

# **Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung und Werbung in der Innenstadt Oldenburg (Oldb.)**

## **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Das Erscheinungsbild der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Fassaden der Gebäude und die im Kontext zur Architektur und Fassadengliederung stehenden Werbeanlagen gehören zu den wesentlichen stadtbildprägenden Faktoren; sie können nicht für sich betrachtet werden, sondern sind in Einklang zu bringen mit dem Stadtbild. Um im Sinne einer positiv gestaltenden Stadtbildpflege diese prägenden Elemente steuern zu können und das Stadtbild vor unangemessenen Überformungen zu schützen, wird die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und Werbung in der Innenstadt aufgestellt. Sie fügt die bisherigen Satzungen (siehe Punkt 1.2) zusammen.

### **1.1 Grundlegende städtebaulichen Merkmale der Oldenburger Innenstadt**

In der innerhalb der ehemaligen Wallanlagen gelegenen Altstadt Oldenburgs ist der alte historische Grundriss der Stadt erhalten geblieben. Die Strukturmerkmale der mittelalterlichen Stadt, wie Kleinteiligkeit der Bebauung und Parzellenzuschnitt, sind bis heute sichtbar und bestimmen wesentlich das Stadtbild. Einzelne parzellenübergreifende Neubauten entstanden nach dem 2. Weltkrieg und stellen heute einen zumindest optisch revidierungsbedürftigen Eingriff in die Parzellenstruktur dar.

Die Fassaden der Geschäfte und Läden weisen überwiegend noch die typische ursprüngliche Gestaltung und die kleinteiligen Elemente von Wohnhäusern auf. Lediglich in der Erdgeschosszone ist die Fassade durch größere Schaufenster verändert worden.

Das Stadtbild in der Altstadt wurde viele Jahrzehnte geprägt durch die Bauordnung (Satzung Nr. 68, betreffend die Bauordnung der Stadt Oldenburg) der Stadt von 1935 mit der Anlage 1 der Bauordnung. Hiernach gab es für die zulässige Höhe der Gebäude die folgenden Regelungen: "Vordergebäude dürfen in der Regel so hoch sein, wie die Fläche vor ihnen zwischen den Baufluchtlinien breit ist." und "Im allgemeinen kann die Baupolizeibehörde unbeschadet der Bestimmungen für die einzelnen Baustufen an Straßen von mehr als 6 m Breite Gebäude bis höchstens 12 m und in schmalen Straßen solche bis höchstens 8 m Höhe zulassen."

Da im Geltungsbereich überwiegend Straßen von mehr als 6 m Breite vorhanden sind, entstanden auch überwiegend die für Oldenburg typischen Traufhöhen um 12 m (in der Regel zwischen 8 und 14 m). Zu dieser Regelung der Kleinmaßstäblichkeit kam hinzu, dass die Parzellenbreiten aus der Entwicklung der Stadt heraus ebenfalls größtenteils unverändert bis in die heutige Zeit erhalten geblieben sind. So weisen auch die meisten Grundstücke in der Altstadt eine durchschnittliche Breite von 6 bis 12 m auf. Daraus ergibt sich eine kleinteilige und damit vorwiegend vertikale Gliederung der Bebauung, die auch vorherrschend ist bei größeren Grundstücksbreiten als 12 m. Sie bestimmt die städtebauliche Qualität der Bebauung innerhalb der Altstadt und damit die Besonderheit des Stadtbildes. Auch Veränderungen in der Fassade durch "moderne Fassadenelemente" haben Bezug aufgenommen zur angrenzenden Bebauung, so dass auch nach Veränderung der ursprünglichen Fassade die kleinteilige Gliederung weiterhin bestimmend geblieben ist.

Um sicherzustellen, dass dieses kleinteilig gegliederte und proportionierte Erscheinungsbild in der Altstadt nicht durch maßstabsfremde, nicht eingefügt gestaltete Neu-/Umbauten und

Werbeanlagen gestört wird, werden z.B. die Werbeanlagen auf rechnerisch bestimmte Flächenanteile - wie bestimmte Fassadenabschnitte und Geschosse - beschränkt. Im Geltungsbereich der Satzung ist eine intensive gewerbliche Nutzung überwiegend in der Erdgeschosszone vorhanden, die Werbeanlagen sollen daher im Wesentlichen auch nur in diesem gewerblich genutzten Bereich, nämlich dem Erdgeschoss und der unmittelbar darüber liegenden Bereiche oberhalb der Schaufenster, angeordnet werden.

Die rechnerisch bestimmten Flächenanteile in dieser Satzung beziehen sich vielfach auf das Maß 12 m, das sich ableiten lässt aus der durchschnittlichen Gebäudebreite von 6 bis 12 m.

Die älteren und jüngeren Gebäude sind über die Parzellenstruktur und das Baurecht so vorbestimmt, dass der Maßstab des 19. Jahrhunderts noch spürbar ist, der als Charakteristikum für das Erscheinungsbild der Oldenburger Innenstadt erhalten bleiben und innerhalb dieses Rahmens weiterentwickelt werden soll. Insofern ist das Haus mit der Ansichtsfläche im Mittel von 9 x 12 m bis 12 x 12 m die typische Korngröße. Typische Fassadendetails, wie das Oldenburger Fenster von 1 x 2 m, kommen immer wieder vor. Die Fassadengestaltung ist überwiegend sehr differenziert.

## **1.2 Erforderlichkeit und Ziele**

Bereits im Vorfeld der Erstellung der bisherigen ÖBV wurde eine detaillierte Stadtbildanalyse angefertigt, die darlegt, inwieweit das Erscheinungsbild der Gebäude der Oldenburger Innenstadt bestimmte gestalterische Defizite aufweist. Die ermittelten Defizite bestehen im Wesentlichen in der Überformung der Erdgeschosszonen der historischen Gebäude durch Werbeanlagen und großflächige Schaufenster oder Vordächer sowie durch sich ungenügend einfügende Neubauten. Diese Stadtbildanalyse des Planungsbüros Gieselmann aus dem Jahr 1993 hat auch weiterhin Bestand, da sich an den dort analysierten charakteristischen Grundprinzipien der Oldenburger Innenstadt seither nichts Wesentliches zum Nachteil der Bebauungsstrukturen geändert hat. Im Gegenteil, die auf der Stadtbildanalyse fußende bisherige ÖBV hat nicht nur die Erhaltung der Strukturen und Gestaltungsprinzipien gefördert, sie hat durch ihre Festsetzungen auch in Teilen zur Wiederherstellung der historischen Gliederungs- und Gestaltungsmerkmale der Bebauung geführt. Die 1992/93 angefertigte Bestandsermittlung durch eine Fotodokumentation der wichtigsten Straßen der Oldenburger Innenstadt wurde, um die fortbestehende Gültigkeit der Stadtbildanalyse zu untermauern, im Jahr 2015 erneut durchgeführt.

Die Stadt hat festgestellt, dass die bestehenden Satzungen zur Regelung der Gestaltung von Bauten (ÖBV über Gestaltung von 2001) und Werbeanlagen (Gestaltungssatzung für Werbeanlagen von 1991) sich zwar in der Vergangenheit bewährt haben, die Entwicklung neuer werblicher Methoden und Trends sowie veränderte Strömungen bei der gewerblichen Nutzung von Gebäuden im Hinblick auf die Unterordnung der Fassadengestaltung unter eine einheitliche Marken- / Firmenidentität aber zu nicht mehr ausreichend steuerbaren Vorhaben geführt haben. Weiterhin sind im praktischen Umgang mit den bestehenden Satzungen in einzelnen Details Regelungen aufgefallen, die im Sinne der Erhaltung und dem Schutz des Stadtbildes eine „Nachjustierung“ erfordern.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die vorliegende ÖBV das Ziel, aufbauend auf der vorangegangenen Stadtbildanalyse sowie den Erfahrungen in der Anwendung der bisherigen Satzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen und Gebäuden, die prägende historische Struktur des Stadtbildes in ihren wesentlichen Bestandteilen zu schützen bzw. bei unmaßstäblichen Überformungen bestehender Gebäude in der Vergangenheit wieder herzustellen und für Neubauten eine Einfügung in das vorhandene Stadtbild und seine charakteristischen Strukturen zu erreichen.

Der Wunsch nach Werbung an Gebäuden und auf öffentlichen Flächen sowie die Anforderungen des Handels an die bauliche Gestaltung von Geschäftsgebäuden in der Innenstadt werden grundsätzlich anerkannt. Schriftbilder, Informationszeichen, Möblierungselemente und Werbeanlagen sind nicht nur notwendig, sondern als belebendes Element im Stadtbild erwünscht. Die Werbung muss sich jedoch anpassen, wenn die Eigenständigkeit der Architektur nicht verloren gehen soll. Gleiches gilt für die Belange des Handels bei der Gestaltung von Gebäuden, bei der die wirtschaftlichen Forderungen nach breiten Schaufenstern, einheitlichen, über zwei Geschosse reichenden Gestaltungen o.ä. nicht zu Lasten eines harmonischen, die Gesamtfassade eines Gebäudes umfassenden Erscheinungsbildes gehen soll.

Zur Wahrung des schutzwürdigen Stadtbildes sollen daher für die Innenstadt besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen gestellt werden. Durch sie sollen die Ziele hinsichtlich des Stadtbildes und die Belange der Wirtschaft im Hinblick auf Nutzung und Werbung gegeneinander abgewogen und abgegrenzt werden.

Ausdrücklich nicht Ziel der Zusammenfassung der beiden bestehenden Satzungen zu einer neuen ÖBV ist es, neue Hürden für Gewerbetreibende/Immobilienbesitzer zu schaffen oder einer weiteren „Bürokratisierung“ Vorschub zu leisten. Vielmehr soll es für alle Anwender zu Erleichterungen in der Handhabung führen, zukünftig nur noch ein Regelwerk für Bauen und Werben in der Innenstadt zu haben.

### 1.3 Kurzübersicht über die geänderten Festsetzungen

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Werbesatzung Innenstadt von 1991 und der bisherigen ÖBV über Gestaltung – Stadtzentrum Oldenburg von 2001 sind wie folgt:

#### 1.3.1 Werbeanlagen:

- Flächenhafte Fassadenmalereien mit werblichem Charakter sowie großformatige Folien und Banner werden neu in den Katalog der Arten von Werbeanlagen aufgenommen.
- Parallelwerbeanlagen dürfen nur noch die Hälfte der Gebäudebreite, höchstens 6,00 m einnehmen, bislang waren zwei Drittel der Gebäudebreite, höchstens 8,00 m zulässig. Für Gebäude mit zwei Gewerbenutzungen im Erdgeschoss gilt aber weiterhin die alte Regelung mit zwei Dritteln / 8,00 m.
- Parallelwerbeanlagen vor und auf Vordächern sind unzulässig. Dies wurde bislang nicht geregelt. Für bestehende Vordächer gilt allerdings eine Ausnahmeregelung.
- Bei Baudenkmalen sind Parallelwerbeanlagen nur mit Einzelbuchstaben und zusätzlich ein Firmenlogo zulässig. Hier wurden bisher keine Unterschiede zwischen Baudenkmal und Nicht-Baudenkmal gemacht.
- Die Anbringungshöhe der Ausleger muss mindestens 2,20 m betragen und höchstens 4,00 m. Dies war bislang nicht geregelt.
- Bei zwei gewerblichen Nutzungen im Gebäude sind zukünftig auch zwei Ausleger bei weniger als 12,00 m Fassadenbreite zulässig. Dies war bislang unzulässig.
- Bei Baudenkmalen sind Ausleger, wenn sie beleuchtet werden sollen nur in angestrahelter oder hinterleuchteter Form zulässig, nicht jedoch als Leuchtkästen. Hier wurden bisher keine Unterschiede zwischen Baudenkmal und Nicht-Baudenkmal gemacht.
- Die ÖBV gilt zukünftig auch für Flächenwerbung, wenn sie bis 0,75 m hinter einer Schaufensterscheibe angebracht wird. Bislang galt sie nur für Werbung unmittelbar auf der Scheibe.
- Flächenwerbung ist zukünftig auch im ersten Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausschließlich dort vorhandenen eigenständigen gewerblichen Nutzungen dient.

Bislang war Flächenwerbung nur bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig, egal wo sie aufgebracht wurde.

- Großformatige Folien und Banner sind bei temporären Aktionen bis vier Mal pro Jahr 6 Wochen zulässig oder Visualisierungen der geplanten Bauansichten während der Bauphase. Hierzu war bislang nichts geregelt.
- Pylone sind bis zu 1,20 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche und 0,60 m Breite auf privaten Flächen zulässig. Bislang waren solche Anlage unzulässig.

### **1.3.2 Bebauung:**

- Fensteröffnungen müssen einen 0,30 m hohen massiv gemauerten Sockel aufweisen. Eine bloße Verbreiterung des Fensterrahmens als Pseudo-Sockel ist unzulässig. Bislang musste der Sockel nur 0,25 m hoch sein und konnte auch nicht massiv gemauert ausgeführt werden.
- Zugänge ohne Sockel können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Nutzung es in Verbindung mit geringer Gebäudebreite es erfordert, insbesondere ist eine gastronomische Nutzung genannt. Die Nennung der geringen Gebäudebreite als Anforderung für diese Ausnahme und die gastronomische Nutzung ist neu.
- Andere Öffnungsverhältnisse als festgesetzt können in der Mittelzone zugelassen werden, wenn es sich um den Umbau von Bestandgebäuden, die nach 1950 entstanden sind handelt. Dies war bislang nicht möglich.
- Vordächer sind nur noch in filigraner, transparenter Ausführung ohne Werbung zulässig. Die Ausführungsart von Vordächern war bislang nicht geregelt, es waren auch massive, hohe Vordächer mit Werbung zulässig.
- Für Bestandgebäude von vor 1925 sind auch andere Farben und Fassadenarten als glatter Putz zulässig, wenn dies im Bestand so vorhanden ist. Dies war bislang nicht geregelt.
- Bestandgebäude, die nach 1950 entstanden sind können bei einem Umbau ausnahmsweise auch andere Fassadenmaterialien als Putz erhalten, wie z.B. Faserzement, Kunststoff oder Metall. Diese Ausnahme war bislang nicht geregelt.
- Beleuchtungen von Fassaden dürfen nicht als Blink-, Wechsel- oder Lauflicht ausgeführt werden. Dies war bislang nicht geregelt.

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

Die besonderen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen werden auf die Kernstadt/Altstadt bezogen.

Die Kernstadt/Altstadt wird begrenzt durch die Wallanlagen und bestimmt durch die Fußgängerzone. Aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs der nördlich an die Altstadt angrenzenden Heiligengeiststraße, die ebenfalls zur Fußgängerzone gehört und somit als Teil der Altstadt wahrgenommen wird, ist diese Straße in den durch Einzelhandel geprägten Teilen bis zum Pferdemarkt ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Dies soll dazu dienen, einheitliche Gestaltungs- und Werbegrundlagen für die als zusammenhängend wahrgenommene Fußgängerzone zu sichern. Auf die an der Ostseite der Heiligengeiststraße vorhandene großmaßstäbliche Bebauungsstruktur, die nicht den typischen kleinteiligen Strukturen der Altstadt entspricht, kann über die in der Satzung vorgesehenen Ausnahmen und Abweichungen adäquat und individuell reagiert werden. Die Grenze des Geltungsbereiches bezieht sich beidseitig der Heiligengeiststraße auf eine Tiefe von 15 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie.

### **3. Sachlicher Geltungsbereich (§ 2)**

Nach § 84 (3) Nrn. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in ihrer Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 2016), können durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen gestellt werden und bestimmte Arten, bestimmte Größen sowie bestimmte Formen und Farben beschränkt bzw. an bestimmten Teilen baulicher Anlagen vorgeschrieben oder ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen werden auf solche Bau- bzw. Gebäudeteile beschränkt, die von den öffentlichen Straßen aus sichtbar bzw. einsehbar sind. Das heißt, die ein Betrachter von der öffentlichen Straßenfläche aus in Augenhöhe wahrnehmen kann. Der Sinn der Regelung ergibt sich aus dem Ziel, das historische Stadtbild zu erhalten. Für private Passagen, rückwärtige Gebäudeseiten oder Dachflächen, die von der Straße aus nicht wahrgenommen werden können, besteht kein Handlungsbedarf.

Das Nds. Denkmalschutzgesetz wird häufig an einzelne Baudenkmale weitergehende bzw. abweichende Forderungen an die Gestaltung stellen. Als übergeordnetes Landesrecht verdrängt das Denkmalschutzgesetz in diesen Fällen die ÖBV. Die Abweichungen entstehen naturgemäß, da das gestalterische Leitbild aus bestimmten Stilepochen entwickelt wurde. Durch das Denkmalschutzrecht sind jedoch auch andere, z. B. wesentlich ältere Gebäude oder auch bauliche Zeugnisse der jüngeren Geschichte geschützt. Die Abweichungen von den Regeln der vorliegenden Satzung sind aus den vorrangigen Gründen des Denkmalschutzes gegeben. Der besondere Schutz auch der Umgebung von Baudenkmalen kann in der Oldenburger Altstadt, mit ihrer hohen Dichte an Einzeldenkmalen und Gruppen von Baudenkmalen, dazu führen, dass auch an Gebäude, die nicht selbst dem Denkmalrecht unterliegen, erhöhte denkmalrechtliche Anforderungen gestellt werden.

Werbeanlagen, die zulässigerweise errichtet worden sind, haben Bestandsschutz. Zulässigerweise errichtet ist eine Werbeanlage dann, wenn dafür eine Baugenehmigung vorliegt oder wenn die Werbeanlage ohne Baugenehmigung errichtet werden durfte und sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung nicht im Widerspruch zum geltenden öffentlichen Baurecht stand. Werbeanlagen, die Bestandsschutz genießen, dürfen Instand gesetzt, repariert und in unwesentlichen Kleinigkeiten auch geändert werden. Der Bestandsschutz deckt aber zum Beispiel nicht mehr das Auswechseln der vorhandenen Anlage durch eine neue sowie das Ersetzen der Farbgebung oder der Werbeaussage. Um diese Sachlage für die Nutzer der ÖBV noch einmal deutlich heraus zu stellen und möglichen Unklarheiten zu begegnen, wird der Bestandsschutz im Satzungstext noch einmal explizit genannt.

## 4. Inhalt der Anforderungen

### 4.1. Teil II, Anforderungen an Werbeanlagen

#### 4.1.1 Grundsätzliches zu Werbeanlagen (§ 4)

Wie erwähnt, sollen sich die Werbeanlagen der Fassade, an der sie angebracht sind, unterordnen. Hierfür ist es neben der Einhaltung der weiteren Festsetzungen unerlässlich, dass keine gliedernden Fassadenelemente verdeckt oder in ihrer optischen Wirkung beeinträchtigt werden.

Das Sichtbarmachen der Werbeanlagen auch am Abend und in der Nacht zählt zu den wesentlichen Aufgaben der Werbung. Zulässig sind beleuchtete, von innen beleuchtete und angestrahlte Werbeanlagen. Ausgeschlossen werden dagegen alle Arten bewegten oder wechselnden Lichtes. Eine Zulässigkeit kann zur Beeinträchtigung der Nachbarwerbeanlagen führen und damit zu einem Anpassungszwang mit dem Ergebnis eines Übermaßes von unerwünschten Lichteffekten. Obwohl solche Lichtanlagen durchaus positiv gestaltet sein können, werden sie jedoch für die Stadt Oldenburg als nicht angemessen gehalten. Der Kernbereich der Stadt ist nicht nur Einkaufszone, sondern auch Flanier- und Erholungszone. Werbung mit wechselndem Licht kann zur jahrmarktähnlichen Situation und zur optischen Belästigung der Bürger führen.

Neue technische Entwicklungen können zukünftig zu Formen von Werbung führen, die zur Zeit der Satzungsgebung noch nicht absehbar sind und daher hier nicht geregelt werden können. Grundsätzlich steht die Stadt Oldenburg solchen neuen Werbeformen positiv gegenüber, wenn sie zu keiner Beeinträchtigung des Stadtbildes im Sinne des Satzungszieles führen sondern die Attraktivität der Innenstadt stärken und mit der Erhaltung des Ortsbildes im Einklang stehen. In solchen Fällen kann die Zulässigkeit bislang nicht erfasster Formen von Werbeanlagen über die Möglichkeit der Abweichung gem. § 18 dieser Satzung geregelt werden.



unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

Unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

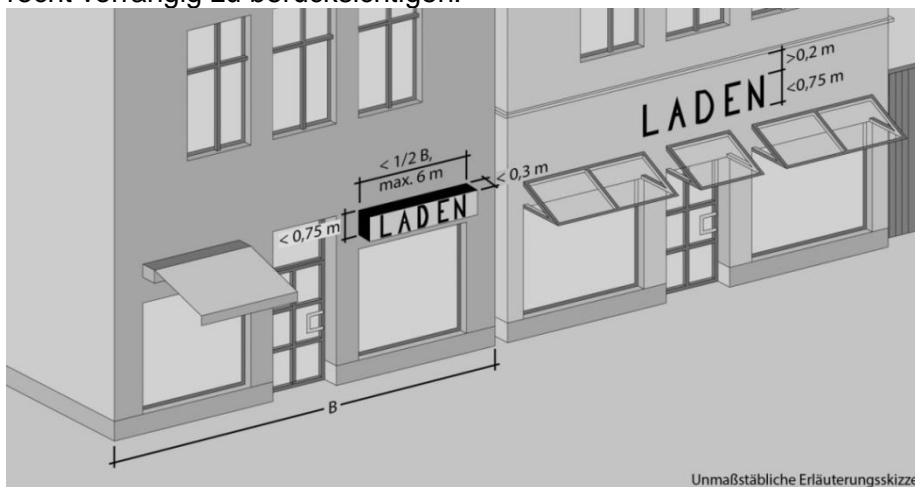
## 4.1.2 Parallelwerbeanlagen (§ 5)

Parallelwerbeanlagen sollen auf die Erdgeschosszone beschränkt bleiben und nur bis zu einer Höhe von 4 m zulässig sein, da - wie bereits dargelegt - in den Obergeschossen in der Regel keine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Außerdem soll gewährleistet sein, dass zumindest in den Obergeschossen die Architektur der Gebäude möglichst ungestört von Werbeanlagen erscheint. Mit den weiteren Regelungen soll erreicht werden, dass die Werbeanlage Teil des Gebäudes bleibt und nicht als selbständiges Element hervortritt. Die Begrenzung der Maße orientiert sich an den typischen Gebäudebreiten von 6 bis 12 m, die meistens zugleich auch Grundstücksbreiten sind. Die Breite der Parallelwerbeanlage soll in einem angemessenen Verhältnis zum in der Regel 6 bis 12 m breiten Gebäude stehen und wurde deshalb entsprechend der Verhältniszahl 1/2 auf höchstens 6 m begrenzt. Dadurch soll erreicht werden, dass durchgehende Werbebänder die überwiegend vertikale Gliederung der Gebäude nicht nachteilig stören. Da Parallelwerbeanlagen in der Regel oberhalb der Erdgeschossfenster in der Gesimszone angebracht werden, soll die Höhe begrenzt sein. Auch von Gliederungselementen soll ein Abstand eingehalten werden.

Zukünftig sollen auf neuen Vordächern keine Werbeanlagen mehr angeordnet werden, um das in § 16 geforderte filigrane Erscheinungsbild von Vordächern nicht zu stören, jedoch sollen weiterhin auf bereits vorhandenen und Bestandsschutz genießenden (vergl. Seite 5 dieser Begründung) Vordächern weiterhin im Rahmen einer Ausnahmeregelung Parallelwerbeanlagen zulässig sein, da andernfalls aufgrund der baulichen Situation oberhalb des Vordachs an der Fassade häufig gar keine Parallelwerbung mehr möglich ist und somit eine unzumutbare Ungleichbehandlung gegenüber anderen Gebäuden ohne Vordach einträte.

Eine Ausnahme ist zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten bei zwei unabhängigen gewerblichen Nutzungen in einem Gebäude vorgesehen. Hier können die Anlagen beider Nutzer gemeinsam  $2/3$  der Gebäudebreite, maximal 8 m umfassen.

Für Baudenkmale sollen erhöhte gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gelten, um den Denkmalcharakter stärker gegenüber der wirtschaftlichen Nutzung in den Vordergrund zu stellen, daher sind in diesen Fällen für beleuchtete Parallelwerbeanlagen keine selbstleuchtenden Werbekästen sondern ausdrücklich nur hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig. Um die übliche Verwendung von Logos von Marken oder Handelsketten, die weitestgehend in Art, Form und Größenverhältnis normiert sind, im vertretbaren Rahmen zu ermöglichen, können solche Logos auch bei denkmalgeschützten Gebäuden bis zu einer Logo-Höhe von 0,75 m angeordnet werden. Wie unter 3. dieser Begründung ausgeführt, sind mögliche weitergehende oder ergänzende Anforderungen an Parallelwerbeanlagen aus dem Denkmalrecht vorrangig zu berücksichtigen.



unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

### 4.1.3 Auslegerwerbeanlagen (§ 6)

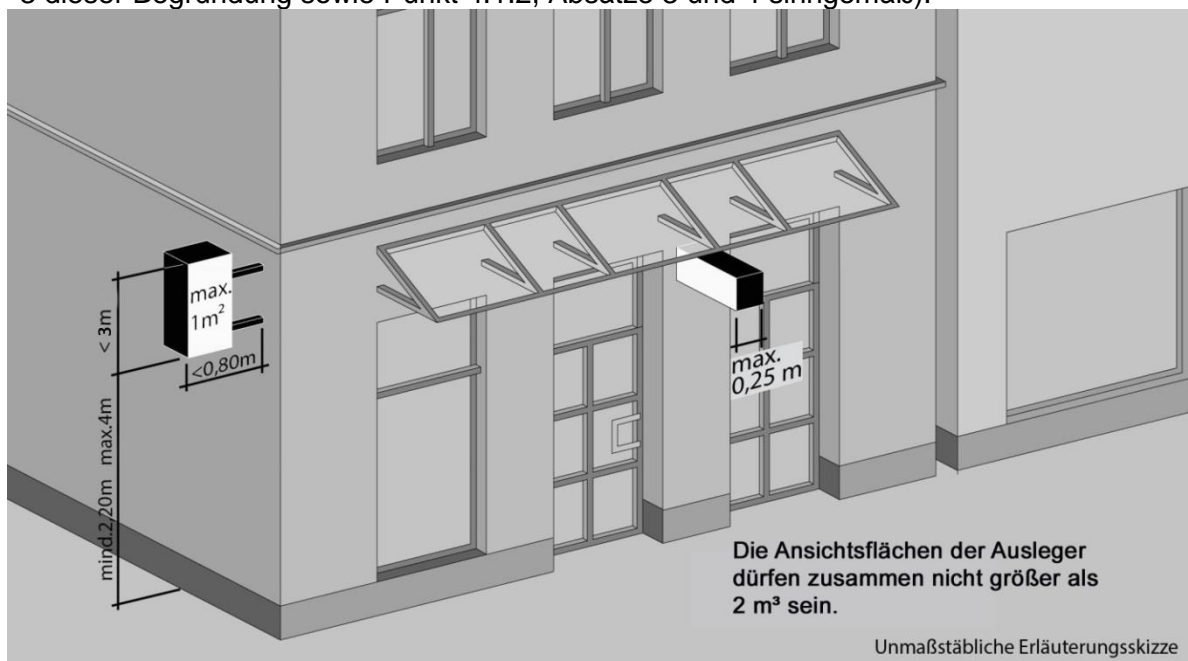
In einem Winkel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen werden gerne in den Obergeschossen angebracht. Auch hier gilt das bereits Gesagte, wonach sich die gewerbliche Betätigung überwiegend auf die Erdgeschosszone beschränkt und deshalb der Gesamteindruck eine möglichst weitgehende Freihaltung der Obergeschosszone von Werbeanlagen verlangt. Daher sind Ausleger, bezogen auf ihre Unterkante, in einer Höhe von maximal 4 m über Straßenoberkante zulässig. Die Festsetzung von 2,20 m Mindesthöhe der Unterkante dient in den engen Innenstadtstraßen der Verkehrssicherheit und dem Schutz der Werbeanlagen vor Beschädigungen durch Lieferverkehr.

Die zulässigen Maße für Ausleger sind bestimmt durch das zu erhaltende kleinteilige Stadtbild, das durch die Fassade mit den kleinteiligen Fensterelementen und das Ensemble geprägt ist. Auch die Anzahl der Ausleger soll deutlich begrenzt werden. Für die Maße ist auch hier das für Oldenburg typische Gebäude bestimmend, das mit seiner überwiegend zur Straße hin orientierten Giebelseite in der Regel eine Breite von 6 bis 12 m hat. Bei deutlich größeren bzw. breiteren vorhandenen Gebäuden kann durch die Möglichkeit von Abweichungen auf die atypische Bebauungsstruktur reagiert werden. Durch die Begrenzung des Abstandes von der Fassade sowie die Beschränkung auf 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche und eine Höhe von maximal 3,00 m soll ein zur oben genannten Gebäudegröße und zur Straßenbreite angemessenes Verhältnis erreicht werden.

Weitere Ausleger sind unter den Vordächern im Erdgeschoss zulässig, wobei die gesamte seitliche Ansichtsfläche aller Ausleger am Gebäude bzw. Fassadenabschnitt nicht größer als 2 m<sup>2</sup> sein darf. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch ein Zuviel an Auslegern ausgeschlossen.

Bei zwei unabhängigen gewerblichen Nutzungen im Gebäude sind Ausnahmen möglich, um die werbliche Darstellungsmöglichkeit aller Gewerbetreibender des Gebäudes zu ermöglichen und somit unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Für Baudenkmale gelten strengere Regeln um den Denkmalscharakter stärker gegenüber der wirtschaftlichen Nutzung in den Vordergrund zu stellen, daher sind beleuchtete Ausleger in diesen Fällen nur in angestrahler oder hinterstrahler Form zulässig (siehe Punkt 3, Absatz 3 dieser Begründung sowie Punkt 4.1.2, Absätze 3 und 4 sinngemäß).



unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

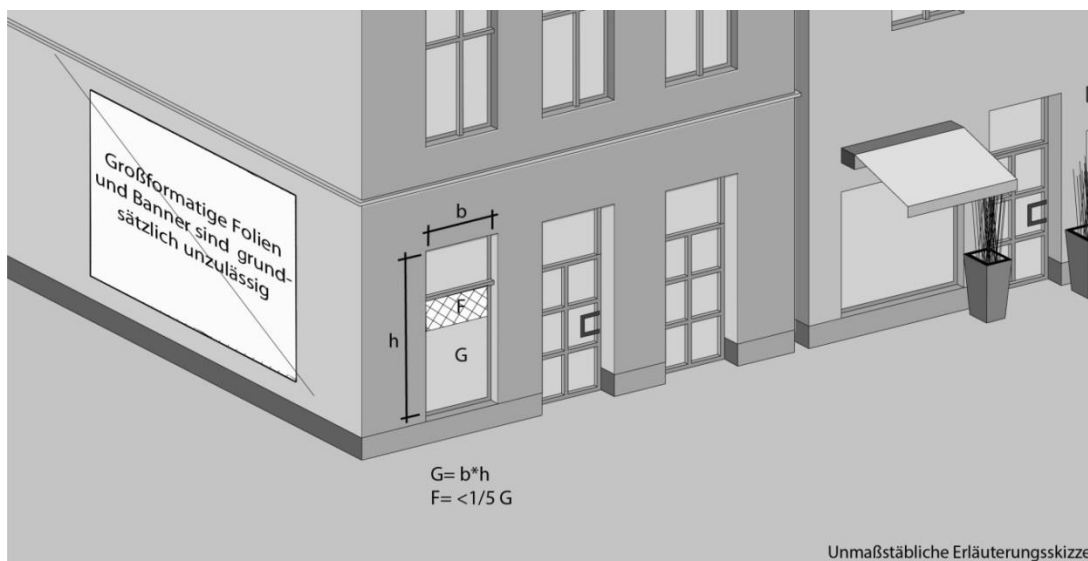


#### 4.1.4 Flächenwerbung (§ 7)

Diese Regelung soll gewährleisten, dass die das Gebäude wesentlich bestimmenden Fenserelemente als solche erhalten bleiben und nicht insbesondere durch Beklebungen überdeckt werden. In der Erdgeschosszone dienen die Fenster in der Regel als Schaufensterfläche, so dass es durchaus dem Charakter dieser Öffnungen entspricht, einen Teil der Fläche für Werbung abzudecken. Um das Erscheinungsbild des Kernbereiches in der Erdgeschosszone, das durch Schaufenster geprägt wird zu erhalten, soll Flächenwerbung auf Glasflächen auf 1/5 der Fensterfläche beschränkt werden. Dies erscheint vertretbar. Beklebungen können optisch zu den stärksten Eingriffen in das Stadtbild gehören, da sie hier die ursprüngliche gestalterische Einheit von Gebäude und Schaufenster aufheben. Um eine Umgehung des Satzungszwecks in diesem Regelungsbereich zu verhindern, indem die eigentlich unzulässige Flächenwerbung von der Fensterebene in die innen dahinter liegende Schaufensterebene geholt wird, was in der Wirkung den gleichen negativen gestalterischen Effekt hat, gilt die Regelung auch bis zu 0,75 m hinter die Fensterebene ins Gebäudeinnere.

Alle weiteren Fassadenflächen auf Seitenwänden, in Obergeschossen etc. sind nicht für Werbeanlagen vorgesehen, um nicht der Gesamtheit der Fassaden einen gewerblich genutzten Charakter zu verleihen. Ausnahmsweise soll allerdings bei unabhängigen gewerblichen Nutzungen im Obergeschoss Flächenwerbung im Rahmen der nach § 5 zulässigen Größen möglich sein, um die werbliche Darstellungsmöglichkeit aller Gewerbetreibender des Gebäudes zu ermöglichen und somit unbeabsichtigte Härten und Ungleichbehandlungen zu vermeiden.

Der verstärkte Trend, temporäre bauliche Einrichtungen, wie Gerüste, Bauzäune oder Kräne für sehr großformatige, der üblichen Maßstäblichkeit der Innenstadt widersprechende Flächenwerbungen zu nutzen, wird für die Altstadt als nicht angemessen angesehen und ist daher grundsätzlich unzulässig. Dennoch soll für zeitlich befristete Veranstaltungen unterschiedlichster Art solche Werbung möglich sein, z. B. für Sonderveranstaltungen öffentlichen oder gemeinnützigen Charakters, die sich auf die Altstadt oder Gesamtstadt beziehen (Stadtfest, Kramermarkt) oder kulturelle Veranstaltungen (Museen, Theater). Auch für sonstige Anlässe kann geworben werden, wenn es für einen begrenzten Zeitraum ist. Zur Eingrenzung des Begriffs der zeitlichen Befristung, der für die sonstigen Anlässe gilt, wurde ein Zeitraum von je sechs Wochen, maximal vier Mal im Jahr definiert, der genug Spielraum für die Werben lässt, ohne das Stadtbild zu lange zu beeinträchtigen.

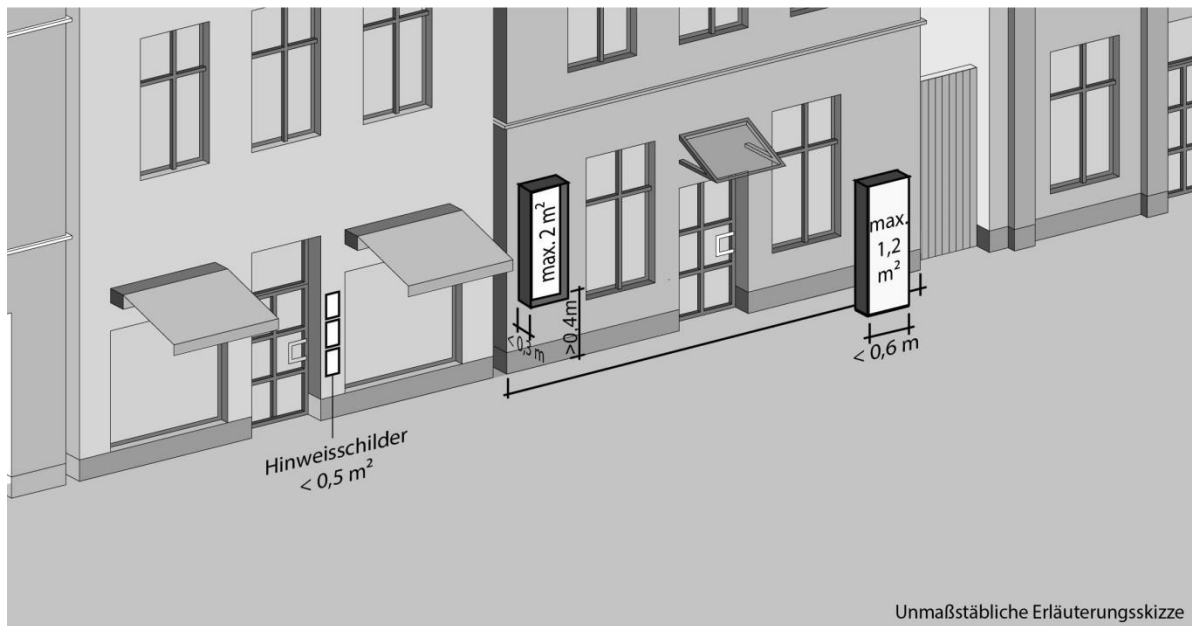


unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

#### 4.1.5 Schaukästen und Hinweisschilder (§ 8)

Die Anforderung, dass sich auch Schaukästen in die Fassadenstruktur der Gebäude einfügen müssen, soll gewährleisten, dass diese Anlagen sich dem Gesamteindruck des Hauses deutlich unterordnen.

Da sich im Bereich des Wallringes viele Institutionen und Dienstleister befinden, die über private Freiflächen verfügen und auch auf diesen Flächen werblich auf sich aufmerksam machen wollen, was im Fußgängerzonenbereich in der Regel aufgrund der nicht vorhandenen straßenseitigen privaten Freiflächen nicht vorkommt, soll in diesen Fällen eine dezente Werbung an schmalen, hochrechteckigen Pylonen ermöglicht werden. Die Aufstellrichtung längs oder quer zur Fassade soll in diesem Zusammenhang nicht festgesetzt werden.



unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

#### 4.1.6 Sonstige Werbeanlagen (§ 9)

Die vorliegende Satzung soll die Zulässigkeit der verschiedenen, in der Oldenburger Innenstadt üblichen Arten von Werbung im Einklang mit dem charakteristischen Ortsbild und den jeweiligen Gebäudefassaden regeln. Werbeanlagen unterliegen aber auch einer Weiter- und Neuentwicklungstendenz, so dass durchaus in einigen Jahren Arten von Werbung aufkommen können, die zum Zeitpunkt der Satzungsgebung noch nicht absehbar und daher nicht regelbar sind. Mit dem Ausschluss solcher sonstiger Werbeanlagen, sollen möglicherweise entstehende Lücken in der Regelung von Werbung durch die Satzung ausgeschlossen werden.

Die explizit als unzulässige sonstige Werbeanlagen genannten Fahnen stellen hingegen eine bekannte, aber nicht in die Systematik der übrigen Werbeanlage-Kategorien der Satzung passende Art von Werbung dar, die aufgrund ihrer Größe und Art nicht zu der weitgehend kleinteiligen Bebauungsstruktur passt und daher ausgeschlossen wird. Für temporäre Anbringungen ist dies aufgrund des § 7 (3) jedoch z.B. in Form von Bannern denkbar.

## **4.2. Teil III, Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden**

### **4.2.1. Fassadenabschnitte von Gebäuden (§ 10)**

Die Gliederung des Stadtbildes durch die kleinteilige Bebauung des inneren Bereiches des Zentrums, aber auch die großmaßstäbliche Bebauung im Bereich des Wallringes und der Heiligengeiststraße, spiegeln deutlich die historischen Entstehungsphasen wieder. Die Gliederung der Bebauung wird im Wesentlichen durch die überlieferte Parzellenstruktur bestimmt. Der Erhaltung dieser Strukturen kommt daher eine sehr hohe Bedeutung zu.

Die Gliederung des Stadtbildes wird betont durch die Abfolge unterschiedlich gestalteter Fassadenabschnitte. Die Festsetzung soll ein ungegliedertes Zusammenfassen der Fassaden über mehrere Gebäude oder Parzellen hinweg, wie es in der Vergangenheit durch die Entstehung größerer Nutzungseinheiten geschehen ist, bei künftigen Bauvorhaben verhindern. Größere Fassadenabschnitte dürfen nicht über mehrere Parzellen hinweg durch einheitlich ungegliederte Fassaden oder auch einzelne Bauteile, wie etwa Vordächer, zusammengefasst werden.

Die Definition als individuelles und in sich einheitlich gestaltetes Erscheinungsbild soll auch der Überformung von Erdgeschosszonen entgegenwirken, die sich in der jüngeren Vergangenheit häufig bewusst von den historischen Gebäudeteilen in den Obergeschossen absetzen. Die differenzierten Festsetzungen im Lageplan berücksichtigen die unterschiedlich kleinteilig strukturierten Bereiche. Das im Lageplan festgesetzte Maß für die Breite eines Fassadenabschnittes ist als Höchstmaß zu verstehen. Diese Vorschrift bezieht sich hauptsächlich auf die Sicherung der Individualität der vorhandenen Gebäude und deren Ersatzbauten auf einzelnen Parzellen.

Bei einer Neubebauung einzelner Parzellen ergibt sich eine Gliederung bereits durch die individuelle Gestaltung der einzelnen Fassaden. Bei einer Bebauung, die über mehrere Parzellen hinweggeht und die die für diesen Bereich festgesetzte Höchstbreite eines Fassadenabschnittes überschreitet, sollen vertikale Gliederungselemente angeordnet werden, um ein Mindestmaß an Anpassung an die historische Struktur zu gewährleisten. Soweit diese noch erkennbar ist, soll auch die historische Parzellenstruktur dadurch ablesbar werden bzw. bleiben.

In Anlehnung an die historischen Traufgassen sollen deutlich wahrnehmbare Fassadeneinschnitte in einer Breite von mind. 0,40 m diese Gliederung sicherstellen. Eine ähnliche Wirkung wie mit Fassadeneinschnitten kann auch durch geringe Vor- oder Rücksprünge erreicht werden.

Die gestalterische Gliederung soll jedoch nicht die Entstehung größerer Nutzungseinheiten, die mehrere Parzellen durch Neubauten zusammenfassen, in jedem Fall verhindern. In diesen Fällen soll keine Gliederung des Stadtbildes durch einzelne Fassaden, die eine vielfältige Nutzung und Bebauung nur vortäuschen würde, erzwungen werden. Daher sieht die Regelung statt einzelner Fassadenabschnitte auch eine Gliederung durch Fassadeneinschnitte oder Fassadenvor- bzw. -rücksprünge vor.

Der Geltungsbereich der Satzung ist hinsichtlich der Fassadenbreiten im Wesentlichen in drei Bereiche gegliedert, die im Einzelnen aus der Planzeichnung mit der Darstellung der Fassadenabschnittsbreiten ersichtlich sind.

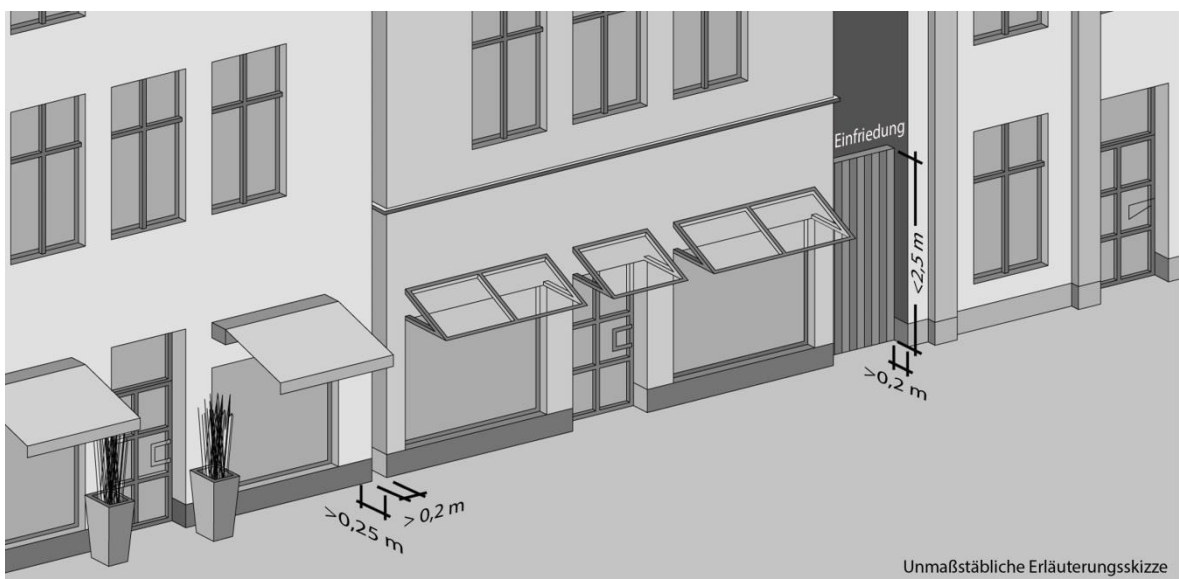
Die Parzellenstruktur des inneren Teils des Stadtzentrums, d. h. die Lange Straße, die Achternstraße sowie deren angrenzende Bereiche, ist durch die frühere Bebauung mit Ackerbürger- bzw. Wohndielenhäusern geprägt. Für diese Zone ist eine maximale Fassadenbreite von 12 m charakteristisch. Daneben existieren Bereiche, die durch eine wesentlich kleinteili-

gere Bebauung, die vorwiegend aus Handwerkerhäusern bestand, geprägt ist. Die Bergstraße, Schüttingstraße oder auch die Haarenstraße weisen überwiegend diese kleinteiligere Struktur auf. Aus diesem Grund wird hier die maximale Fassadenbreite auf 9 m begrenzt. Größere Fassaden sind entsprechend zu gliedern. Wesentlich großzügiger sind die klassizistischen Wallanlagen bebaut. In diesem Randbereich wird ebenso wie am Marktplatz sowie in der stärker modern überformten Heiligengeiststraße eine größere Höchstbreite für die Fassadenabschnitte bzw. deren Gliederung vorgegeben. Je nach vorhandener Bebauung liegt die Höchstbreite hier zwischen 14 und 25 m.

#### 4.2.2 Seitlicher Abstand zwischen Gebäuden bzw. Fassadenabschnitten (§ 11)

Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung der historisch überlieferten Traufgassen oder der Häusing bzw. deren optische Darstellung. Die Festsetzung soll bei einer Neubebauung eine Abweichung von den Abstandsvorschriften nach § 13 NBauO ermöglichen. Gleichzeitig wird jedoch, insbesondere wenn dies aus Gründen des Brandschutzes oder für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich ist, auch die Möglichkeit einer geschlossenen Bebauung ohne Grenzabstand geschaffen, wenn an der Grenze ein entsprechender Gebäudeeinschnitt in der Fassade vorgesehen wird, der die ursprüngliche Traufgasse zumindest optisch darstellt. Sofern auch auf eine optische Darstellung der ehemaligen Traufgasse verzichtet wird, ist als Mindestgliederung ein schmaler (0,2 m) und durchgehender Fassadeneinschnitt vorgeschrieben. Bei einer Grenzbebauung wird von einer unterschiedlichen Gestaltung der benachbarten Fassaden ausgegangen. Eine schmale Schattenfuge kann daher als ausreichende Gliederung angesehen werden. Sofern bereits die frühere historische Bebauung als Grenzbebauung ohne Traufgasse oder Häusing bestand, ist auch die Anordnung einer Schattenfuge nicht erforderlich. In diesen Fällen erfolgt die Gliederung durch die unterschiedlich und individuell gestalteten Fassadenabschnitte.

Nach § 84 (3) Nr. 3 NBauO kann auch die Gestaltung von Einfriedungen, dazu gehören auch Zäune, Tore oder Mauern, die eine Häusing verschließen, festgesetzt werden. Der Absatz 2 des § 11 dieser Satzung regelt die Zulässigkeit von Bauteilen im Bereich von Traufgassen (Häusing). Diese wurden in der Vergangenheit häufig so durch Bauteile geschlossen, dass deren optische Trennwirkung zwischen zwei Gebäuden verloren ging. In zukünftigen Fällen soll das Verschließen einer Traufgasse (Häusing) nur noch im Erdgeschoss bis zur Höhe von 2,50 m zulässig sein, z. B. als Grundstückseinfriedung. Zur Verhinderung von Bauschäden muss dabei insbesondere bei sehr geringen Gebäudeabständen auf eine ausreichende Durchlüftung der Häusing geachtet werden.



unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

### 4.2.3 Aufbau straßenseitiger Fassaden (§ 12)

Wesentliches Merkmal des Erscheinungsbildes der die Oldenburger Innenstadt prägenden Bauten ist die massive Mauerwerksbauweise. Die Fachwerk- oder die Skelettbauweise, die bei Neubauten und im Einzelfall auch bei historischen Gebäuden in Erscheinung tritt, bildet dazu einen deutlichen Kontrast.

Diese Abweichungen sollen daher auf die bestehenden kulturhistorisch oder städtebaulich wertvollen Gebäude beschränkt bleiben.

Die massive Gestalt wird durch Lochfassaden, bei denen die Fenster mit einer Laibung ausgeführt werden, unterstützt. Dass diese massiv wirkenden Fassaden des 19. Jahrhunderts und der Jahrhundertwende im Erdgeschoss durch große Schaufenster ihrer Stützen beraubt wurden, führte zu wesentlichen Gestaltdefiziten. Daher werden tragende Wandteile auch im Erdgeschoss vorgeschrieben.

Die horizontale Gliederung der Fassade ergibt sich, außer durch das Oberflächenrelief, im Wesentlichen durch die Gliederung der Fenster bzw. Mauerwerksöffnungen. Bestimmend für das Erscheinungsbild ist dabei das Seitenverhältnis der Öffnungen, ihre absoluten Maße sowie das Verhältnis von Öffnungen zu geschlossener Wandfläche. Da diese drei Elemente im Erdgeschoss und den Obergeschossen sehr unterschiedlich sind, werden sie auch differenziert geregelt. Dazu werden zunächst die Fassaden in drei horizontale Zonen eingeteilt: Die Erdgeschosszone (EZ), die mittlere Zone (MZ) und die obere Abschlusszone (OZ). Die Trennung dieser Zonen erfolgt in etwa auf der Ebene der jeweiligen Geschossdecken, da diese, obwohl nach außen nicht direkt sichtbar, in der Regel die einzigen allgemeinen Bezugsebenen der Gebäude bilden.

Die Dachausbildungen bzw. die oberen Abschlusszonen weisen bezüglich der Wand- oder Fenstergestaltung eine inhomogene Struktur auf, daher werden für diese Zonen keine Festsetzungen in Bezug auf die Öffnungsanteile getroffen.

## 4.2.4 Wandöffnungen in straßenseitigen Wänden (§ 13)

### Erdgeschosszone

Die Überformung der Erdgeschosszonen stellt häufig ein wesentliches Gestaltungsdefizit der klassizistischen bzw. historistischen Fassaden dar. Durch den Einbau breiter Schaufensterzonen wurden den Mauerwerksfassaden teilweise in gestalterischer Hinsicht ihre entscheidenden Gliederungselemente genommen. Durch die Festlegung einer maximalen Breite der Öffnungen, eines maximalen Seitenverhältnisses Breite zu Höhe sowie eines Mindestmaßes für Wandpfeiler zwischen zwei Öffnungen soll für die Erdgeschosszone ein Mindestanteil an sichtbarer Lochfassade gewährleistet werden. Die Öffnungsproportionen orientieren sich an historischen Schaufenstergrößen und ermöglichen neben stehenden und quadratischen Formaten mit einem maximalen Seitenverhältnis Breite zu Höhe von 1 : 0,8 auch ein "leicht" liegendes Format, was den Wunsch der Gewerbetreibenden nach möglichst breiter Schaufensterpräsentation mit den in der Oldenburger Innenstadt gestalterisch vertretbaren Maßstäben verbindet. Konkret bedeutet die Festsetzung, dass bei einem 1,0 m breiten Schaufenster die Höhe mindestens 0,8 m sein muss. Sie kann höher sein, aber nicht niedriger.

Die Öffnungsbreite von maximal 80 % eröffnet zugunsten der Bauherren einen breiten Spielraum, der in der Regel auch von modernen Fassaden eingehalten wird. Dieser Gestaltungsspielraum wird zusätzlich durch das festgesetzte Seitenverhältnis von 1 : 0,8 beeinflusst. Um den Gestaltungsspielraum hier im Einzelfall zu erhöhen, werden Ausnahmen bis zu einem Seitenverhältnis von 1 : 0,6 ermöglicht, wenn diese Wandöffnungen zusätzlich vertikal gegliedert sind. Als Gliederungselemente kommen sowohl konstruktive Stützen als auch Fenster oder Türelemente in Betracht. Voraussetzung ist allerdings, dass sie als vertikal gliedernde Elemente auch in Erscheinung treten. Eine wahrnehmbare Gliederungswirkung kann bei einer Breite dieser gliedernden Elemente ab 0,10 m angenommen werden.

In der Vergangenheit führte auch das Gegenteil von zu stark aufgerissenen Erdgeschosszonen zu einem stadtgestalterischen Missstand, nämlich die fensterlose oder nahezu öffnungslose Fassade. Insbesondere in der Erdgeschosszone stellt sich eine solche Fassade als abweisend dar und wirkt nicht als in den jeweiligen Straßenraum eingefügt. Daher wird eine Mindestbreite der Öffnungen von 50 % an der Fassadenlänge festgesetzt, um einerseits möglichen funktionalen Belangen im Gebäudeinneren Rechnung zu tragen und andererseits auch die gewünschte Offenheit zum Straßenraum hin zu gewährleisten.

### Sockel

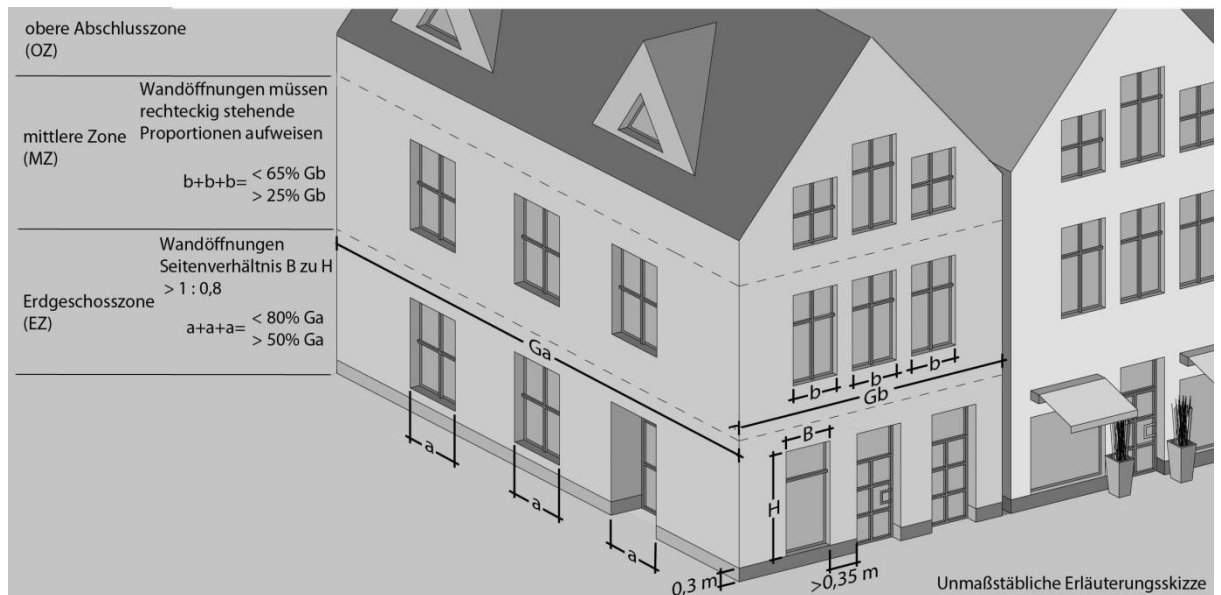
Sockel bilden ein wesentliches Gestaltungselement einer geschlossenen Mauerwerks- bzw. Lochfassade. Um die Schaufenstergröße nicht wesentlich einzuschränken, wird ihre Mindesthöhe nur auf 0,3 m festgelegt. Trotzdem kann diese örtliche Bauvorschrift mit dieser Regelung einen wesentlichen Konflikt zwischen gestalterischen Belangen und denen der Nutzung berühren.

Die Nutzungsinteressen haben sich heute gewandelt. Läden werben nicht nur durch ausgelegte Waren oder fachliche Beratung. Heute spielen Verkaufsstrategien, wie Selbstbedienung, Erlebniseinkauf und der Abbau von Hemmschwellen, einen Laden zu betreten, eine wichtige Rolle. In der Fassadengestaltung kann sich das oft im Wunsch nach Öffnung der gesamten Erdgeschosszone ausdrücken. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und auch der Tatsache, dass bei Fassadenbreiten zwischen 4 m und 12 m sehr unterschiedliche Möglichkeiten zur Gestaltung von Eingängen bestehen, werden im Stadtkernbereich Ausnahmen für Eingänge oder Zugangsbereiche ermöglicht, insbesondere für die Nutzungsart Gastronomie, die regelmäßig eine größere Öffnung erfordert und im positiven Sinne dann auch zu einer wünschenswerten Belebung des Straßenraumes führt. Die Regelung verfolgt andererseits die Absicht, das Öffnen der Fassaden auf ein Minimum zu begrenzen.

## Mittelzone

In der Mittelzone, d. h. im ersten bzw. im ersten und zweiten Obergeschoss, ist das Fenster im Format 1,00 m Breite und 2,00 m Höhe dominierend. Der Anteil der Öffnungsbreiten beträgt bei historischen Fassaden zwischen 40 % und 60 % der gesamten Fassadenbreite dieser Zone. Liegt der Anteil bei 40 %, wird bei den historischen Fassaden durch reichhaltige Ornamentik eine zusätzliche Fassadengliederung erreicht. Bei einer Neugestaltung der Fassaden sollte 25 % das Mindest- und 65 % das Höchstmaß an Öffnungen darstellen. Die Proportionen werden nicht auf 1 : 2 oder das absolute Maß von 1,00 m Breite und 2,00 m Höhe beschränkt. Durch Festlegung rechteckig bzw. stehender Proportionen wird ein größerer Gestaltungsspielraum offengehalten.

Durch die Ausnahme kann auch für die Mittelzone das leicht liegende Format von höchstens 1 : 0,8 wie im Erdgeschoss zugelassen werden. Damit soll auch im Bereich der Mittelzone ein gestalterischer Spielraum für moderne Elemente mit leicht liegenden Fensterformaten eröffnet werden, wenn zusätzliche Gliederungselemente angeordnet sind.



unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

#### 4.2.5 Dächer und obere Abschlusszone (§ 14)

Die obere Abschlusszone der Fassade trägt wesentlich zum Gesamterscheinungsbild einer Fassade bei. Die vorhandene Struktur ist jedoch sehr heterogen. Neben giebelständiger Bebauung, traufständigen Walmdächern, Mansarddächern mit Gauben sieht man aufgrund der schmalen Straßenbreite häufig gar kein Dach. In den engen Straßen bilden oft weit auskragende Traufgesimse z. T. mit Mezzaningeschossen einen prägnanten oberen Abschluss. Aufgrund der fehlenden Einheitlichkeit wird auf differenzierte Regelungen verzichtet.

Für Gebäude, deren Dach jedoch wesentlich im Straßenraum in Erscheinung tritt, werden gewisse Mindestanforderungen gestellt. Das trifft auf die Platzrandbebauungen zu, auf Eckgebäude, den nördlichen Abschnitt der Langen Straße sowie die Bebauung des Wallrings. Bei Gebäuden mit weniger als drei Vollgeschossen wird häufig trotz des engen Straßenraumes die Dachgestaltung wahrnehmbar. In diesen Fällen sollen Dächer als Fassadenabschluss in einer traditionellen Form als geneigte Dächer in Erscheinung treten.

Um einen mindestens sichtbaren Dachanteil zu gewährleisten, werden zusätzliche Dachaufbauten in ihrem Umfang eingeschränkt.



unmaßstäbliche Erläuterungsskizze



#### **4.2.6 straßenseitige Fenster (§ 15)**

Die Gliederung der Fenster durch Flügel oder Sprossen gehört zu den elementaren Bestandteilen der historischen Fassaden. Darunter sind im Sinne der vorliegenden Untersuchung Fassaden zu verstehen, die vom Klassizismus und Historismus sowie teilweise vom Jugendstil geprägt und damit bis etwa 1924 entstanden sind. Ungegliederte Fenster erscheinen häufig wie schwarze, leblose Löcher in diesen Fassaden. Die Fensterteilung ist jedoch auch besonderer Ausdruck der jeweiligen Stilepochen. Die Regelung beschränkt sich daher auf historische Fassaden und wird in der Regel nur bei denkmalgeschützten Gebäude Anwendung finden und somit einen Beitrag zur Erhaltung des Gesamteindrucks von Baudenkmalen leisten.

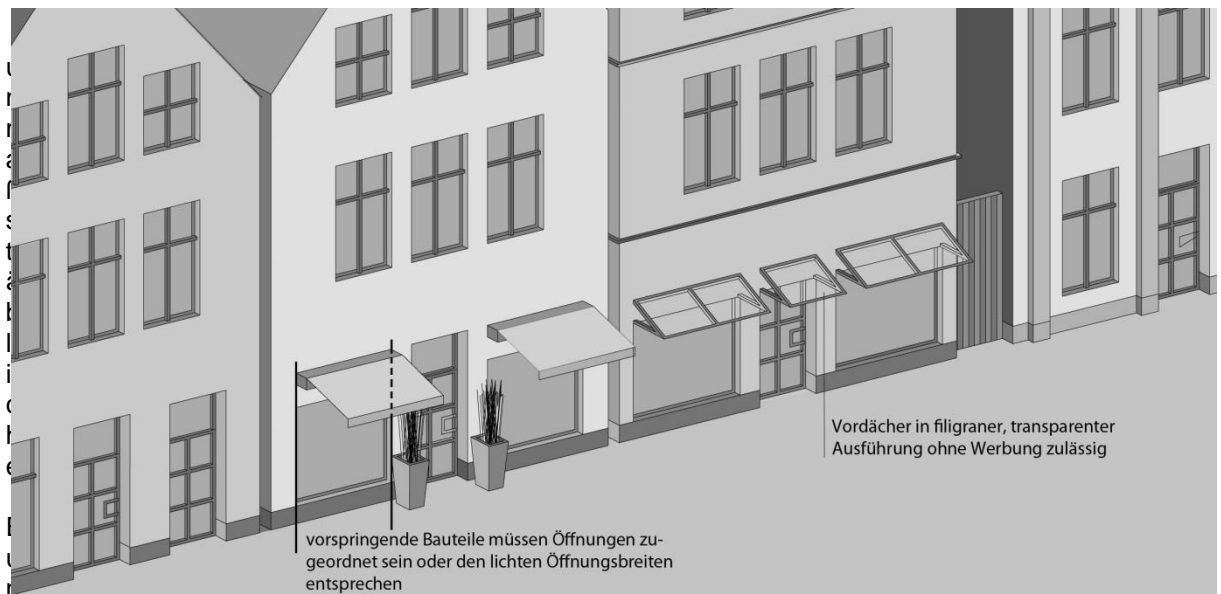
Gemeinsames Element der prägenden Epochen ist die Ausführung der Fensteröffnungen mit einer Fensterlaibung. Durch das Vorschreiben einer Fensterlaibung soll auch das Ziel, massive Lochfassaden zu erhalten, unterstützt werden.

Außenliegende Rollladenkästen werden ausgeschlossen, da sie eine wesentliche Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbildes darstellen.

#### 4.2.7 Vordächer, Markisen und andere vorspringende Bauteile (§ 16)

Vordächer, die über mehrere Fassadenabschnitte hinweggehen oder vertikale Gliederungselemente unterbrechen, beeinträchtigen die Gestaltung, insbesondere die der historischen Gebäude, nachhaltig. Sie sollen daher durch Gliederung, d. h. zum Beispiel Unterbrechungen, angepasst werden. Markisen wirken dabei oft weniger beeinträchtigend, da sie optisch leichter erscheinen und für einen Betrachter im Straßenraum häufig nur eine schmale Ansichtseite haben.

Um eine möglichst unauffällige Einfügung von Vordächern in den architektonischen Gesamtzusammenhang der Fassadengestaltung zu erlangen, sind Vordächer mit dominierenden Attiken, Blenden, Gesimsen unzulässig. Auch Materialien, die sich aufgrund ihrer Materialeigenschaft nur unzureichend unterordnen, wie Chrom, Edelstahl oder unlackiertes Aluminium sind nicht zulässig. Ebenfalls ist Werbung an und auf Vordächern unzulässig, um die Dominanz solcher baulicher Anlagen im Straßenbild nicht zu verstärken. Vorhandene Vordächer in breiter und auffälliger, manchmal auch parzellenübergreifender Bauweise unterliegen dem Bestandschutz. Sie sollten jedoch im Sinne des Satzungszieles bei zukünftigen Vorhaben nach und nach durch unauffälligere Konstruktionen oder Markisen ersetzt werden.



unmaßstäbliche Erläuterungsskizze

#### 4.2.9 Material und Farbe straßenseitiger Fassaden (§ 17)

Verputzte Fassaden bilden die prägende Oberflächenstruktur im Stadtkern Oldenburgs. Die wenigen Backsteinbauten mit einer Ziegelsichtfassade aus dem 17. Jahrhundert oder das Degodehaus als einziger repräsentativer Fachwerkbau bilden die Ausnahme. Nach der starken Dominanz von Putz im 19. Jahrhundert wurden um die Jahrhundertwende auch Klinker als flächenfüllendes Dekor sowie Natursteine vermehrt eingesetzt.

Als dominierendes Gestaltungselement wird grundsätzlich Putz als Oberflächenmaterial vorgeschrieben. Da jedoch bereits historisch neben Putz auch Sichtmauerwerk verwendet wurde und das Erscheinungsbild einer massiven Lochfassade außer durch Putzoberflächen auch durch andere Materialien, wie Naturstein, Ziegel, glatter Sichtbeton oder auch Kalksandsteinmauerwerk, erzeugt werden kann, werden diese Materialien als Ausnahme zugelassen. Um das gestalterische Ziel der Regelung nicht zu gefährden, werden die Anwendung der Ausnahmemöglichkeiten in ihrem Umfang begrenzt. Sie gelten in erster Linie für Um- oder Ersatzbauten, d. h. in den Fällen, in denen nicht verputzte historische Gebäude (d.h. bis zum Jahr 1925) ersetzt werden müssen. Ausnahmen können jedoch auch in anderen Fällen zugelassen werden. Um dabei eine schleichende Veränderung der prägenden Putzstruktur zu verhindern, wird in diesem Fall der Anteil der Ausnahmemöglichkeiten auf zwei aufeinander folgende Fassadenabschnitte begrenzt.

Für verputzte Fassaden sind keine Farbvorgaben vorgesehen. Eine helle Farbgebung mit einem hohen Weißanteil ist zwar als typisch anzusehen, wird aber nicht explizit festgesetzt, da es sich zum einen um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt und andererseits das Straßenbild zu stark vereinheitlicht würde. Auch eine mögliche Änderung des allgemeinen Farbeempfindens würde eine solche Festsetzung nicht berücksichtigen können. Die vorhandene Farbgestaltung kann i. d. R. als angepasst bezeichnet werden, andererseits ist gerade bei einer verputzten Fassade eine spätere farbliche Umgestaltung nicht ausgeschlossen.

Beim Sichtmauerwerk, das als Ausnahme zulässig ist, wird ein weiter farblicher Gestaltungsrahmen vorgegeben. Durch naturroten Klinker oder helles Sichtmauerwerk wird ein großes Farbspektrum eröffnet. Um trotzdem die gewünschte Anpassung zu gewährleisten wird empfohlen, die durch die Verwaltung der Stadt Oldenburg angebotenen Beratungsmöglichkeiten wahrzunehmen.

Andere Materialien, wie Kunststoffe oder Metall, die ab den 50er Jahren häufig Verwendung fanden, sind für Lochfassaden untypisch, sie stören das Gesamtbild und werden daher weitgehend ausgeschlossen. Sie sollen darüber hinausgehend nur anteilig Verwendung finden, um einerseits ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zu schaffen und andererseits das Ziel der Regelung insgesamt gewährleisten zu können. Zur Zulässigkeit des Materials der übrigen Bauteile der Fassade, die nicht Bestandteil der Wand sind, wie etwa Fenster oder Dächer, werden zur Einräumung eines gestalterischen Spielraums keine Festsetzungen getroffen.

Um jedoch eine zeitgemäße Gestaltung bei Umbauten von Bestandsgebäuden, die wie obenstehend genannt, häufig mit seinerzeit neuartige Materialien errichtet wurden, zu erleichtern, können bei solchen Gebäuden Ausnahmen zugelassen werden. Voraussetzung für die Erteilung einer solchen Ausnahme ist, dass die Nachbargebäude das traditionelle Erscheinungsbild in Putz oder Ziegelmauerwerk aufweisen und somit das harmonische Gesamtbild des Straßenzuges nicht eingeschränkt wird.

Der Beleuchtung von Fassaden, einzelnen Fassadenteilen oder ganzen Gebäuden kommt immer mehr Bedeutung zu. Wurden früher in erster Linie herausragende öffentliche und/oder historisch herausragende Bauwerke angestrahlt, so haben Gebäudeeigentümer und Kaufleu-

te das Licht als Instrument der Inszenierung und Hervorhebung ihrer Häuser bzw. Geschäfte für sich entdeckt. Die Vielfalt der lichttechnischen Möglichkeiten durch LED-Leuchten in wechselnden Farben, Halogen-Strahlern etc. sind kaum noch Grenzen gesetzt.

Licht stellt in der richtigen Form und im richtigen Maße eine Bereicherung und Attraktivierung des Stadtbildes dar. Um zwischen den öffentlichen Belangen einer stadtbildverträglichen Verteilung von Lichtpunkten im Straßenraum und an wichtigen öffentlichen/historischen Gebäuden und dem Wunsch nach Lichtinszenierung von Gebäudeeigentümern zu vermitteln, sind Lichtinszenierungen grundsätzlich nur in statischer Form zulässig. Das heißt, sie dürfen, analog zu den entsprechenden Festsetzungen zu Werbeanlagen in § 4 (2) dieser Satzung, nicht als blinkende oder sich bewegende Lichter oder in Form von Bildprojektionen daher kommen. Die Innenstadt ist nicht nur Einkaufszone, sondern auch Flanier- und Erholungszone, mit einer Vielzahl von historischen und ortsbildprägenden Gebäuden, die den Reiz und den Charakter dieses Bereichs ausmachen. Gebäudeanstrahlungen mit wechselndem Licht würden zu jahrmarktähnlichen Situationen, zur optischen Belästigung der Bürger und zur deutlichen Beeinträchtigung der Wirkung von Fassaden und Straßenensembles führen. Statische Beleuchtungen, die nicht wechseln und sich nicht durch Farbe oder Beleuchtungsstärke optisch aufdrängen sind vielmehr in der Lage, ein stimmungsvolles Ortsbild herbei zu führen und den jeweiligen Straßen- bzw. Fassadencharakter positiv zu unterstreichen.

### **4.3. Teil IV, Ausnahmen, Ordnungswidrigkeiten, Schlussbestimmungen**

#### **4.3.1 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen (§ 18)**

Abweichungen sind gem. § 66 (5) NBauO zulässig. Auf Antrag kann von den Festsetzungen der ÖBV abgewichen werden, wenn es ansonsten zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Als öffentliche Belange im Sinne der Satzung sind in erster Linie alle Belange des Stadtbildschutzes und der Gestaltung des öffentlichen Raumes zu verstehen, wie in der Begründung ausgeführt. Ein Antrag auf Abweichung ist so zu begründen, dass ersichtlich ist, inwieweit die Einhaltung der Satzung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde und aus welchen Gründen die Belange der Stadtbildpflege nicht negativ berührt werden.

So kann z.B. auf Antrag abgewichen werden, wenn ein atypisches Gebäude vorliegt und die Lage des Gebäudes zur Verkehrsfläche und historischen Umgebung eine Befreiung zulässt. Eine solche Abweichung kann den Besonderheiten der Werbeanlagen oder Gestaltungselementen bei Kaufhäusern oder Parkhochhäusern Rechnung tragen, sofern diese keine schützenswerten kleinteiligen Gliederungselemente aufweisen. Als atypische Gebäude werden bauliche Anlagen bezeichnet, deren Fassade bzw. Gebäudefront im sichtbaren Bereich wesentlich von Gebäuden abweicht, die als maßstabsprägende Bebauung die Gestaltungsabsicht dieser Satzung begründen. Sie weisen in der Regel auch eine Traufhöhe über 12 m und Gebäudebreiten über 20 m auf. Vielfach sind die einzelnen Vollgeschosse auch nicht mehr in der Fassade sichtbar und haben somit auch keine Gestaltungsfunktion. Ein atypisches Gebäude liegt auch vor, wenn die Umfassungswände teilweise offen sind, wie z. B. bei Parkhäusern. Abweichungen könnten hier deshalb möglich sein, weil auf diese Weise auf fassadenprägende Merkmale, z. B. das vorhandene Raster, besser Rücksicht genommen werden kann oder das Verhältnis der Werbeanlagen zur Fassadengröße besser aufeinander abgestimmt werden kann.

#### **4.3.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 19)**

Die Vorschriften entsprechen den der Niedersächsischen Bauordnung. Ihre Wiederholung in dieser Satzung soll dazu beitragen, den Bezug dieser Satzung zur Niedersächsischen Bauordnung für die Bürger zu verdeutlichen und erkennbar zu machen, dass z. B. ein Verstoß gegen die Anforderungen dieser Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg bei seiner Beschlussfassung am 30.05.2016 vorgelegen

Oldenburg,