Satzung der Stadt Oldenburg

über den Bebauungsplan Nr. 535 für die Flächen zwischen Wallstraße, Heiligengeistwall, Julius-Mosen-Platz, Kurwickstraße und Neue Straße

---

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 535" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Kerngebiet - MK I + MK II

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. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
8. Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
9. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen, die nicht unter Absatz a) Nr. 5 - 6 fallen.

Die Ausnahmebestimmung des § 7 (3) Ziff. 1 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

c) Nutzungen: im Erdgeschoß - überwiegend Läden
im 1. Obergeschoß - überwiegend Verwaltung
in darüber liegenden Geschossen - überwiegend Wohnen.

d) In den Kerngebieten gelten die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) entsprechend der DIN 18005 vom Mai 1971 (abgestuft auf Planungsrichtpegel eines MI-Gebietes).

§ 3

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

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird aus städtebaulichen Gründen bei der Bebauung am Julius-Mosen-Platz überschritten (statt 2,4 GFZ = 3,70). § 17 (9) BauNVO ist Bestandteil dieser Satzung.

Die zulässige Geschoßfläche kann im MK II um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).

§ 4

Aufgrund der §§ 56 und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG und den entsprechenden Rechtsvorschriften werden die nachstehenden gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 535 aufgenommen.

1. Fassadenabschnitte

a) Die straßen- und platzseitige Fassadengliederung eines Gebäudes darf nicht breiter als 10 m sein.

b) Größere Breiten sind zulässig, wenn die Fassade vertikal deutlich durch unterschiedliche Baustoffe und Farben, insbesondere durch Einschnitte (Nuten ca. 20 x 20 cm), Vorlagen, Vorsprünge einschl. Vorsprünge der Dachkanten, so in Abschnitte nach a) gegliedert ist, als wäre jeder Abschnitt die Fassade eines einzelnen Hauses.

c) Erkervorbauten, die durch alle Vollgeschosse gehen, sind auch in den Dachgeschossen als solche auszubilden.

d) Auch Gebäudeteile wie Fassadenflächen, Vordächer, Brüstungen, Balkone/Loggien und Gesimse sind in die vertikale Gliederung deutlich einzubeziehen.

2. Fensteröffnungen

a) In jedem Vollgeschoß muß mind. 1/3 der Fläche eines Fassadenabschnittes, bei Gebäuden ohne Fassadenabschnitte mind. 1/3 der Gebäudefassade als Fenster ausgebildet sein.

b) Im Erdgeschoß sind in den einzelnen Fassadenabschnitten Schaufenster mit niedrigen Sockeln (bis 60 cm Höhe über Gehweg) und Eingangstüren zulässig. Ebenfalls Tordurchfahrten in die rückwärtigen Grundstücksteile.

c) Schaufenster mit ausgelegten Waren sind nur im Erdgeschoß zulässig.

d) Die Fenster oberhalb des Erdgeschosses müssen hochformatig sein.

3. Dächer

a) Im MK I ist das 5. Geschoß als Mansarddach mit 75 ^{o} ($\pm$ 2 ^{o}) Neigung auszubilden, dessen Traufe an die vorhandene Traufe des Eckgebäudes Julius-Mosen-Platz 4 (ca. 16,70 m über NN) anzuschließen ist.

Das 6. Geschoß ist als ein Satteldach mit 45 ^{o} ($\pm$ 2 ^{o}) auszubilden. Die max. Firsthöhe ist mit 25 m über NN festgesetzt.

b) Im MK II sind Satteldächer von 45 ^{o} ($\pm$ 2 ^{o}) festgegesetzt, bei denen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung am Julius-Mosen-Platz und der Kurwickstraße von unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen auszugehen ist.

c) Die Fenster im Dachbereich sind als Gauben in Verlängerung der darunterliegenden Fassade auszubilden. Erker sind bis in die Dachfläche hochzuziehen.Hierdurch wird die Traufkante unterbrochen und als durchgehende Linie aufgehoben.

