

Herzlich willkommen zur Bürgerversammlung

Erhaltungssatzung Wardenburgstraße

Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung Oldenburg

11.07.2022



Erhaltungssatzungen in Oldenburg

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 27.05.2019 für folgende drei Bereiche jeweils einen **Aufstellungsbeschluss** gefasst:

- **Friedrich-August-Platz** → rechtsverbindlich seit 19.07.2021
- **Wardenburgstraße**
- **Rüthningstraße**

Warum Erhaltungssatzungen in Oldenburg?

Bewahren der städtebaulichen Qualitäten und damit der Besonderheit und Attraktivität bestimmter Siedlungen in der Stadt

Siedlungen = Wohnbebauungsstrukturen mit einer einheitlichen Planung und Gestaltung bzw. Typisierung aus allen Jahrzehnten

- Siedlungen, die über eine **besondere Qualität und Bedeutung** für die Stadt verfügen und einen exemplarischen **Zeugniswert** für eine bestimmte Epoche besitzen

Was ist eine Erhaltungssatzung im rechtlichen Sinne?

eine Satzung „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ BauGB § 172, Abs. 1, Nr. 1



ZIEL

Erhalt der prägenden Stadtgestalt und des typischen Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der besonderen geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung

Erhaltungssatzung \neq Gestaltungssatzung



Alles, was einen Bezug zum Städtebau hat (z.B. Gebäudestellung oder -höhe, Gauben)



Alles, was speziell das einzelne Gebäude betrifft (z.B. Farben, Material etc.)

ACHTUNG!



Was bedeutet eine Erhaltungssatzung für Grundstücke innerhalb dieser Gebiete?

Alle Maßnahmen an Gebäuden, die Auswirkungen auf das Ortsbild haben, sind zu genehmigen, auch wenn sie sonst verfahrensfrei wären. Das heißt:

- die bauliche Änderung,
- die Nutzungsänderung,
- der Abbruch und
- die Errichtung

eines Gebäudes sind **genehmigungspflichtig!**

→ **Antrag** bei der Stadt (über das Kundenzentrum Bau)

→ **Prüfung** durch die Stadt, ob die aufgestellten Erhaltungsziele für das Gebiet durch die Planung gestört werden oder nicht

→ **Entscheidung** über die Zulässigkeit

Was bedeutet eine Erhaltungssatzung für Grundstücke innerhalb dieser Gebiete?



ACHTUNG!

Baugenehmigungsanträge können **ab dem Aufstellungsbeschluss** (schon vor der Rechtsverbindlichkeit der Satzung) für ein Jahr von der Genehmigungsbehörde zurückgestellt werden, wenn das Vorhaben den künftigen Ziele der Erhaltungssatzung widersprechen sollte!

Beispiel: Erhaltungssatzung „Friedrich-August-Platz“

Präambel

Aufgrund des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2016, und dem § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I (BGBl. I) Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 19.07.2021 die folgende Erhaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2

Erhaltungsziel

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden.

§ 3

Genehmigungsvorbehalt

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen der Abbruch, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB.

(2) Die Genehmigung des Abbruchs darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Absatz 3 Satz 1 BauGB).

(3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

§ 4

Verfahren

Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist bei der Stadt Oldenburg zu stellen.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro belegt werden.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) in Kraft.

Oldenburg (Oldb),

Stadt Oldenburg (Oldb)
Der Oberbürgermeister

Jürgen Krogmann

Dieser Satzungstext wird durch eine Begründung ergänzt, die die städtebaulichen Ziele für das Gebiet beinhaltet.



Wie wird eine Erhaltungssatzung aufgestellt?

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt

1. Bürgerinformation

Erarbeiten der förmlichen Satzung und deren Begründung

➤ Formulieren von Erhaltungszielen

2. Bürgerinformation

ggf. Überarbeitung der Erhaltungsziele

Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt

Inkrafttreten der Satzung durch öffentliche Bekanntmachung

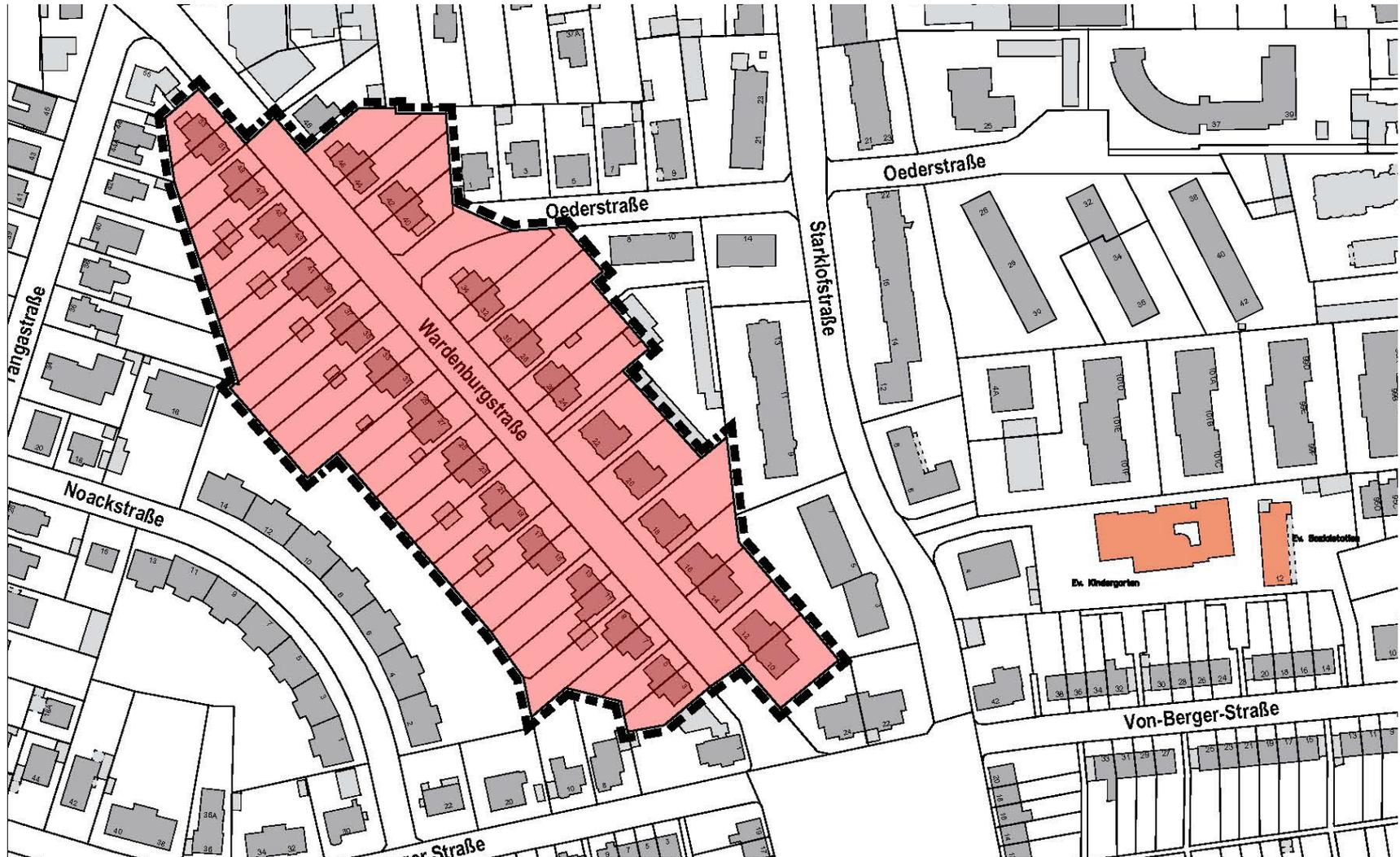
Erhaltungssatzung „Wardenburgstraße“



Erhaltungssatzung „Wardenburgstraße“



Für welchen Bereich soll die Erhaltungssatzung gelten?



Die Planung der GSG-Siedlung von 1925



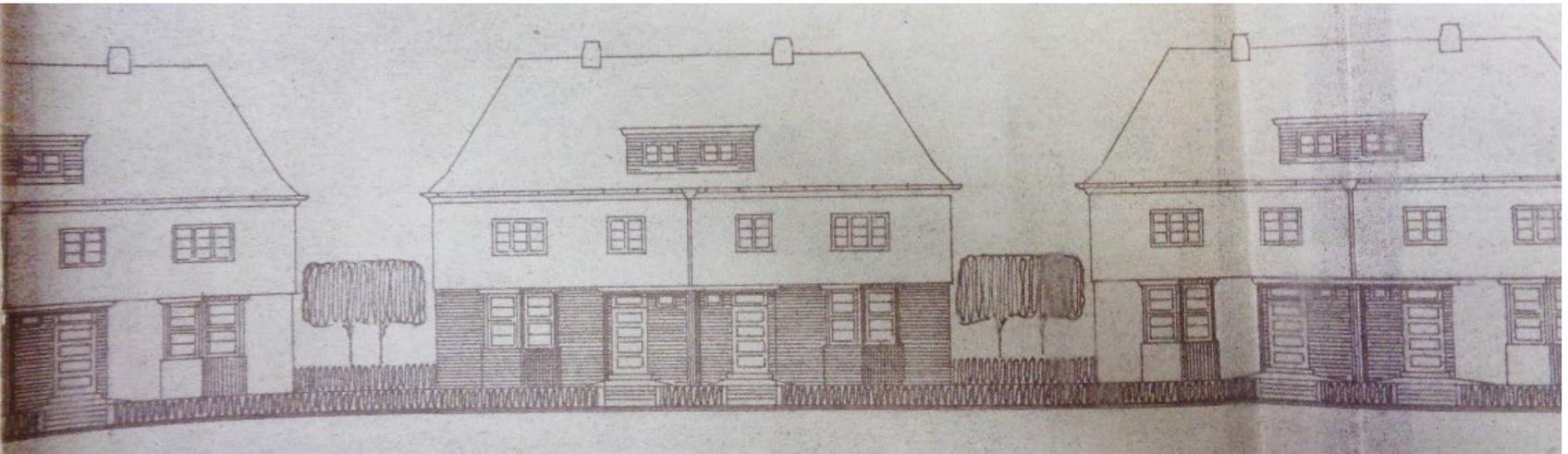
Quelle:
Archiv der Stadt Oldenburg



Der Bau der Siedlung



Quelle:
Archiv der Stadt Oldenburg



Welche Merkmale sind städtebaulich relevant?

- Bebauungsstruktur des Gebietes
- Kubatur der Gebäude
- Dächer und Dachaufbauten
- Fassade hinsichtlich Gliederung, Fenster, Eingänge usw.
- Vorgärten



Diese Merkmale werden jeweils für Gebäude betrachtet, die aufgrund ihrer Entstehungszeit in einem besonderen städtebaulichen Zusammenhang stehen:

- **Bereich A (Doppelwohnhäuser von 1925/26 und 1929) und**
- **Bereich B (Zwei- und Mehrfamilienhäuser von 1935/37).**



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Bebauungsstruktur:



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Kubatur der Doppelwohnhäuser von 1925/26 und 1929:



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Kubatur der Zwei- und Mehrfamilienhäuser von 1935/37:



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Dächer und Dachaufbauten der Doppelwohnhäuser von 1925/26 und 1929:



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Dächer und Dachaufbauten der Zwei- und Mehrfamilienhäuser von 1935/37:



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Fassade der Doppelwohnhäuser von 1925/26 und 1929:



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Fassade der Zwei- und Mehrfamilienhäuser von 1935/37:



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Vorgärten der Doppelwohnhäuser von 1925/26 und 1929:



Welche typischen Merkmale weist die Bebauung der Wardenburgstraße auf?

Vorgärten der Zwei- und Mehrfamilienhäuser von 1935/37:



Erhaltungssatzung „Wardenburgstraße“

→ Haben wir etwas vergessen?

→ Was ist aus Ihrer Sicht prägend und erhaltenswert?

Wie geht es weiter?

- Präsentation und Protokoll der heutigen Veranstaltung werden online zur Verfügung gestellt
- Erhaltungssatzung mit Begründung und Infolyer werden ausgearbeitet
- 2. Bürgerinformation



Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Oldenburg

- Bekanntmachung in der Presse
- Download der Satzung und des Flyers auf der Internetseite der Stadt Oldenburg

Parallel: Erhaltungssatzung Rühningstraße
und weitere Satzungsverfahren in den nächsten Jahren

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

