen.

Eine **Änderung** einer baulichen Anlage ist ein Eingriff in die Substanz der baulichen Anlage, ohne dass es sich bereits um einen Rückbau handelt. Hierbei kann es um eine Umgestaltung der baulichen Anlage gehen, die die äußere Gestalt oder die innere Einrichtung der Anlage betrifft. Eine Änderung einer baulichen Anlage liegt namentlich bei einem Umbau, einem Ausbau oder einer Erweiterung der baulichen Anlage vor. Das gilt auch für Modernisierung oder Instandsetzung baulicher Anlagen, sofern sie Veränderungen mit sich bringen. Keine Änderung ist die bauliche Instandhaltung.

Das Genehmigungserfordernis für **Nutzungsänderungen** soll schleichende Umwidmungen von städtebaulich bedeutsamen Gebäuden verhindern, z. B. die Wohn- zur Büronutzung. Die Sicherung ist gleichzeitig durch die Festsetzung als reines Wohngebiet weitgehend gegeben.

Aber auch gestalterische Veränderungen können durch § 172 Baugesetzbuch verhindert werden, wenn sie sich städtebaulich auswirken. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Änderung über das betreffende Grundstück hinaus auswirkt und damit städtebauliche Zusammenhänge beeinträchtigt.

Die jeweilige Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Auch wenn sich die Beibehaltung der bisherigen Bebauung und Nutzung für den Eigentümer als wirtschaftlich unzumutbar erweist, besteht kein Genehmigungsanspruch. In diesen Fällen hat der Eigentümer ein Übernahmeanspruch nach § 173 Abs. 2 Baugesetzbuch. Entscheidende Voraussetzung für den Übernahmeanspruch ist die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der baulichen Anlage bzw. der Versagung einer Errichtungsgenehmigung. Maßgebend für die Beurteilung sind der Erhaltungszustand der baulichen Anlage und die Erhaltungsmöglichkeiten (objektbezogene Beurteilung). Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers, insbesondere seine Vermögensverhältnisse, müssen außer Betracht bleiben.

Vom Begriff **Ortsbild** sind sowohl die innere als auch die äußere Erscheinung sowie die Ortssilhouette erfasst einschl. der Gestaltung der Straßenzüge.

Mit dem Begriff **Stadtgestalt** ist die gesamte Baustruktur einer Stadt gemeint. Über die optischen Erscheinungen des Ortsbildes hinausgehend sind auch Strukturen, Freiräume und Funktionen einbezogen.

Durch den Begriff des **Landschaftsbildes** soll im wesentlichen der unbebaute Bereich geschützt werden bzw. der Außenbereich (Teilungsgenehmigung).

Ein Gebäude hat **geschichtliche** Bedeutung, wenn seine Beschaffenheit für die historische oder kunsthistorische Forschung bedeutsam ist. Hierunter fallen z. B. Bauwerke, die für eine bestimmte Epoche charakteristisch ungewöhnlich oder außergewöhnlich sind.

Eine bauliche Anlage ist von **künstlerischer** Bedeutung, wenn sie das ästhetische Empfinden im besonderen Maße anspricht, ferner, wenn die bauliche Anlage den Eindruck vermittelt, es sei etwas nicht alltägliches oder eine Anlage mit Symbolcharakter geschaffen worden.

### 3.3.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 und § 97 der Nds. Bauordnung (NBauO).

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Ziele zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von städtebaulich erhaltenswerten Siedlungsstrukturen erhalten zu können, können gem. § 56 Nds. Bauordnung (NBauO) Bauvorschriften für bestimmte Bereiche bestimmt werden, die u. a. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen sowie die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile begrenzen. Unter anderem kann durch örtliche Bauvorschriften auch die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden.