4. Werbeanlagen

a) Werbung ist nur an der Stätte der Leistungen zulässig.

b) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn die Außenkante des Auslegers nicht mehr als 1 m von der Fassade absteht.

c) Parallel zur Fassade eines Gebäudes angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) sind im Erdgeschoß und bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses nur zulässig, wenn die Anlage nicht länger als 3/4 der Fassadenbreite bzw. eines Fassadenabschnittes ist und die Werbeanlagen, die nach 1 geforderte Gliederung in Fassadenabschnitte nicht überdecken.

d) Flachwerbeanlagen sind oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses nur zulässig wenn
- die Ansichtfläche der einzelnen Werbeanlagen nicht größer als 1 qm ist,
- der Abstand aller Teile der Anlage zur Gebäudefassade nicht mehr als 0,25 m beträgt,
- nicht mehr als eine Anlage je Fassadenabschnitt angebracht wird.

aufgehoben durch die Gestaltungssatzung
für Werbeanlagen -
rechtsverbindlich ab 20.09.91

e) ~~Nicht zulässig~~ sind Werbeanlagen:
- auf und über ~~Dachflächen und~~ Traufen
- mit wechselndem Licht (Intervall~~schaltung).~~

5. Farbgestaltung

Die vorhandene Vielfalt an Formen und Gestaltungsmerkmalen soll durch die Farbgebung betont werden. Deshalb wird empfohlen vor dem Farbauftrag über die Farbgebung den Rat des Bauordnungs amtes einzuholen bzw. den dort ausliegenden Farbgestaltungsentwurf einzusehen.

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 19. 11. 1979

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Oldb)

31.01.1980 304.721102-03/535

31.01.1980

BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS 109

Stand: Oktober 1979

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 535 - für die Flächen zwischen Wallstraße, Heiligengeistwall, Julius-Mosen-Platz, Kurwickstraße und Neue Straße

---

Inhaltsverzeichnis

I. Bisheriger Rechtszustand

II. Anlaß und Ziel der Planung

III. Inhalt des Planes

IV. Infrastruktur

V. Soziale Maßnahmen

VI. Umweltschutz

VII. Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 535 liegende Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg als Kerngebiet dargestellt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die planerischen Vorstellungen für eine städtebauliche Beordnung aus dem Gutachterverfahren für die Entwicklung der westlichen Innenstadt, das in Abstimmung mit dem Denkmalspfleger durchgeführt wurde.

Folgende Ziele sind dabei herauszustellen:

a) Ergänzung der Platzwand am Julius-Mosen-Platz.
b) Neugestaltung der Bebauung an der Wall- und Neuen Straße unter Berücksichtigung des Baudenkmals Wallstraße 14.
c) Sicherung und Schaffung von Wohnraum im City-Bereich.
d) Erhaltung und Förderung des Einzelhandels und der Einrichtungen des tertiären Bereiches.
e) Verbesserung der Wohnqualität.
f) Festlegung von gestalterischen Vorschriften für den Planbereich in gleichartiger Fortsetzung zur Gestaltungssatzung Nr. 4 Haarenstraße.

Das Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt. Auf einer Seite grenzt es an den Julius-Mosen-Platz, der durch seine Gestalt und Lage einen wichtigen Eingangsbereich zur innerstädtischen Einkaufszone darstellt. Eine Stärkung dieser "Torsituation" durch Gestalt und Nutzung soll eine bessere Verbindung zwischen Innenstadt, Wallanlage und anschließendem Wohnquartier schaffen. Durch den Bebauungsplan Nr. 535 ist die Vervollständigung der Platzwand des Julius-Mosen-Platzes sichergestellt.

Auch im übrigen Plangebiet soll der Bestand berücksichtigt werden, indem der Anschluß der Neubauten mit ähnlichen Ausnutzungshöhen erfolgt.

Die Geschoßfläche in bestehenden Gebäuden an Julius-Mosen-Platz, Kurwickstraße und Neue Straße beträgt ca. 3.665 qm. Durch die neu zu errichtenden Gebäude an Julius-Mosen-Platz, Wallstraße und Neue Straße kommt eine Geschoßfläche von ca. 8.330 qm dazu.

Es ist beabsichtigt, aus städtebaulichen und historischen Gründen an der Verengung des Straßenraumes und der vorhandenen Baustruktur weitgehend festzuhalten.

III. Inhalt des Planes

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und aufgrund der vorhandenen und vorgesehenen Art der Nutzung wird das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt mit einer Größe von ca. 3.270 qm. Der Bestand an Julius-Mosen-Platz, Kurwickstraße und Neue Straße auf einer Grundfläche von ca. 1.130 qm bleibt erhalten.

Um am Julius-Mosen-Platz die Platzwand zu vervollständigen, wird an die schon vorhandenen Gebäude eine Neubebauung mit gleicher Höhe angeschlossen. Eine Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl nach § 17 (9) BauNVO ist durch die genannten städtebaulichen Gründe gerechtfertigt. Eine Abstimmung mit dem Denkmalspfleger ist erfolgt. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen.

Mit Rücksicht auf die derzeitigen Eigentumsverhältnisse, dem Flurstückszuschnitt und die vorhandene Bebauung sind im Gegensatz zu der den Julius-Mosen-Platz prägenden Platzwandbebauung mit eindeutiger horizontaler Gliederung in der Wall-, Neue und Kurwickstraße unterschiedliche Festsetzungen von Traufhöhen und Firsthöhen vorgesehen, und zwar im Hinblick auf die nähere bauliche Umgebung, insbesondere das Baudenkmal Wallstraße 14.

Die Bebauung an der Wallstraße muß die ihr gegenüberliegende Schule (Baudenkmal) und den engen Straßenraum berücksichtigen.

Das Eckgebäude Wallstraße/Neue Straße soll durch eine höhere Geschoßzahl (5 + Satteldach) betont werden. Es kann so zusätzliche Wohnfläche in Innenstadtnähe geschaffen werden. Der 5-geschossige Gebäudeteil springt jedoch mit Rücksicht auf die notwendigen Abstandsflächen und die gegenüberliegende Schule um 2 m von der vorderen Gebäudekante der unteren zwei Geschosse zurück.

Ausgehend von den unter II a und b aufgeführten Zielvorstellungen (Ergänzung der Platzwand am Julius-Mosen-Platz und Neugestaltung der Bebauung an der Wall- und Neuen Straße) wird die Aufstellung von gestalterischen Festsetzungen für erforderlich gehalten. Zur Erhaltung des Stadtbildes im Citybereich und des Charakters der angrenzenden Straßen- und Platzräume sind besondere Anforderungen an die Gestaltung notwendig, insbesondere in bezug auf Fassaden und deren Gliederung, Fensteröffnungen, Dächer, Werbeanlagen und Farbgestaltung:

a) Fassaden und deren Gliederung:

Die städtebauliche Qualität liegt zum großen Teil in der maßstäblichen Gliederung der einzelnen Fassadenabschnitte (besonders typisch noch am Julius-Mosen-Platz). Diese unverwechselbare Struktur soll gesichert und bei Neubebauung der Grundstücke wieder aufgenommen werden. Insbesondere soll verhindert werden, daß durch Zusammenfassung benachbarter Grundstücke große, unmaßstäbliche Fassaden entstehen.

b) Fensteröffnungen

Die in der Nachbarschaft vorherrschende kleinteilige Strukturierung der Fassaden soll auch im Planbereich durch gestalterische Festsetzungen für Fensteröffnungen geregelt werden und zur Sicherung des bestehenden städtebaulichen Gestaltbildes beitragen.

c) Dächer

Durch die Festsetzungen über Form, Neigung, Trauf- und Firsthöhen soll verhindert werden, daß die bestehende, für den Planbereich bestimmende Linienführung in der Dachausbildung verloren geht und durch vielfältige eigenwillige Dachformen in seiner Ensemblewirkung gestört wird.

d) Werbeanlagen

Um die Ziele der Satzung zu erreichen, ist es notwendig, der Werbung einen relativ engen Rahmen zu geben. Es muß sichergestellt werden, daß Fassadenstruktur nicht durch ungegliederte, unproportionierte Anlagen überdeckt und in ihrer Maßstäblichkeit gestört wird. Großflächige und aggressive Werbeanlagen müssen aus dem Stadtbild herausgehalten werden.

e) Farbgestaltung

Wegen der Bedeutung der Farbe für das Stadtbild soll die Empfehlung zur Abstimmung mit der Baubehörde als behutsames Mittel der Stadtbildpflege eingesetzt werden.

Um für die Fußgänger zwischen Straße und Läden mehr Raum zu schaffen, wird in der Erdgeschoßzone an der Wallstraße eine Arkadenzone mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

An der Neuen Straße wird - in Anlehnung an die vorhandene Bebauung - der Block mit einer 3-geschossigen Bebauung und ausgebautem Dachgeschoß geschlossen.

Die Wohnqualität soll durch Neuordnungsmaßnahmen in den Blockinnenräumen verbessert werden (Belichtung). Freiflächen (Höfe, Spielplätze) sollen geschaffen werden. Aus diesen Gründen sind im Innern des Blocks 1 bis max. 2 Geschosse zulässig.

Die nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze erforderlichen Flächen für Kleinkinder sind im Planbereich zu schaffen. Sie sind im 1- bis 2-geschossigen Innenbereich in ausreichender Größe vorgesehen.

Für Kinder über 6 Jahre kann durch die Neugestaltung des Julius-Mosen-Platzes in unmittelbarer Nähe die erforderliche Spielfläche zur Verfügung gestellt werden.

Im übrigen ist durch den Bau von relativ kleinen Wohnungen im Planbereich, die sicherlich vorwiegend Einzelpersonen und ältere Menschen ansprechen, nicht mit hohen Kinderzahlen zu rechnen.

IV. Infrastruktur

a) Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die es umgebenden vorhandenen Straßen.

Die gemäß Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 05.05.1969 zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können. Hier stehen Stellplätze in ausreichender Anzahl in der benachbarten Hochgarage am Waffenplatz zur Verfügung.

Die Anordnung der Stellplätze soll verwirklicht werden ohne schwerwiegende Eingriffe in die Stadtstruktur bzw. Bausubstanz und ohne Einschränkung der vorhandenen Nutzung (z. B. Belästigung der Bewohner). Darum werden für den ruhenden Verkehr die Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen hauptsächlich unter Terrain angeordnet (§ 21 a (5) BauNVO).

Im Rahmen des Wettbewerbs "Westliche Innenstadt" sind hinsichtlich der Verkehrsbeziehungen und deren Größenordnung eingehende Untersuchungen erfolgt, die eine Bewältigung des Fließverkehrs sowohl vom Umfang als auch von Verteilung und Lenkung erwarten lassen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird mit mehreren Linien über Theaterwall, Julius-Mosen-Platz, Heiligengeistwall vorbeigeführt. Haltestellen sind in unmittelbarer Nähe am Heiligengeistwall vorhanden.

b) Nahversorgung und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Durch die Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich ist es mit Einrichtungen für Nahversorgung und Gemeinbedarf gut versorgt.

Schulen, weitere Spielplätze und Kindergärten gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft.

c) Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche entlang dem Heiligengeist- und Theaterwall führt direkt am Plangebiet vorbei.

Der Schloßgarten und der Botanische Garten liegen in ca. 600 m Entfernung.

d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt über vorhandene Mischwasserkanäle.

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. Umweltschutz

Um die Belastung der Umwelt möglichst gering zu halten, sind im Planbereich nur Anlagen zulässig, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Zusätzlich werden die zulässigen Lärmwerte auf die eines Mischgebietes gesenkt.

VII. Kosten der Durchführung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Oldenburg keine Kosten, da weder Grunderwerb noch Erschließungsmaßnahmen zu tätigen sind.

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 31.01.80
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage