

# **Erhaltungssatzung für das Gebiet „Friedrich-August-Platz“**

## **Begründung**

### **Präambel**

Die Stadt Oldenburg verfolgt mit der Aufstellung von Erhaltungssatzungen das Ziel, städtebauliche Qualitäten und damit die Einzigartigkeit und besondere Attraktivität bestimmter Siedlungen der Stadt für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher zu bewahren.

Siedlungen, die als besonders bemerkenswert erfahren werden, sind häufig Gebiete, die eine gewisse städtebauliche und gestalterische Einheit aufweisen und sich dadurch von ihrer Umgebung absetzen. Das Wiederholen markanter Stilelemente und eine klare Zusammengehörigkeit zeichnen hier die ansprechende Gestalt aus. Solche in sich geschlossene städtische Bereiche sind meist aus einem bestimmten Nutzungsgedanken entstanden, wie beispielsweise der gemeinnützige Wohnungsbau oder Werkssiedlungen. Diese wurden einst durch eine Gesellschaft aus einer Hand errichtet und stellten dadurch eine städtebauliche und gestalterische Einheit dar. Durch die Privatisierung, die über die darauffolgenden Jahre in vielen solchen Siedlungen einsetzte, kam es mehr und mehr zu Überformungen. Aufgrund von individuell unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen hat die Bebauung teilweise schon deutlich von ihrer Ursprünglichkeit verloren.

Zum Schutz der Siedlungen mit noch überwiegend einheitlicher und geschichtlich wertvoller Gestaltung und ortsbildprägender Wirkung können gegen Überformung Erhaltungssatzungen aufgestellt werden. Dies ist die Absicht der Stadt Oldenburg. Bei der Auswahl der für Erhaltungssatzungen infrage kommenden Stadtbereiche wurde darauf geachtet, welche Siedlungen eine besondere städtebauliche Bedeutung für die Stadt Oldenburg haben und einen exemplarischen Zeugniswert für eine bestimmte Epoche besitzen. Zahlreiche Gebiete wurden dafür in Augenschein genommen und zusammengetragen. Die ersten zehn Siedlungen, die für eine Erhaltungssatzung in Frage kommen, wurden vom Rat der Stadt Oldenburg am 25. Februar 2019 beschlossen. Für den „Friedrich-August-Platz“, eine dieser zehn Siedlungen, wurde die Erhaltungssatzung nunmehr aufgestellt.

### **1. Räumlicher Geltungsbereich (zu § 1)**

Für die Erhaltungssatzung „Friedrich-August-Platz“ wurde der zusammenhängende Siedlungsbereich ausgewählt, der der ursprünglichen Planung der GSG ab dem Jahr 1922 heute noch so weit wie möglich entspricht. Die klar erkennbare, städtebaulich geschlossene Einheit spiegelt den Gartenstadtgedanken deutlich wider. Zu dem Gebiet gehören neben dem zentralen Platzbereich die Platzrandbebauung, die Gebäude der Stirn- und Kopfseite des Platzes sowie Abschnitte der vom Platz abgehenden Straßen Lothringer Straße, Von-Berger-Straße, Elsässer Straße, Von-Finckh-Straße und ein kleiner Teil der Metzger Straße. Hier finden sich die typischen Reihenhäuser mit den angeschlossenen

tiefen, schmalen Gärten. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Siedlung durchzogen von dem charakteristischen Gartenwegesystem.

Die angrenzende Bebauung, die später als die Siedlung der GSG entstanden ist, wie auch die Noackstraße, die durch den Denkmalschutz bereits einen strengeren Schutz erfährt als den durch eine Erhaltungssatzung, werden nicht mehr in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

## **2. Erhaltungsziel (zu § 2)**

Der Friedrich-August-Platz und seine umliegende Bebauung sind in ihrer Gestalt und Bauungsstruktur in Oldenburg einmalig. An keinem anderen Ort in der Stadt findet man eine Siedlung, die um einen zentralen Platz gruppiert die historische Idee der Gartenstadt so deutlich widerspiegelt. Die gegliederte Reihenhausbauung, die erhöhten Vorgartenzonen, die langen schmalen Parzellen, die mit einem rückwärtigen Gartenwegesystem verbunden sind, stellen hier unter anderem besondere städtebauliche Merkmale dar, die das einheitliche kulturhistorische Ortsbild prägen.

Für das Gebiet gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Satzung keine Bauungspläne; das heißt, die planungsrechtliche Situation wird nach § 34 BauGesetzbuch (BauGB) beurteilt. Auf die das Ortsbild prägenden Gestaltelemente kann hierdurch nur bedingt Einfluss genommen werden.