Im Bebauungsplangebiet N-723 sind die rückwärtigen gartenseitigen Anbauten lediglich in einer Bautiefe von 4,00 m und mit einer max. Gebäudehöhe von 3,50 m zulässig. Die Hauptgebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten. Die eingeschossigen Anbauten im Bereich der Reihenhausbebauung sind pro Reihenhausgebäude bis zu einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Die eingeschossigen Anbauten im Bereich der Kettenhausbebauung entlang der Rubensstraße, Dürerstraße und Rembrandtstraße sind pro Kettenhausgebäude bis zu einer Breite von max. 4,50 m zulässig. Diese Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude unter gleichzeitiger Sicherung der Gebäude- und Siedlungsstruktur.

Durch eine transparente Gestaltung der Anbauten und eine Farbvorgabe soll eine Einheitlichkeit der Anbauten angestrebt werden, die ein Einfügen in den Gebäudebestand sicherstellt. Durch eine Form- und Farbenvielfalt der Anbauten wird in die vorhandene gebietstypische Gestaltung der Gebäude eingegriffen. Deshalb wird eine weiße Ausführung der Fensterelemente, die bereits bei allen Gebäuden

durch den Bestand vorgegeben ist, ebenfalls für die künftigen Anbauten festgeschrieben. Die transparente Gestaltung soll durch die max. Zulässigkeit einer Profilstärke von 18 cm gesichert werden. Entsprechende Gestaltungsvorschläge für die Wintergärten sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche und sonstige Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen lediglich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gem. § 47 Nds. Bauordnung (NBauO) müssen für bauliche Anlagen notwendige Einstellplätze zur Verfügung stehen. Ein Stellplatz ist eine Fläche, die dem Abstellen eines Kraftfahrzeuges außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dient.

Im Bebauungsplan N-723 stellt sich die vorhandene Stellplatzsituation so dar, dass der überwiegende Einstellplatzbedarf durch Gemeinschaftsanlagen im Plangebiet bzw. durch Stellplatzflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit abgedeckt wird. Aufgrund der Entwicklung bezüglich der Anzahl der Kraftfahrzeugbesitzer von 1950 bis heute ist diese Stellplatzsituation im Plangebiet einem Wandel unterworfen. Derzeit bestehen jedoch keine konkreten Probleme im Bebauungsplangebiet bezüglich der Stellplatzsituation. Da die Anordnung von Einstellplätzen innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen sowie im Bereich der privaten Gärten erheblich in die vorhandene Siedlungsstruktur eingreifen würde, wird der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als wichtiges städtebauliches Ziel angesehen.

Der Eingriff in die Baufreiheit und damit zugleich in das Eigentum durch diese öffentlichen Bauvorschriften wird hier nicht als sehr erheblich angesehen, da die baulichen Anlagen lediglich in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Bezüglich der Einstellplatzsituation ist anzumerken, dass bei der Änderung einer baulichen Anlage, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf bedeckt werden muss. Strukturelle Veränderungen des Gebietes und somit Nutzungsänderungen der vorhandenen baulichen Anlagen sollen jedoch bereits durch die Erhaltungssatzung Nr. 5 weitestgehend untersagt werden.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Verkehrsflächen des Bundes Dürerstraße bis Shakespearestraße. Die Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut und sollen im vorhandenen Umfang festgesetzt werden. Die Straßenbaulast obliegt derzeit dem Bund. Durch den Bebauungsplan N-723 soll die straßenrechtliche Situation (öffentliche Straße in der Baulast des Bundes) nicht verändert werden.

Das in dem bebauten Planbereich anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in den Straßen eingeleitet. Die Ableitung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal in der Ibsenstraße in östlicher Richtung, über ein vorhandenes Schmutzwasserpumpwerk im Bereich des "Westlagers" auf dem

Flugplatzgelände und weiterhin über das Flugplatzgelände und ein weiteres Pumpwerk zum städtischen Mischwasserkanal in der Alexanderstraße.

Durch die in geringem Umfang möglichen Vergrößerungen der vorhandenen Wohngebäude fällt evtl. in geringem Umfang zusätzliches Schmutzwasser an. Dieses zusätzliche Schmutzwasser kann auch über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle abgeleitet werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes N-723 ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in südwestlicher Richtung mit Anschluss über einen Grenzgraben (Gewässer III. Ordnung) an den Brokhauer Wasserzug, Verbandsgewässer III./II. Ordnung Nr. 4.04/1 bzw. 4.04 der Haaren Wasseracht. Die direkten Vorflutgräben sind überlastet, da auch noch Oberflächenwasser vom Flugplatzbereich über ein Pumpwerk eingeleitet wird. Das durch zusätzliche Geländeversiegelungen anfallende Oberflächenwasser muss deshalb auf den Grundstücken versickert werden. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nur zulässig, wenn keine Versickerung möglich ist.

Lt. Vertrag zur Übernahme und Durchführung der Abwasserbeseitigung zwischen der Stadt Oldenburg und den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) hat der OOWV ab dem 01.01.2001 die Abwasserbeseitigungspflicht übernommen. Mit dem Begriff "Abwasserbeseitigung" ist die Beordnung der Schmutzwasserentsorgung und die Oberflächenentwässerung gemeint. Die allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV sind bei der Abwasserbeseitigung zu beachten.

Die August-Hinrichs-Straße ist nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Sie entwässert über Straßeneinläufe in eine an der Südostseite im Grünbereich verlaufende Rohrleitung DN 300 mit geringer Tiefe, die im Bereich Dürerstraße nach Nordwesten abknickt und in den nordwestlich der August-Hinrichs-Straße verlaufenden Grenzgraben mündet.

Im Plangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die die Trassen der vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation sichern.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes N-723 ist kein Spielplatz vorgesehen. Aufgrund der mittlerweile vorhandenen Bebauung und der prägenden Grundstückszuschnitte, in der gerade unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung nicht eingegriffen werden soll, ist innerhalb des Plangebietes für ein Kinderspielplatz nur begrenzt ein geeigneter Standort vorhanden. Ein großes allseitig anschließendes Freiflächenangebot sowie ein nördlich des Plangebietes gelegener Kinderspielplatz bieten jedoch Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Soweit sich durch eine zu erwartende Veränderung der Siedlungsstruktur ein erhöhter Spielplatzbedarf ergibt, der einen Flächenbedarf darüber hinaus verursacht, kann das Flurstück 610/107 herangezogen werden.

Eine Haltestelle der Linie 10 des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in bis zu 400 m Entfernung an der Ecke August-Hinrichs-Straße/Heideweg.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	96 450 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	9 293 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Bundeseigentum): inkl. Verkehrsgrün	21 922 m <sup>2</sup>
Baufläche:	65 235 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	ca. 170

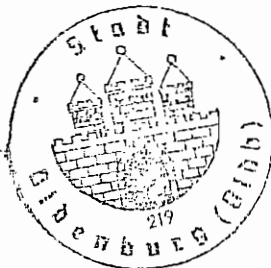
4. Kosten zur Planverwirklichung

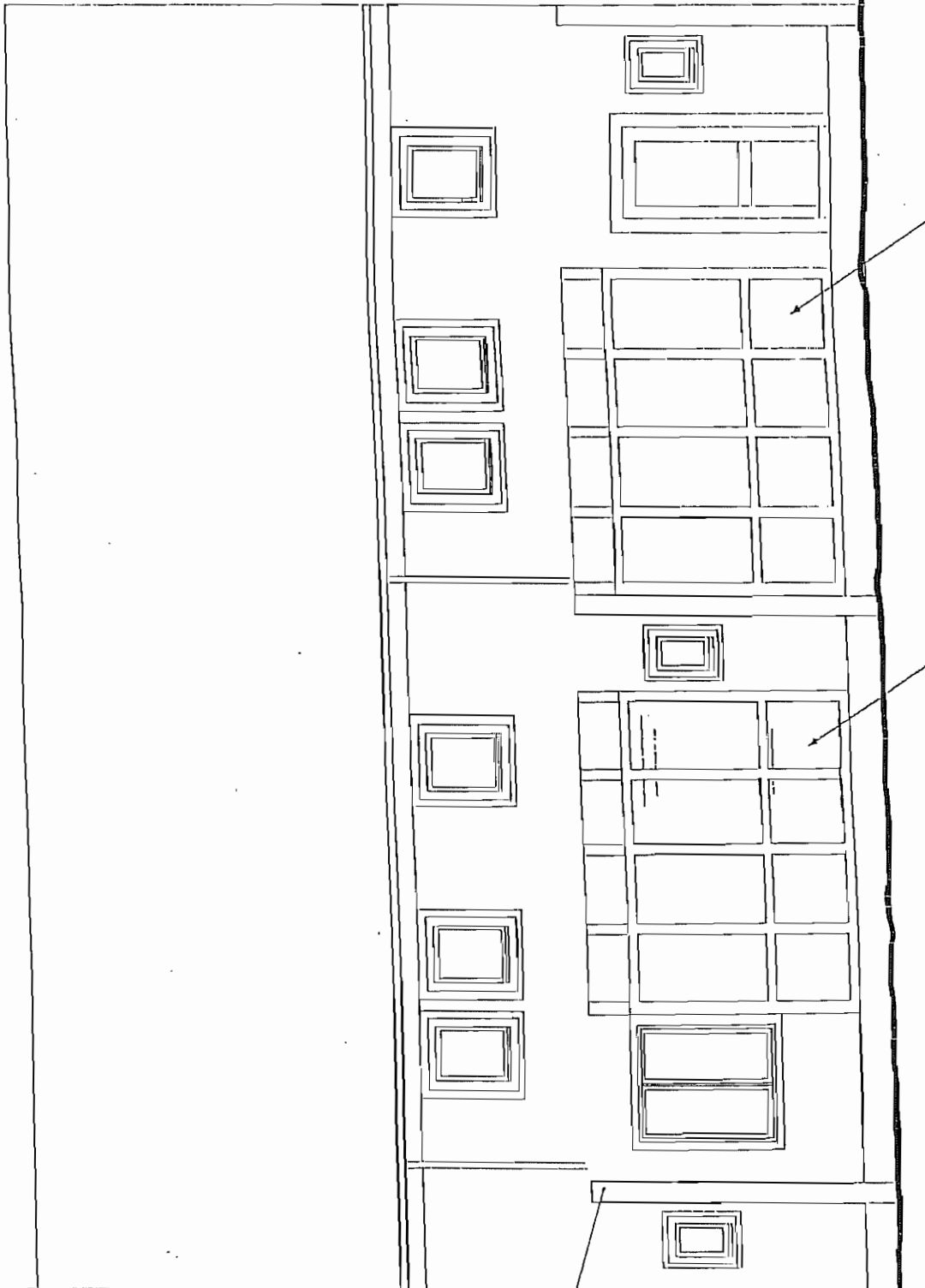
In Verbindung mit der Sicherung der vorhandenen Bebauung sind für die Stadt Oldenburg (Oldb) keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 27.05.02 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 27.05.02

  
Oberbürgermeister





Grenzwand/  
Brandwand

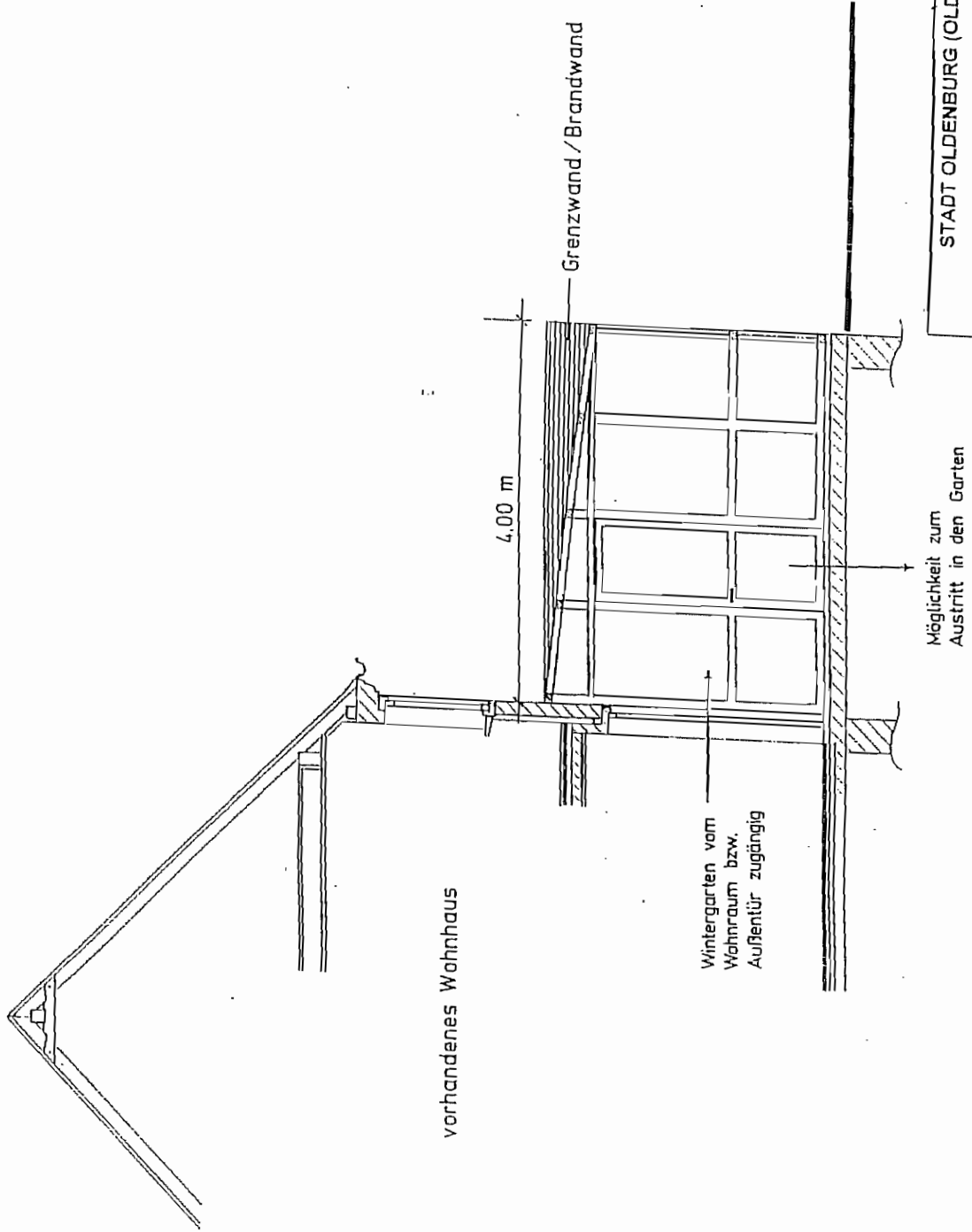
Wintergarten vom Wohnraum zugänglich

Wintergarten von Außentür zugänglich

**STADT OLDENBURG (OLDB)**  
 DER OBERBÜRGERMEISTER  
 AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG  
 ABT. 512 - STADTBAULICHE PLANUNG

**WOHNSIEDLUNG BROKHAUSEN**  
 VORSCHLAG WINTERGARTEN  
 - Typ B1 -

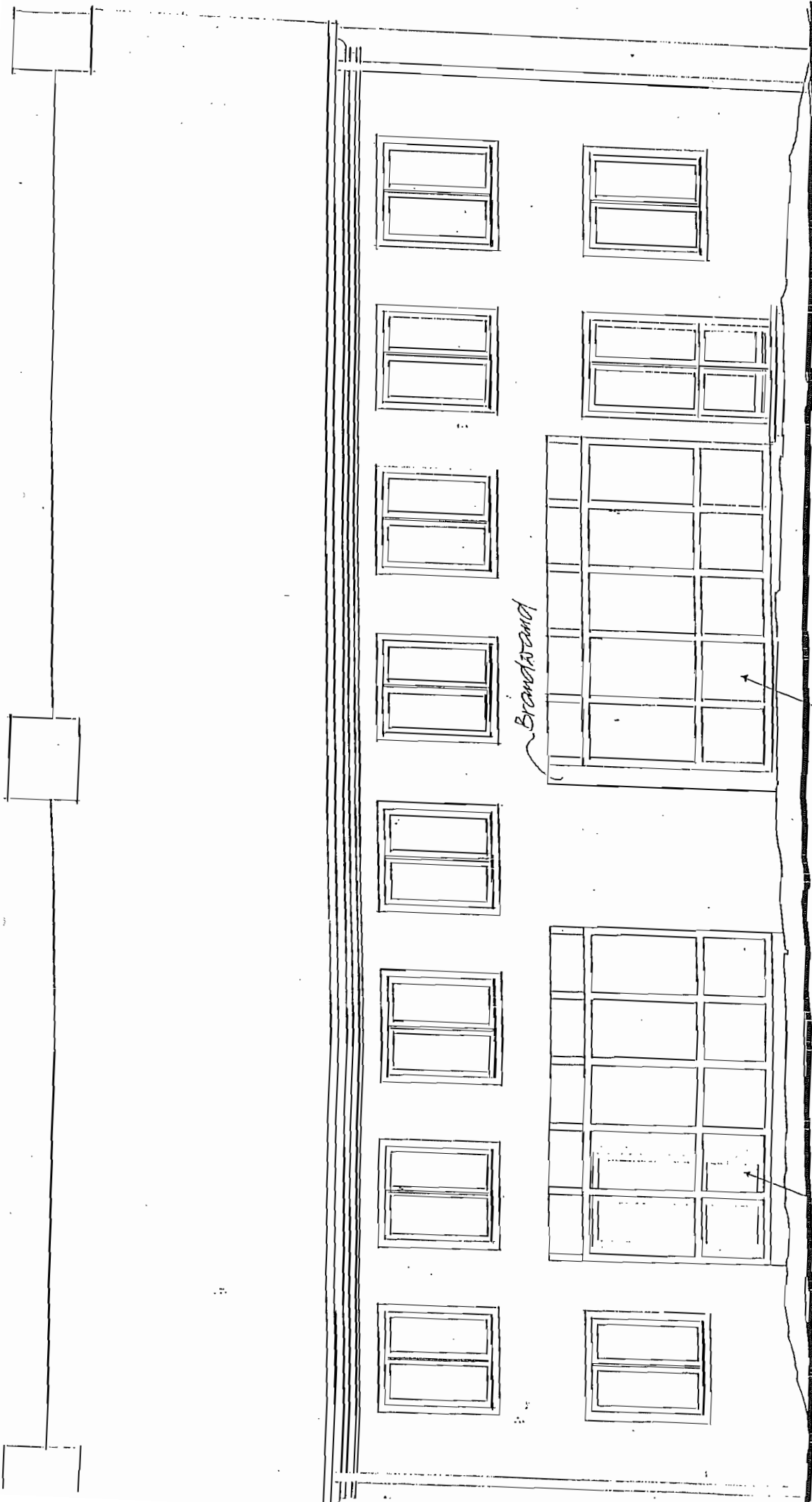
Nr.	100000000
PLATZ	
MASSSTAB	1:50
ZEICHNET	GJK
DATUM	01/01



Querschnitt

STADT OLDENBURG (OLDB)	
DER OBERBÜRGERMEISTER	
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG	
ABT. 812 - STÄDTEBAULICHE PLANUNG	
Nr.	PROJEKT-NR.
PLATZ	1:200
BRUNNEN-NR.	04
DATUM	07/81
WOHNSIEDLUNG BROKHUSEN	
VORSCHLAG WINTERGARTEN	
- REIHEHÄUSER -	





Wintergarten vom Wohnraum zugänglich

*Straßenseit*

Wintergarten von Außentür zugänglich

<b>STADT OLDENBURG (OLDB)</b> DER OBERBÜRGERMEISTER AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG ABT. 612 - STÄDTEBAULICHE PLANUNG	
<b>WOHNSIEDLUNG BROKHAUSEN</b> VORSCHLAG WINTERGARTEN - Typ VB -	
Nr. 123456789	Blatt:
Maßstab: 1:50	Datum: 04.
Gezeichnet:	Geprüft: