

Begründung zum Bebauungsplan Nr. M-483 II für das Grundstück
Damm/Ecke Festungsgraben

Inhaltsverzeichnis

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

Hat vorgelegen
15. DEZ 1983
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

[Handwritten signature]

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Ecksituation Damm/Festungsgraben zeigt derzeit eine bauliche Anlage, die von einer früheren Tankstellennutzung herrührt. Diese Nutzung ist schon seit längerer Zeit aufgegeben worden und soll aus der Gesamtnutzungsstruktur des mittleren Dammes nicht wieder rückgängig gemacht werden. In dem Bebauungsplan 483 wurde die Fläche dieses Grundstückes als Gestaltungsbereich für die Torsituation am Damm konzeptionell der Freiraumgestaltung zugeordnet. Diese Festsetzung wurde dann im Bebauungsplan 483 I dahingehend korrigiert, daß anstelle einer nicht überbaubaren Kerngebietsfläche ein bebaubares Kerngebiet ausgewiesen wurde. Bei der Bestimmung der zulässigen Baumasse orientierte sich der Plan 483 I an der Bebauung "Am Festungsgraben". Nach dem weitgehenden Vollzug der Bebauung am Damm gegenüber dem Katasteramt und der Teilbebauung nach dem Bebauungsplan 483 I im rückwärtigen Bereich des nördlichen Dammes ist erkennbar, daß die zulässige Baumasse zu gering ist, um eine der veränderten städtebaulichen Situation angemessene Eckbebauung zu ermöglichen. Dies ergab sich aus verschiedenen Testentwürfen. Es ist daher nunmehr vorgesehen, die auf dem Eckgrundstück zulässige Baumasse aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 483 I am mittleren Damm abzuleiten. Es wurden unterschiedliche Entwürfe erarbeitet, um die städtebaulichen Anforderungen an die Gestaltung der Ecke Damm/Festungsgraben zu bestimmen. Die wesentlichsten Kriterien waren und sind dabei:

- Anpassung an die Höhen im mittleren Damm
- Verdecken der Hinterbebauung Damm
- Gegengewicht mit Platzbildung zur Bebauung vorderer Damm
- Markierung der Straßeneinmündungen "Am Festungsgraben" und "Koppelstraße".

Neben diesen gestalterischen Kriterien soll durch die Intensivierung der Ausnutzung der Nutzungsschwäche am Damm entgegengewirkt werden. Bei einer Bewertung der Entwürfe ergab sich keine unzumutbare Belastung für die Nachbarschaft. Insbesondere bleibt die Wohnqualität im Bereich Am Festungsgraben hinreichend gewährleistet. Durch die Orientierung der Wohnungen nach Südosten ist eine ausreichende Besonnung gegeben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden dementsprechend aus den Entwürfen abgeleitet.

Die bestehende Lücke soll nun analog den am Damm bestehenden Festsetzungen geschlossen werden. Dadurch wird die Verbindung Damm/Am Festungsgraben hergestellt, der erweiterte Straßenraum zwischen Augusteum/Katasteramt und den Häusern Damm 18 und 21 geschlossen und eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtkonzeption im Hinblick auf die angestrebte Platzbildung im mittleren Dammbereich erreicht.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 ist der Bereich des Bebauungsplanes M-483 II als Kerngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplanbereich wird durch den Bebauungsplan M-483 I überdeckt, der die südöstlich angrenzenden Flächen zwischen Damm und Weidamm umfaßt. Er soll für die Fläche im Eckbereich Damm/Am Festungsgraben durch den Bebauungsplan M-483 II geändert werden.

Der Bebauungsplan M-483 II grenzt im Norden und Westen an den festgesetzten Bebauungsplan 483, der die Flächen zwischen Elisabethstraße und Schleusenstraße umfaßt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplanbereich umfaßt das Eckgrundstück zwischen Damm und Festungsgraben.

Das Grundstück ist mit einer Tankstelle und Waschhalle bebaut, die Tankstelle ist jedoch seit Jahren außer Betrieb. Es wird z. Z. als Autovermietung für Pkw und Lkw genutzt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird die Fläche, wie bereits im Bebauungsplan M-483 I, als Kerngebiet (MK) festgesetzt; Anlaß ist jedoch eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche, auf der ein Baukörper entstehen kann, der der historischen und stadtbildprägenden Situation am Damm gerecht wird.

Ausgeschlossen werden auch Tankstellen, wie bereits Bebauungsplan 483 I, weil von ihnen Störungen ausgehen können, die den Verkehrsfluß am Damm beeinträchtigen. Außerdem entspricht eine solche Anlage nicht den Erfordernissen an die vorgegebene historische Platzgestaltung. Die Anlage einer Tiefgarage wird deshalb durch die Festsetzung nach § 21 a (5) BauNVO aus den gleichen Gründen begünstigt.

Da die erforderlichen Stellplätze nicht innerhalb der oberirdisch festgesetzten Baugrenzen untergebracht werden können, wird nach § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise der Umfang der überbaubaren Grundstücksfläche unter Terrain auf die hierfür erforderliche Fläche ausgeweitet.

Hinsichtlich der Bauweise stellt die IIIgeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoß einen städtebaulichen Schwerpunkt dar als Bindeglied zwischen Damm und Festungsgraben. Außerdem soll der Bau von Geschößwohnungen den Bedarf des citynahen Wohnens begünstigen.

Auf dem Grundstück wird durch die abweichende Bauweise, hier durch die verringerten Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken am Damm und Festungsgraben, ein dreigeschossiger Baukörper mit Dachausbau ermöglicht, der in seinen möglichen Ausmaßen eine eindeutige räumliche Begrenzung des Straßenraumes darstellt und sich so maßstäblich in die umgebende historisch gewachsene Bebauung einfügt.

3.2 Übrige Festsetzungen:

a) Gestaltung

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Es sind dies Festsetzungen über

- Fußbodenhöhe
- Traufhöhe,
- Firsthöhe
- Dächer
- Außenwände.

Diese Festsetzungen sind in die Satzung eingearbeitet. Sie werden wie folgt begründet:

- Durch die Höhenfestsetzungen im Zusammenhang mit der zwingend vorgeschriebenen Dreigeschossigkeit soll sichergestellt werden, daß die Ecke Damm/Festungsgraben tatsächlich entsprechend dem städtebaulichen Leitbild ohne eine übermäßige Höhe geschlossen wird.
- Durch die beabsichtigte Dreigeschossigkeit und die zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen, die zwischen denen der Grundstücke Am Festungs-

graben und Damm liegen, soll die Bindung beider Straßen städtebaulich gefaßt werden.

- Bedingt durch die geplante Dreigeschossigkeit als Übergang zwischen Damm und Festungsgraben ergibt sich die Erforderlichkeit einer geneigten Dachfläche. Sie stellt sowohl von der Neigung als auch von der Höhe (maximal 3,50 m) einen Abschluß dar, der der vorhandenen Nachbarschaftsbebauung (Hauptzollamt, GSG-Häuser Festungsgraben 2 - 14, Apotheke Damm 21) im städtebaulichen Erscheinungsbild angepaßt ist.
- Erkervorbauten sollen als akzentuierende Details zur Auflockerung der straßenseitigen Ansichten beitragen.
- Die Außenwände in der Nachbarschaft sind in Klinker oder als Putzflächen gestaltet. Damit die Neubebauung sich einfügt, werden nur diese Materialien zugelassen.

b) Grün

Durch die hohe bauliche Ausnutzung bleibt nur am Festungsgraben ein relativ schmaler Streifen zur Begrünung. Diese Fläche sollte sinnvoll in den erweiterten Straßenraum am Damm einbezogen werden, insbesondere im Bereich des Sichtdreiecks. Der am Festungsgraben vorhandene Baum muß erhalten bleiben.

Der vom Westen in das Grundstück Damm 22 hineinragende Streifen wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um den Gartenbereich der angrenzenden Grundstücke gegen Emissionen aus dem Geschäftsgrundstück abzuschirmen.

3.3 Städtebauliche Daten	Größen	%
- Gesamtfläche Damm 19	842	100
- überbaubare Grundstücksfläche	421	50
- Vorgartenfläche	106	
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	35	
- Anzahl der geplanten Wohneinheiten.	3	

Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Erschließung

Die im Planbereich vorhandene Baufläche wird durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Veränderungen im Straßenprofil können sich mittelfristig durch die Anlage von Radwegen ergeben.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene Mischwasserkanäle mit Anschluß an das Zentralklärwerk. Eine Umstellung auf Trennsystem ist langfristig vorgesehen.

4.3 Spielplatz

Die Einrichtung des bereits im Bebauungsplan 483 festgesetzten Spielplatzes ist für die nähere Zukunft geplant.

4.4 Soziale Maßnahmen

werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

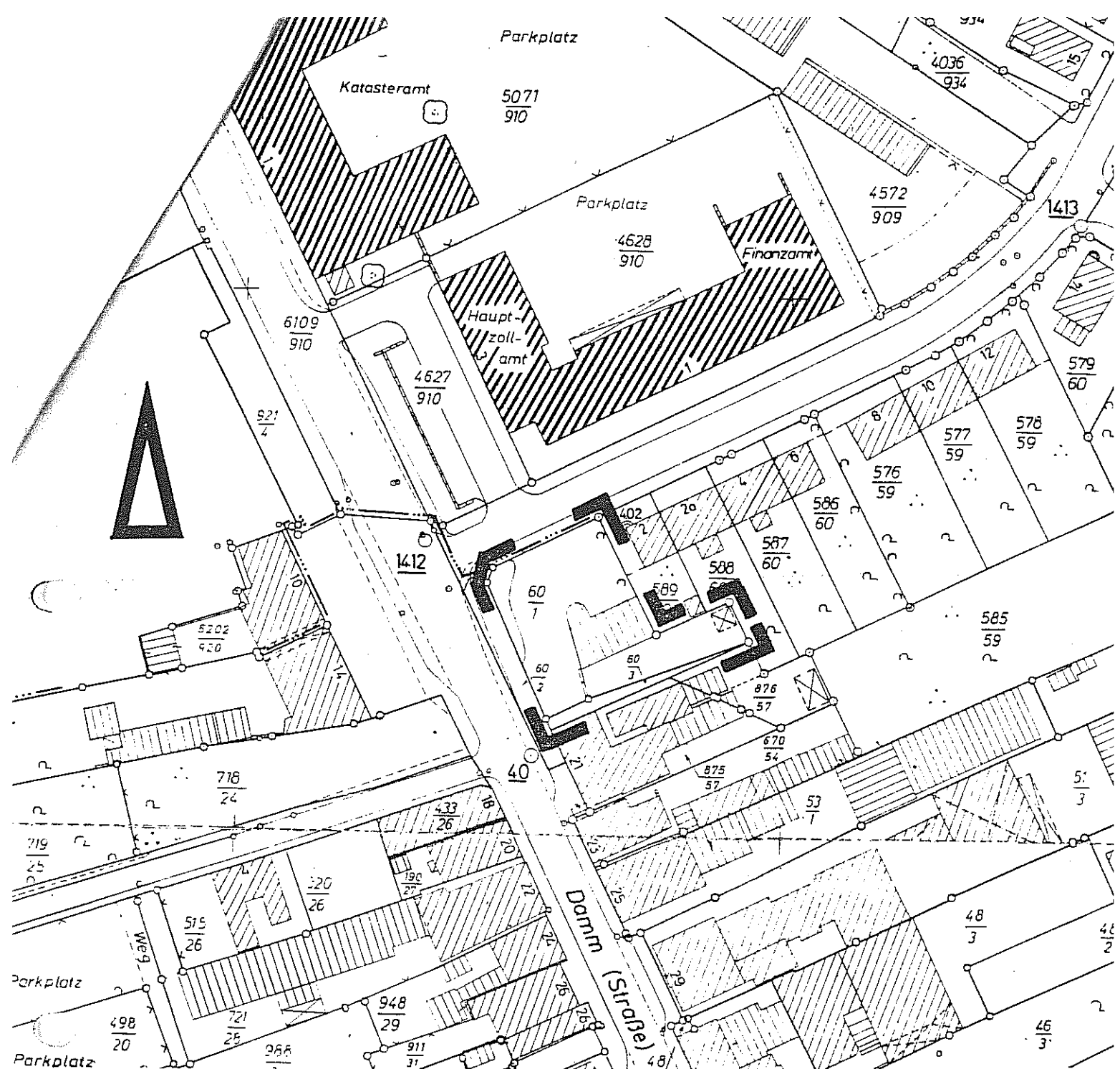
5. Kosten der Durchführung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Die Kosten für einen späteren Ausbau des Dammes von der Huntestraße bis zur Cäcilienbrücke sind im Bebauungsplan 483 erfaßt.

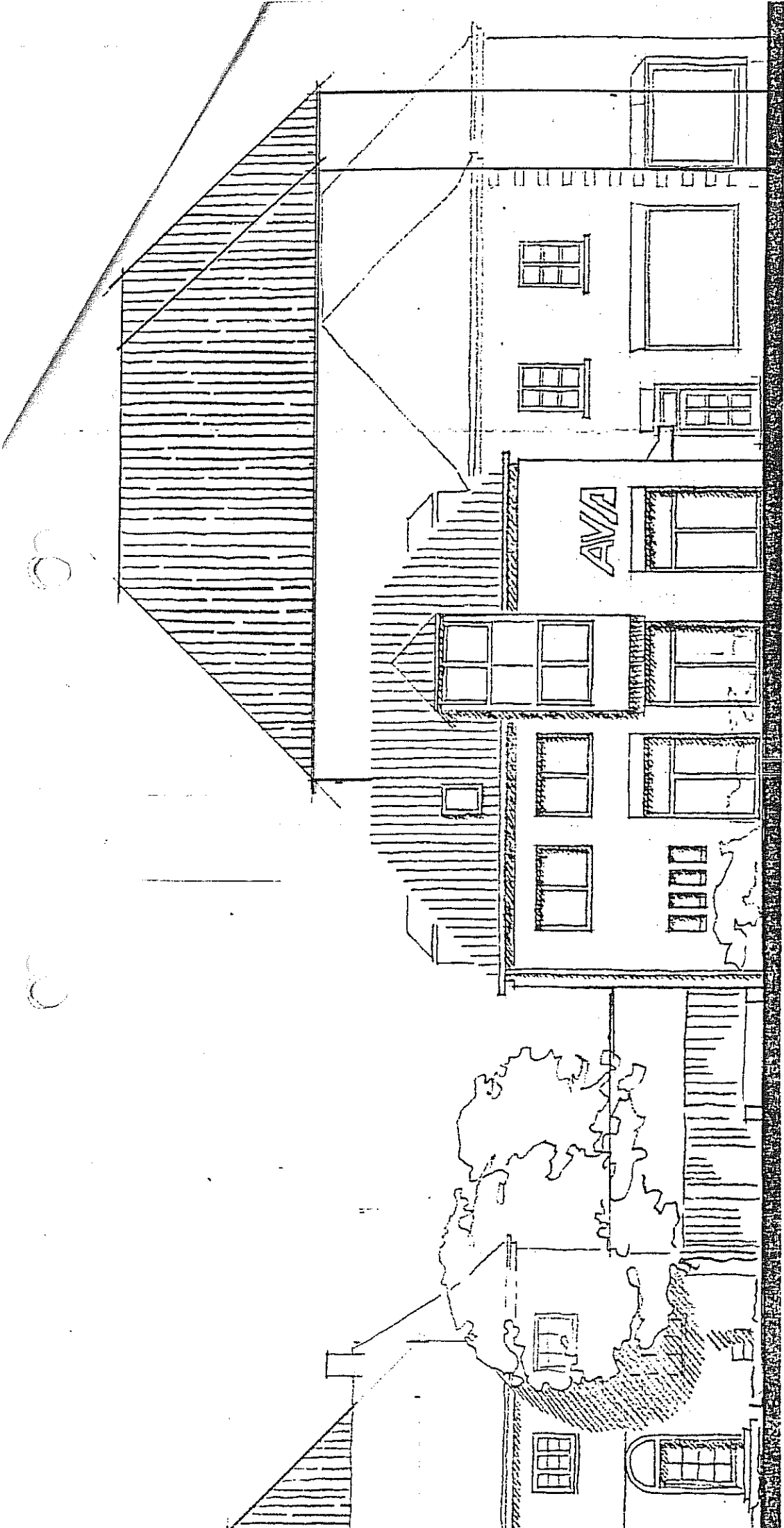
6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluß durch den Rat der Stadt am 21.06.1982
- Information des BPA vor der Bürgerbeteiligung am 17.03.83
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG am 13.04.83



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ. BLATT MASSSTAB 1:1000	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. M-483 II		
BEARBEITET	DATUM	GENEHMIGT	
GEZEICHNET SCHÜ	DATUM 1. 4. 82	AMTSLEITER	DATUM
GEPRÜFT	DATUM	DEZERNENT	DATUM
			DATUM
			DATUM



Am Festungsgraben

Bebauungsmöglichkeit
nach B-Plan 483 I

9.5.83