

## Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 483 I für Flächen im Bereich Damm,  
Am Festungsgraben, Weidamm

-----

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 483 I" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Kerngebiet (MK)

a) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten;
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses;
7. Wohnungen, die nicht unter Abs. a) Nr. 5+6 fallen;
8. Stellplätze und Garagen;
9. Gebäude und Räume für freie Berufe;
10. Nebenanlagen.

- b) Im Bereich des Dammes von Haus-Nr. 21-37 auf der Ostseite sind im Erdgeschoß in den an der begehbaren Verkehrsfläche liegenden Räumen nur die in § 2 (1) a) Nr. 2 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig.

- c) Im Kerngebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
4. Stellplätze und Garagen
5. Räume für freie Berufe
6. Nebenanlagen

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 (6) bzw. 14 (1) BauNVO unzulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen und Einzelgaragen können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 5

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.

Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 6

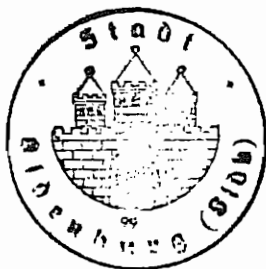
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 20.10.1980

*Fleischer*  
Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des  
BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit  
Verfügung

vom 21.09.1981 Az. 304.6-21102-03/14-43 I

mit / ohne Auflagen genehmigt worden.

Oldenburg, den 21.09.1981



Weser-Ems,  
*[Signature]*

## Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 483 I - Damm/Weidamm

### Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen
- VI. Kosten der Durchführung, Grunderwerb

#### I. Bisheriger Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Oldenburg von 1960 mit seiner 113. Änderung aus dem Jahr 1978 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flächen entlang des Dammes als Kerngebiet dar. Die Flächen im Bereich der Straßen Am Festungsgraben und Weidamm sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Planungsgebiet wird bislang vom Bebauungsplan Nr. 483 erfaßt. Dieser Plan für Flächen im Bereich Elisabethstraße, Damm, Am Festungsgraben, Weidamm, Kanalstraße, Schleusenstraße, Gerichtsstraße, Schubertstraße und Mozartstraße ist seit dem 29.12.1978 rechtsverbindlich. Die Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Ein Hotel am Damm hat die Absicht, den Betrieb zu erweitern. Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes im Bebauungsplan 483 ist die Erweiterung aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht möglich. Die Realisierung des Vorhabens, das dazu beiträgt, den bestehenden Mangel an Hotelbetten in der Stadt Oldenburg abzubauen, setzt voraus, daß das Kerngebiet um ca. 30 m nach Nordosten erweitert wird. Die damit verbundene Verkleinerung des sich anschließenden allgemeinen Wohngebietes ist aus städtebaulicher Sicht durchaus befriedigend, da die verbleibenden Restgrundstücke bereits überwiegend durch kleinere Einzelvorhaben der jeweiligen Besitzer verplant sind.

Eine bauliche Nutzung des Eckgrundstücks Damm/Am Festungsgraben war nach dem Bebauungsplan 483 nicht möglich.

Die Freihaltung dieser Fläche hat sich im Rahmen der städtebaulichen Situation im mittleren Dammbereich als unbefriedigend erwiesen.

- 2 -

Die bestehende Lücke soll nun durch eine der Nachbarschaft am Damm und Festungsgraben in Dimension und Höhe angepaßte Bebauung 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.

Die im Bebauungsplan Nr. 483 festgesetzte Rücknahme der Baulinie im ersten Vollgeschoß für das Grundstück Damm 37, die mit der Schaffung von fehlendem Verkehrsraum im mittleren Dammbereich begründet wurde, hat sich durch die Verkehrsentwicklung der letzten Jahre, insbesondere durch den Neubau der Amalienbrücke und die schrittweise Freigabe der Südumgehung als nicht mehr vertretbar herausgestellt. Der denkmalpflegerische Aspekt beim Hause Damm 37 erhält hier Vorrang vor den Belangen des Verkehrs durch Festsetzung der Baulinie in der bestehenden und zu erhaltenden Gebäudefront. Die Eigentümer des Grundstückes Damm 37 haben hierzu ihr schriftliches Einverständnis gegeben.

Weitere, schon im Bebauungsplan 483 formulierte Ziele sind nach wie vor die Verbesserung der Verkehrssituation im Damm, die Förderung des stadtnahen Wohnens, die Erhaltung und Begünstigung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung.

### III. Inhalt des Planes

Die Nutzungen Verwaltung, Dienstleistung und Handel bestimmen weitgehend den Charakter der Bebauung am Damm. Zur Erhaltung und Stärkung der Funktion als zentrumsergänzendes Gebiet, in dem insbesondere die ansässigen Einzelhandelsbetriebe, die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Läden sowie das Wohnen gefördert werden sollen, werden die im Planbereich am Damm liegenden Grundstücke als Kerngebiet festgesetzt. Einschränkungen bezüglich der Art der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, jedoch können im Einzelfall bauliche Anlagen unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart dieses Kerngebietes unzumutbar sind (§ 15 BauNVO). Aufgrund der angrenzenden und im Kerngebiet selbst vorhandenen Wohnbebauung sind deshalb insbesondere Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Ebenfalls zur wirtschaftlichen Stärkung des Gebietes wird eine relativ hohe bauliche Nutzung festgesetzt. Die nach der Bau-nutzungsverordnung höchstmögliche Geschoßflächenzahl wird

- 3 -

- 3 -

zudem überschritten, da nur so die historisch gewachsene Verdichtung, die auch zu der angestrebten Platzbildung nördlich und südlich des Mitteldammes beiträgt, erhalten werden kann. Ausgeglichen wird die Überschreitung der Geschoßflächenzahl durch größere nicht überbaubare Flächen und weniger stark bebaute Räume in unmittelbarer Nachbarschaft sowie durch Festsetzung von flachen, in der Höhe begrenzten Zwischenzonen innerhalb des Kerngebietes. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Geschoßflächenzahl nicht entgegen. Die Verengung des Dammes im Bereich des Bebauungsplanes soll aus städtebaulich-historischen Gründen erhalten bleiben. Zwar wird eine teilweise Rücknahme der Gebäudefronten mit Ausnahme des aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Gebäudes Damm 37 erforderlich - um eine größere Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten - jedoch wird von den festgesetzten 3 bzw. 4 Geschossen in Verbindung mit der Baulinie, der geschlossenen Bauweise und der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe eine weitgehende Erhaltung des Stadtbildes erwartet.

Die Flächen entlang der Straßen Weidamm und Am Festungsgraben werden als Wohngebiet genutzt. Durch entsprechende Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und einer tiefen rückwärtigen, nicht überbaubaren Fläche soll die vorhandene Struktur erhalten bleiben.

Auf den rückwärtigen Freiflächen der Grundstücke am Damm ist eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise möglich. Die Bauweise läßt unter Berücksichtigung der angrenzenden Baugebiete eine angemessene Grundstücksausnutzung zu.

#### IV. Infrastruktur

Die im Planbereich liegenden Bauflächen werden durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Veränderungen im Straßenprofil ergeben sich mittelfristig im Damm (Anlage von Radwegen). Die Erschließung der rückwärtigen Teile der Grundstücke am Damm (allgemeines Wohngebiet) erfolgt durch private Zuwegungen sowohl vom Damm als auch vom Weidamm.

Die Einrichtung des bereits im Bebauungsplan 483 festgesetzten Spielplatzes ist für die nähere Zukunft geplant (1 - 2 Jahre).

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 das Trennsystem ist langfristig vorgesehen.

- 4 -

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Kosten der Durchführung, Grunderwerb

Zur Durchführung des Bebauungsplanes soll in absehbarer Zeit der Spielplatz ausgebaut werden. Die Kosten hierfür betragen ca. 50.000,-- DM (Anteil der Stadt 100 %).

Die Kosten für den Ausbau des Dammes von der Huntestraße bis zur Cäcilienbrücke sind im Bebauungsplan 483 erfaßt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 483 I sind zum Ausbau des Dammes von den Grundstücken Damm 23, 25 und 33 insgesamt ca. 75 qm abzutreten.

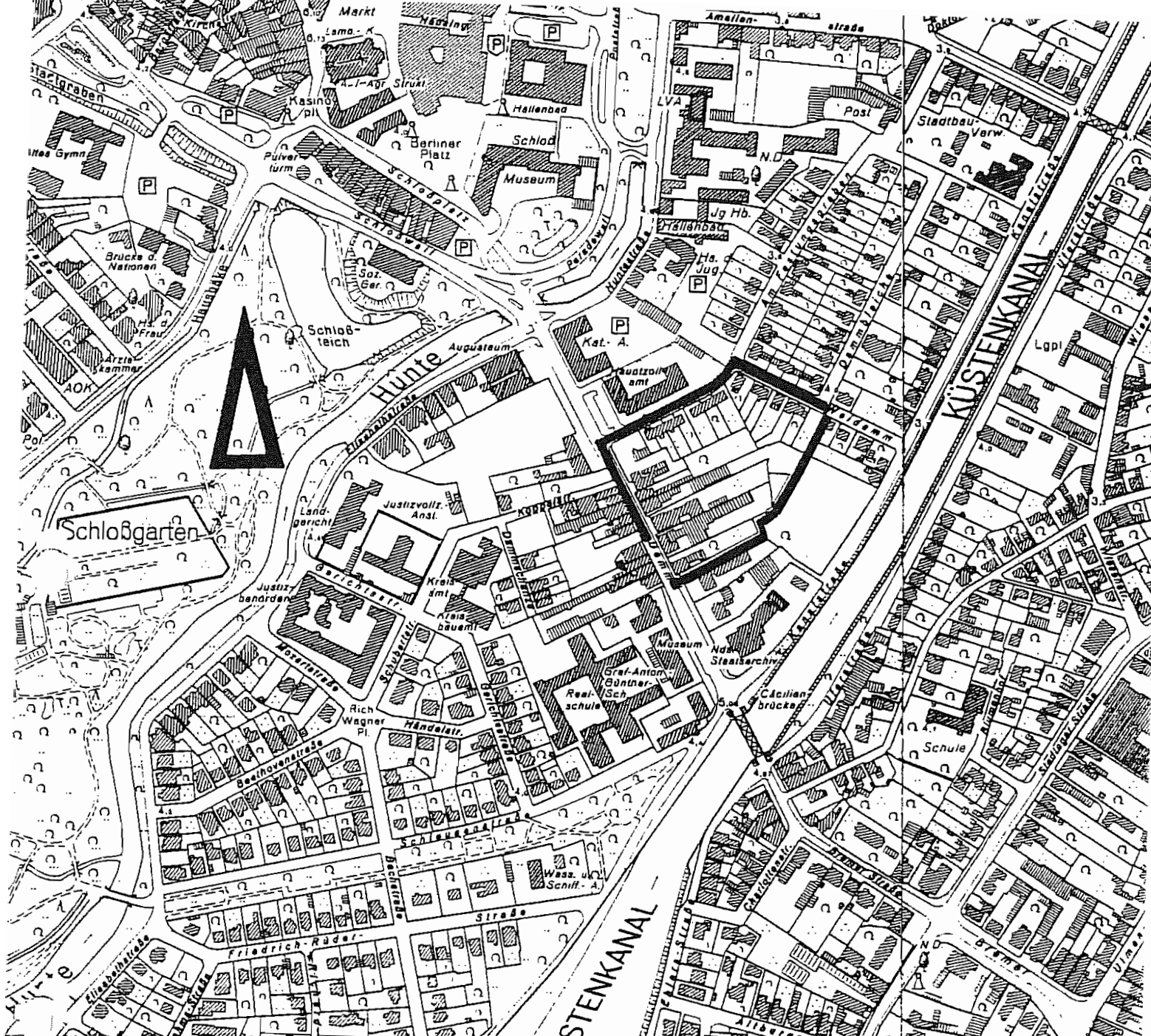
Hat vorgelegen

Oldenburg, den 21.9.81

Bez.-Reg. Weser-Éms

Im Auftrag





**STADT OLDENBURG (OLDB)**  
 DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20 M-483 I BLATT	BEZEICHNUNG DES VORHABENS ——— UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES		
MASSTAB: M 1 : 5000	BEBAUUNGSPLAN NR. M-483 I		
BEARBEITET:	DATUM	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET Schü	DATUM 23.1.80	AMTSLEITER	DATUM
GEPRÜFT:	DATUM	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT			DATUM
-AUSSCHUSS - BESCHLUSS			DATUM