

Vorlage-Nr.: **VO22-213**

**Bauvoranfrage Van Geldern Invest GmbH, Bergstraße 10, 26122 Oldenburg  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Ferienwohneinheiten am Rudolf-Eu-  
cken-Weg 6**

**Verfasser der Vorlage:** Martin Wirdemann

**Anlagen:** Lageplan / Zeichnungen Ansicht und Grundriss

**Sachverhalt und Begründung:**

## **Allgemeines**

Das Objekt „Caspar-Döring-Hus“ am Rudolf-Eucken-Weg 6 gegenüber dem Seemannshus steht zum Verkauf.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“ kann das Gebäude abgerissen und neu bebaut bzw. umgebaut und saniert werden. Die höchstmöglich zu bebauende Grundfläche beträgt ca. 300 m<sup>2</sup>. Es ist ein 2-geschossiges Gebäude mit einer Firsthöhe von 10,00 m über Erdgeschossfertigfußboden möglich. Das ist erheblich mehr als derzeit vorhanden. Das Grundstück kann vollständig mit Ferien- bzw. Zweitwohnungen belegt werden, aber auch dem Dauerwohnen dienen.

Das Grundstück liegt allerdings auch im Bereich einer **Erhaltungssatzung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes**. Die Erhaltungssatzung zu diesem Zweck kann als „kommunaler Denkmalschutz“ angesehen werden, denn damit kann die Gemeinde unabhängig vom Landesdenkmalschutz Quartiere, Dorfteile oder einzelne Gebäude vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen schützen, auch wenn ein Gebäude wie in diesem Fall nicht denkmalgeschützt ist. Sie kann im Falle eines genehmigungspflichtigen Abrisses auch dafür sorgen, dass sich ein Neubau stärker in die Umgebung einfügt. Auch wenn die Erhaltungssatzung grundsätzlich **bestandsorientiert** ist, hat die Kommune damit Einflussmöglichkeiten auf eine neue Bebauung und ihre städtebauliche Entwicklung, wie sie ihr mittels Bebauungsplan im Regelfall nicht zur Verfügung stehen.

Der Regelungszweck der hier maßgeblichen Erhaltungssatzung bezieht sich auf **äußerliche, sichtbare Merkmale der Gebäude**, die für die „städtebauliche Gestalt“ des Gebiets von Bedeutung sind, nicht jedoch auf die **Art der Nutzung** der Gebäude.

Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 115 qm bei einer Grundstücksgröße von 940 qm und eine Traufhöhe von bis zu 2,30 m. Die Firsthöhe beträgt ca. 5,50 m. Vermutlich ist es eingeschossig.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Ensembles am Rudolf-Eucken-Weg / Caspar-Döring Pad mit zwei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und einer möglichen Beeinträchtigung des gewachsenen Ortsbildes an dieser Stelle bei Ausnutzung des Bebauungsplanmöglichkeiten gibt es aus Sicht der Verwaltung gute Gründe, das Einvernehmen zum Abriss des Gebäudes rechtssicher zu versagen.

## Zur Antragstellung

Die Van Geldern Invest GmbH aus Oldenburg stellt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Ferienwohneinheiten und einer Grundfläche von ca. 248 qm. Im Anschreiben zur offiziellen Bauvoranfrage ist jedoch von 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen die Rede. Die Art zur Nutzung ist für die Beurteilung dieses Bauvorhabens jedoch nicht relevant. Weitere Angaben hinsichtlich Trauf- bzw. Firsthöhe liegen nicht vor.

## Beurteilung des Bauvorhabens

Hinsichtlich des Regelungszweckes der Erhaltungssatzung wird die Zulässigkeit des Vorhabens im Folgenden in Bezug auf die „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund der städtebaulichen Gestalt“ geprüft.

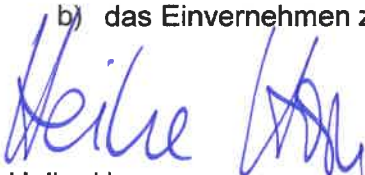
Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Gebäude nicht in das Ortsbild mit den in der unmittelbaren Umgebung befindlichen baulichen Anlagen ein und beeinträchtigt die städtebauliche Gestalt in diesem Ortsteil. Eine städtebauliche Untersuchung des Gebäudebestandes mit dem Ziel der Aufstellung von Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB hat ergeben, dass sich in der unmittelbaren Umgebung 2 Baudenkmale sowie Wohn- und Pensionsbauten aus den Jahren 1880 – 1918 befinden. Das beantragte Bauvorhaben fügt sich nicht so in die Umgebung ein, als dass keine negativen Auswirkungen auf die geschützte städtebauliche Gestalt des Gebiets verbunden sind. Die gestalterischen Anforderungen hinsichtlich der eingereichten Architektur auch in Kombination von Krüppelwalm- und Flachdächern gewährleisten kein Einfügen in Hinsicht der erhaltungsrechtlichen Ziele.

Obwohl in der Bauvoranfrage keine Angaben hinsichtlich äußerer Maße vorliegen, lässt die Entwurfszeichnung erahnen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zumindest hinsichtlich der Traufhöhen nicht eingehalten werden. Dies gilt es jedoch nicht eingehender zu prüfen, da die Verwaltung das Bauvorhaben bereits als nicht vereinbar im Sinne der bestehenden Erhaltungssatzung sieht.

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,  
der VA empfiehlt  
der Rat beschließt

- a) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu versagen.
- b) das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 173 Absatz 1 BauGB zu erteilen.



Heike Horn