Da die Siedlung für die Stadt Oldenburg wesentlich von städtebaulicher und historischer Bedeutung ist, wird zum Schutz des Gebietes „Friedrich-August-Platz“ eine Erhaltungssatzung aufgestellt. Überformungen des Gebietes sollen dadurch vermieden werden und die geschichtlich wertvolle und noch vorwiegend intakte Stadtgestalt sowie das typische Ortsbild erhalten bleiben. Dies soll unter Berücksichtigung der Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse geschehen. Der Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes und die Anpassung der Bebauung an die aktuellen Wohnbedürfnisse sowie an heutige energetische Anforderungen sollen in Einklang gebracht werden.

## **3. Genehmigungsvorbehalt (zu § 3)**

Im Rahmen einer Erhaltungssatzung bedürfen auch die Vorhaben einer Genehmigung, die nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) verfahrensfrei sind. Dadurch wird der Bauaufsichtsbehörde ein praktikables Werkzeug zur Steuerung der Bauvorhaben an die Hand gegeben, die ohne die Erhaltungssatzung keiner Genehmigung bedürft hätten.

Darunter fallen laut § 172 BauGB der Abbruch und Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen. Ein Abbruch darf durch die Stadt nur versagt werden, wenn das Gebäude das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder es sonst für die Stadt von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Errichtung einer baulichen Anlage nach § 2 Absatz 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) darf die Stadt nur versagen, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch den Bau der Anlage beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungssatzung dient somit dem Erhalt von Gebäuden, die das historische Ortsbild prägen, und setzt den Rahmen für Umbauten als auch Neubauten. Entscheidend ist hierbei die städtebauliche Eigenart des Gebietes. Sie ergibt sich aus den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der einzelnen vorhandenen Gebäude und im Zusammenspiel ihrer Gesamtheit, wobei dabei auch die umgebenden Freiflächen mit einbezogen werden.

### **3.1. Struktur- und Gestaltungsmerkmale**

Die für das städtebaulich-stadtgestalterische Erscheinungsbild des Gebietes „Friedrich-August-Platz“ allgemein relevanten Struktur- und Gestaltungsmerkmale sind:

Städtebauliche Struktur:

- Im Wesentlichen tiefe, schmale Parzellen zur Gartennutzung,
- ein zentraler unbebauter Platzbereich als Gebietsmittelpunkt,
- deutliche lineare Strukturen entlang des Platzes und der Straßen,
- geschlossene Reihenhausbauung an den westlichen und östlichen Platzseiten und entlang der Straßen,
- eine besondere, sich von der Bebauung entlang der Straßen unterscheidende Bebauungsstruktur im Norden und Süden des Platzes mit einer offenen Bauweise,
- einheitliche vordere und hintere Bauflucht der Hauptgebäude,
- keine Nebenanlagen in den Vorgärten und untergeordnet in den hinteren Grundstücksbereichen,
- Vorgartenzonen (bereichsweise erhöht) ohne Einfriedungen,
- privater Bereich geht in öffentlichen Bereich über mit einem Fußweg und einem bepflanzten Grünstreifen zur Abgrenzung zur Fahrbahn hin,
- Gartenwegesystem.

Gebäudegestalt:

- Traufständige, seitlich abgewalmte Satteldächer mit Traufgesimse,
- einheitliche, paarig aneinander liegende Gauben im festen Rhythmus,
- zwei Vollgeschosse,
- 2-achsige, symmetrisch gegliederte Fassaden aus Putz, bereichsweise mit Sockel,

- erhöhte Eingangsbereiche bei den im Weiteren mit B und C bezeichneten Abschnitten und zurückliegende Eingangsbereiche westlich und östlich des Platzes,
- bereichsweise querformatige und hochformatige Fenster mit Sprossenteilung im festen Rhythmus ohne Verschattung oder Sichtschutz,
- Türen aus Holz mit Oberlicht ursprünglich ohne Wetterschutz.

Mit diesen wiederkehrenden städtebaulichen Merkmalen geht zusätzlich eine baugestalterische Vielfalt im Detail einher (zum Beispiel Farbe der Fassade, der Fenster oder Dächer, Gestaltung der Eingangsbereiche und der Vorgärten), welche das Gebiet in den Grundzügen einheitlich und gleichzeitig die Gebäude abwechslungsreich und individuell wirken lassen. Mit der Erhaltungssatzung soll eine „Einheit in der Vielfalt“ erzielt werden, es wird sozusagen ein Rahmen für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten gesetzt.

Es ist wichtig, in diesem Zusammenhang zu ergänzen, dass für alle vorhandenen Gebäude, die mit einer gültigen Baugenehmigung errichtet wurden, Bestandschutz besteht. Das heißt, dass alle bereits erfolgten Modernisierungen und bestehenden Gebäudeteile und Gestaltungen, die nicht den Merkmalen der Siedlung entsprechen, gemäß den Zielen der Erhaltungssatzung nicht geändert oder zurückgebaut werden müssen.

### 3.2. Erhaltungsziele

Bezogen auf die Struktur- und Gestaltmerkmale soll generell das Ziel verfolgt werden, zur Straßenseite hin, sprich zur Schauseite, die besonderen Merkmale des Bereiches so weit wie möglich zu erhalten und nach hinten, zu den Gärten hin, auch die angemessene Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Für die Erhaltungssatzung sind dabei nur die Merkmale beziehungsweise Ziele relevant, die von städtebaulicher Bedeutung sind. Diese Merkmale werden jeweils gesondert für differenzierte Bereiche betrachtet, die in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen, nämlich:

- A) nördlich und südlich des Friedrich-August-Platzes und an den Kreuzungspunkten,
- B) westlich und östlich des Friedrich-August-Platzes,
- C) die fünf vom Platz abgehenden Straßen (Lothringer Straße, Von-Berger-Straße, Elsässer Straße, Von-Finckh-Straße und Metzger Straße),
- D) die Freiflächen des Friedrich-August-Platzes, die Straßenräume und die Gartenwege.



Abbildung: Städtebaulich zusammengehörende Bereiche

### Zu A) Erhaltungsziele nördlich und südlich des Friedrich-August-Platzes und an den Kreuzungspunkten

Nördlich und südlich des Platzes befindet sich eine Bauweise, die sich von der Bebauung entlang der Straßen unterscheidet. Hier stehen Solitäre Gebäude auf breiteren Parzellen. Die tiefen Gärten, wie bei den Grundstücken in den Straßen, fehlen. Die Bauten sollen dem Platz im Norden eine besondere Stirnseite geben und im Süden als Auftakt in die abgehenden Straßen dienen. Die zu erhaltenden Merkmale in diesem Bereich sind:

Städtebauliche Struktur:

- Offene Bauweise,
- gemeinsame Bauflucht zur Platzseite (Fassadendämmung ist davon unbenommen),
- sich klar unterordnende Nebenanlagen.

Gebäudegestalt:

- Zwei Vollgeschosse,
- symmetrisch gegliederte Fassade in Putz,
- hochformatige Fenster.

Dächer und Dachaufbauten:

- Walmdach, Zeltdach oder Satteldach mit durchgehender Traufe,
- Möglichkeit von sich im Verhältnis zur Dachfläche klar unterordnenden Gauben und Dachflächenfenstern; zur Wahrung der optischen Durchgängigkeit und Dominanz der Dachfläche müssen oberhalb und unterhalb der Gauben und Fenster mehrere Reihen Dachziegel verbleiben und die Traufe muss erhalten bleiben (andersartige Dachaufbauten, wie zum Beispiel Erker und Dacheinschnitte, wie zum Beispiel Loggien, sind ausgeschlossen),
- energetische Dachsanierung: Das Dach kann durch Dämmung in dem ausschließlich für die Dämmung erforderlichen Maß angehoben werden,
- Solaranlagen auf den Dächern müssen sich in ihrer Farbe an die Dacheindeckung anpassen und hierdurch in die Dachfläche einfügen. Eine Überformung der Dachfläche durch Aufständigung der Anlagen soll ausgeschlossen werden.

Gärten und Einfriedungen:

- Abgrenzung der Gärten zum Platz hin durch Grün (Hecken, begrünte Zäune).

## **Zu B) Erhaltungsziele westlich und östlich des Friedrich-August-Platzes**

Die zwei Riegel mit der Reihenhausbebauung zu der westlichen und östlichen Seite des Platzes begrenzen diesen über seine komplette Länge und geben ihm einen klaren Rahmen. Die sich gegenüberliegenden Mittelrisalite akzentuieren dabei die Eingänge zum Gartenwegesystem. Die zu erhaltenden Merkmale in diesem Bereich sind:

Städtebauliche Struktur:

- Je eine geschlossene Reihenhauszeile westlich und östlich des Friedrich-August-Platzes,
- gemeinsame Bauflucht zur Platzseite (Fassadendämmung ist davon unbenommen),
- sich klar unterordnende, eingeschossige Anbauten ausschließlich im rückwärtigen Bereich zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche (über die gesamte Gebäudebreite möglich),
- sich klar unterordnende Nebenanlagen ausschließlich im Bereich des hinteren Gartens (Ausnahme bei End-Reihenhäusern: Hier auch Nebengebäude an den Seiten des Hauptgebäudes möglich.).

Gebäudegestalt:

- Erhalt der dreigeschossigen Mittelrisalite mit flachgeneigtem giebelständigen Satteldach und den zentralen Durchgängen zum Gartenwegesystem,

- zwei Vollgeschosse,
- je Wohneinheit eine zweiachsige und symmetrisch gegliederte Fassade in Putz mit leicht vorspringendem Obergeschoss (straßenseitig über die gesamte Häuserzeile in einer Flucht),
- Sockel mit erhöhten, eingerückten Eingangsbereichen mit je zwei Eingängen einander zugeordnet und ohne zusätzlichen Wetterschutz,
- keine Balkone zu beiden Seiten der Reihenhäuser,
- querformatige Fenster mit stehender Teilung oder vereinzelt hochformatige Fenster ohne äußere feste Verschattung (zum Beispiel Läden).

Dächer und Dachaufbauten:

- An den Enden abgewalmte Satteldächer von einheitlicher Neigung mit durchgehender Traufe und Traufgesims (Ausnahme bei Risaliten).
- straßenseitig Erhalt der vorhandenen Gauben in ihrem ursprünglichen Format (keine Ergänzung durch weitere Gauben oder Vergrößerung, sich der Dachfläche klar unterordnende Dachflächenfenster sind möglich); gartenseitig Möglichkeit von sich im Verhältnis zur Dachfläche unterordnenden Gauben zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche; zur Wahrung der optischen Durchgängigkeit und Dominanz der Dachfläche müssen oberhalb und unterhalb der Gauben und Fenster mehrere Reihen Dachziegel verbleiben und die Traufe muss erhalten bleiben (andersartige Dachaufbauten wie z.B. Erker und Dacheinschnitte wie z.B. Loggien sind ausgeschlossen),
- energetische Dachsanierung: Das Dach kann durch Dämmung in dem ausschließlich für die Dämmung erforderlichen Maß angehoben werden,
- Solaranlagen auf den Dächern müssen sich in ihrer Farbe an die Dacheindeckung anpassen und hierdurch in die Dachfläche einfügen. Eine Überformung der Dachfläche durch Aufständigung der Anlagen soll ausgeschlossen werden.

Gärten und Einfriedungen:

- Erhalt des schmalen Vorgartenstreifens (bepflanzt, ohne Einfriedungen).

### **Zu C) Erhaltungsziele entlang Lothringer Straße, Von-Berger-Straße, Elsässer Straße, Von-Finckh-Straße und Metzger Straße**

Die Reihenhausbauung auf den tiefen schmalen Parzellen entlang der Straßen hat in ihrer Gestalt, ihrem Rhythmus und ihrer Ausdehnung eine besondere Bedeutung für die Siedlung. Hier wird die charakteristische städtebauliche Struktur des Gebietes in Anlehnung an die Gartenstadt sichtbar. Die zu erhaltenden Merkmale in diesem Bereich sind:

Städtebauliche Struktur:

- Geschlossene Bebauung von Reihenhäusern entlang der Straßen, in einem festen Rhythmus unterbrochen (4er- und 6er-Reihen),
- Erhalt der Durchgänge zum Gartenwegesystem zwischen den Häuserreihen,
- Freihalten der hinteren Grundstücksbereiche (Gärten) von weiteren Bauwerksreihen,
- gemeinsame Bauflucht zur Platzseite (Fassadendämmung ist davon unbenommen),
- sich klar unterordnende, eingeschossige Anbauten ausschließlich im rückwärtigen Bereich zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche (über die gesamte Gebäudebreite möglich),
- sich klar unterordnende Nebenanlagen ausschließlich im Bereich des hinteren Gartens (Ausnahme bei End-Reihenhäusern: Hier auch Nebengebäude an den Seiten des Hauptgebäudes möglich.).

#### Gebäudegestalt:

- Zwei Vollgeschosse,
- je Wohneinheit eine zweiachsige und symmetrisch gegliederte Fassade in Putz mit leicht vorspringendem Obergeschoss (straßenseitig über die gesamte Häuserzeile in einer Flucht),
- Sockel mit erhöhten Eingangsbereichen ohne Vor- beziehungsweise Anbau; Möglichkeit eines sich unterordnenden Wetterschutzes,
- keine Balkone zu beiden Seiten der Reihenhäuser,
- querformatige Fenster oder quadratische Fenster jeweils mit stehender Teilung ohne äußere feste Verschattung (zum Beispiel Läden).

#### Dächer und Dachaufbauten:

- An den Enden abgewalmte Satteldächer von einheitlicher Neigung mit durchgehender Traufe und Traufgesims,
- straßenseitig Erhalt der vorhandenen Gauben in ihrem ursprünglichen Format (keine Ergänzung durch weitere Gauben oder Vergrößerung, sich der Dachfläche klar unterordnende Dachflächenfenster sind möglich); gartenseitig Möglichkeit von sich im Verhältnis zur Dachfläche unterordnenden Gauben zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche; zur Wahrung der optischen Durchgängigkeit und Dominanz der Dachfläche müssen oberhalb und unterhalb der Gauben und Fenster mehrere Reihen Dachziegel verbleiben und die Traufe muss erhalten bleiben (andersartige Dachaufbauten, wie zum Beispiel Erker und Dacheinschnitte, wie zum Beispiel Loggien, sind ausgeschlossen),



- energetische Dachsanierung: Das Dach kann durch Dämmung in dem ausschließlich für die Dämmung erforderlichen Maß angehoben werden,
- Solaranlagen auf den Dächern müssen sich in ihrer Farbe an die Dacheindeckung anpassen und hierdurch in die Dachfläche einfügen. Eine Überformung der Dachfläche durch Aufständigung der Anlagen soll ausgeschlossen werden.

Gärten und Einfriedungen:

- Erhalt des erhöhten Vorgartenbereiches (bepflanzt, frei von Nebenanlagen und ohne Einfriedungen).

#### **Zu D) Erhaltungsziele für die Freiflächen des Friedrich-August-Platzes, die Straßenräume und die Gartenwege**

Die Freiräume spielen in dem Gebiet um den Friedrich-August-Platz eine besondere Rolle und tragen maßgeblich zu dem besonderen Charakter und hohen Wohnwert der Siedlung bei. Vorgärten, Gärten, Wege und Straßenräume verdeutlichen den Gartenstadtgedanken. Eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wie diese kann jedoch nur die Zulässigkeit von sogenannten baulichen Anlagen regeln, nicht aber die Erhaltung von Grünstrukturen. Gleichwohl sollen aber auch die Freiflächen und Grünelemente dieser Siedlung aufgrund ihrer städtebaulichen und historischen Bedeutung als erhaltenswert dargelegt werden. Die zu erhaltenden Merkmale in diesem Bereich sind:

Friedrich-August-Platz:

- Freihalten des Friedrich-August-Platzes von Bebauung zur öffentlichen Nutzung durch alle Bürgerinnen und Bürger.

Straßenräume:

- Erhalt des offenen, durchgehenden, begrünten Charakters des Straßenraums (keine Abgrenzungen, keine Bauten jeglicher Art).

Gartenwege:

- Erhalt des kompletten Gartenwegesystems (sowohl die innenliegenden Wege als auch die Zuwegungen von den Straßen),
- Freihalten der Gartenwege von Bauten, Möblierung, oder Ähnlichem,
- Begrenzung der Gartenwege beidseitig durch Grün (Hecken, begrünte Zäune oder Ähnlichem), nicht durch bauliche Anlagen wie Sichtschutz-zäune,
- Gartenwege mit wasserdurchlässiger Decke.

#### **4. Verfahren (zu § 4)**

Eine Erhaltungssatzung bedeutet für Eigentümerinnen und Eigentümer in dem jeweiligen Gebiet, dass die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Errichtung baulicher Anlagen nach § 2 Absatz 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) genehmigungspflichtig sind und damit eines Antrages bedürfen. Die Anträge auf Baugenehmigung sind bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Oldenburg einzureichen. Die Stadt Oldenburg prüft daraufhin, ob die aufgestellten Erhaltungsziele für das Gebiet durch die Planung gestört werden oder nicht und entscheidet entsprechend über die Zulässigkeit.

#### **5. Ordnungswidrigkeiten (zu § 5)**

Die Vorschriften entsprechen denen des § 213 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Sie werden in dieser Erhaltungssatzung aufgenommen, um den Bezug dieser Satzung zum Baugesetzbuch für die Bürgerinnen und Bürger zu verdeutlichen und um erkennbar zu machen, dass zum Beispiel ein Verstoß gegen die Anforderungen dieser Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 19.07.2021 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg,