



Ergebnisprotokoll zur Bürgerversammlung Erhaltungssatzung „Wardenburgstraße“

Sitzungssaal Alte Fleiwa, Industriestr. 1d, 11.07.2022, 19:00 – 20:15 Uhr

Teilnehmer/innen:

Herr Schnitker, Fachdienstleiter Städtebau und Stadterneuerung

Frau Lessiotis, Mitarbeiterin Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung

13 Bürgerinnen und Bürger inkl. eines Vertreters des Bürgervereins Bürgerfelde

Begrüßung

Herr Schnitker begrüßt die interessierten Bürgerinnen und Bürger, stellt die Anwesenden vor und gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf der Veranstaltung, in der die Inhalte und möglichen Ziele der Erhaltungssatzung vorgestellt und besprochen werden sollen.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Aufstellung von Erhaltungssatzungen keine Bürgerbeteiligung vor, gleichwohl wolle die Stadt die Anwohnerinnen und Anwohner rechtzeitig mit einbeziehen und um ihre Meinung fragen.

Vortrag

Zunächst erläutert Herr Schnitker anhand der Präsentation das Verfahren und die Bedeutung einer Erhaltungssatzung, danach werden die städtebaulichen Besonderheiten der Siedlung Wardenburgstraße vorgestellt. Die Präsentation kann zusätzlich zum Protokoll auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes heruntergeladen werden. Die wichtigsten Inhalte werden im Folgenden aufgeführt.

Im Mai 2019 hat der Rat der Stadt Oldenburg drei Beschlüsse zur Aufstellung von Erhaltungssatzungen gefasst - für den Friedrich-August-Platz, die Wardenburgstraße und die Rühningstraße. Die Erhaltungssatzung wird aufgestellt „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ (Baugesetzbuch (BauGB) § 172, Abs. 1, Nr. 1). Ziel ist der Erhalt der prägenden Stadtgestalt und des typischen Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der besonderen geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung. Herr Schnitker betont, dass bei einer Erhaltungssatzung der städtebauliche Bezug der prägenden Gebäudemerkmale innerhalb eines Gebietes im Vordergrund steht, im Gegensatz zu einer Gestaltungssatzung, die speziellere und detailliertere Vorgaben zur einzelnen Gebäudegestaltung macht.



Wichtig ist weiterhin, dass durch eine Erhaltungssatzung alle Maßnahmen an Gebäuden, die Auswirkungen auf das Ortsbild haben, zu genehmigen sind, auch wenn sie sonst verfahrensfrei wären. Das heißt, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Errichtung eines Gebäudes sind genehmigungspflichtig.

Baugenehmigungsanträge innerhalb dieser Gebiete können ab dem Aufstellungsbeschluss (das heißt schon vor der Rechtsverbindlichkeit der Satzung) für ein Jahr von der Genehmigungsbehörde zurückgestellt werden, wenn das Vorhaben den künftigen Zielen der Erhaltungssatzung widersprechen sollte.

Nach den rechtlichen Formalien stellt Herr Schnitker den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Bereich Wardenburgstraße vor. Dieser beinhaltet den zusammenhängenden Siedlungsbereich, der in den Jahren 1925/26 und teils 1929 bzw. 1935/37 von der GSG errichtet wurde. Danach werden die städtebaulichen Merkmale aufgezeigt, die aus Sicht der Stadt Oldenburg die Siedlung besonders prägen. Diese Merkmale beziehen sich auf die Bebauungsstruktur, Kubatur, Dächer und Dachaufbauten, die Fassade (bezüglich Gliederung, Fenster, Eingänge) und Vorgärten.

Herr Schnitker bittet nach dem Vortrag die Bürgerinnen und Bürger, noch offene Fragen zu stellen und lädt zur Diskussion ein.

Diskussion

Zur Erhaltungssatzung Wardenburgstraße werden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern folgende Fragen gestellt und von der Stadtverwaltung beantwortet (hier thematisch zusammengefasst):

Formales

- Erfährt das Grundstück eine Wertsteigerung durch die Satzung?

Durch die Erhaltungssatzung werden städtebauliche Qualitäten gesichert, die das Wohnumfeld positiv beeinflussen. Vor allem wird verhindert, dass es in dem Bereich zu einer unangemessenen Nachverdichtung kommt. Dies kann im Sinne einer Wertsteigerung angeführt werden.

- Muss bereits am Gebäude oder Grundstück Verändertes wieder abgerissen oder rückgebaut werden, wenn es den Satzungszielen widerspricht (z.B. Vorgärten, Zufahrten, Fenster etc.)?

Nein, Dinge, die bereits gebaut wurden, haben „Bestandsschutz“ und müssen, sobald die Ziele der Erhaltungssatzung beschlossen sind, im Nachhinein nicht abgerissen werden, auch wenn sie den Zielen widersprechen.

- Kann man den Garagenhof in den Geltungsbereich der Satzung mitaufnehmen?

Eine Veränderung des Geltungsbereiches der Satzung ist nur durch einen erneuten Beschluss durch die Politik möglich. Diese hat mit dem Aufstellungsbeschluss auch die aktuell geltenden Grenzen beschlossen. Der Geltungsbereich wurde von den ursprünglichen Parzellenstrukturen entlang der Wardenburgstraße und deren Bebauung durch die GSG in den 30er bzw. 40er Jahren abgeleitet.

Städtebauliche Erhaltungsziele

- Wer legt die Ziele fest und haben die Bürgerinnen und Bürger Einfluss darauf?

Der Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung erarbeitet die Ziele, die in der Begründung zur Satzung festgehalten werden, und gibt diese dann in die Ämterbeteiligung, um Stellungnahmen anderer betroffener Ämter zum Beispiel zu den Themen Verkehr oder Naturschutz einzuholen. Diese abgestimmten Ziele werden danach in einer zweiten Bürgerinformation den Bürgerinnen und Bürgern zur Stellungnahme vorgelegt. Die eingegangenen Anregungen werden im Fachdienst abgewogen und die Begründung mit den Zielen entsprechend angepasst. Die Endversion wird mit dem formalen Satzungstext dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

- Wie werden die Ziele ermittelt? Gilt bei der Zielformulierung das, was man aktuell sieht (also inklusive Überformungen) oder was damals ursprünglich geplant war?

Die städtebaulichen Erhaltungsziele werden aus der ursprünglichen, historischen Planung abgeleitet. Es werden wichtige städtebauliche Merkmale bestimmt, die auch heute noch von Relevanz sind und deren Erhalt in aktueller Zeit vertretbar sind. Als Beispiel ist unter dem Link „<https://www.oldenburg.de/startseite/leben-umwelt/planen-bauen/stadtplanung/staedtebau-und-stadtgestaltung/erhaltungssatzungen.html>“ unter anderem die Begründung mit den Erhaltungszielen des Friedrich-August-Platzes zu finden.

- Gelten die Ziele nur für die Straßenseite oder auch für die Gebäuderückseite?

Die Ziele werden für das gesamte Grundstück und alle Haupt- und Nebengebäude getroffen. Das heißt, auch die hinteren Gärten, Dachflächen und Fassaden werden berücksichtigt. Der Erhalt typischer historischer Merkmale wird hier jedoch weniger „streng“ gesehen, da aufgrund der geringeren Wirkung auf das Ortsbild die Möglichkeiten der zeitgemäßen Erweiterung gegeben sein sollen.

Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse

- Ist die Installation von Luftwärmepumpen im Außenbereich möglich?

Aufgrund der aktuellen klimatischen Entwicklungen wird im Einklang mit dem historischen Erscheinungsbild der Siedlung nach adäquaten Lösungen für alternative Ener-

giegewinnung und ähnlichem gesucht. Im hinteren Gartenbereich werden entsprechende Maßnahmen wahrscheinlich möglich sein. Genauer wird in der Begründung zur Satzung formuliert.

- Können die ursprünglichen Treppenstufen im Vorgartenbereich durch eine Rampe ersetzt werden?

Aufgrund der Anforderungen an aktuelle Wohnbedürfnisse wird es möglich sein, den historisch bedingten erhöhten Eingangsbereich barrierefrei zu erreichen. Genauer wird in der Begründung zur Satzung formuliert.

Fenster und Fassade

- Muss ich einen Fensteraustausch per Antrag genehmigen lassen?

Ja, sobald die Erhaltungssatzung abschließend vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Dann werden alle Bauvorhaben, die Auswirkung auf das Ortsbild haben, mit den Zielen der Satzung abgeglichen. Bis zum Satzungsbeschluss ändert sich an der derzeitigen Genehmigungspflicht nichts.

- Wird ein Fenster, das nicht mehr der historischen Form entspricht, ersetzt, muss es dann in der historischen Form oder in der aktuellen Ausführung wiederhergestellt werden?

Wünschenswert ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Fensters in seinen charakteristischsten Merkmalen (der genaue Umfang ist noch zu klären, es handelt sich hier nicht um Denkmalschutz!).

- Werden bei der Erneuerung von Fenstern Sprossen gefordert?

Die Fenstersprossen sind ein charakteristisches Merkmal der Gebäude entlang der Wardenburgstraße. In welcher Art sich diese in der Zielformulierung wiederfinden werden, wird noch geprüft.

- Wird es Vorgaben bezüglich der Farbe der Fassaden geben?

Nein, denn Fassadenfarben sind städtebaulich nicht relevant und damit nicht Regelungsgegenstand der Erhaltungssatzung. Die Wiederherstellung ursprünglich geplanter Farbkonzepte ist Regelungsgegenstand des Denkmalschutzes.

Vorgärten und Straßenraum

- Sind der Straßenraum und Vorgärten auch Regelungsgegenstand einer Erhaltungssatzung?

Ja, für beides können im Rahmen einer Erhaltungssatzung grundsätzlich Ziele formuliert werden, wenn sie in ihrer Erscheinung das typische Ortsbild maßgeblich prägen, zum Beispiel durch einen bestimmten Straßenquerschnitt und dessen Zonierungen, Einfriedungen der Vorgärten, Nebengebäude vor dem Wohngebäude an der Straße usw.

- Sind eine Hecke oder Bäume genehmigungspflichtig?

Pflanzen sind nicht genehmigungspflichtig, da diese kein Bauvorhaben nach Baurecht darstellen. Ein Zaun oder eine Mauer sind im Rahmen einer geltenden Erhaltungssatzung zu genehmigen. Solange jedoch die Satzung noch nicht abschließend beschlossen ist, kann alles, was bisher genehmigungsfrei war, auch weiterhin genehmigungsfrei durchgeführt werden.

- Ursprünglich war eine alte Lindenallee geplant. Kann diese durch die Satzung gepflanzt werden?

Die Pflanzung von Straßenbäumen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert und kann zudem einen bereichernden Aspekt im Straßenbild darstellen. Dies ist aber kein Inhalt bzw. Regelungsgegenstand der Erhaltungssatzung. Die Anregung wird daher an das zuständige Amt weitergegeben.

Verkehr

- Kann man Stellplatzanordnungen vorgeben?

Nein. Maßnahmen der Verkehrsordnung werden im Rahmen einer Erhaltungssatzung nicht geregelt.

- Kann man eine Verkehrssicherheit wie zum Beispiel Geschwindigkeitsbegrenzung als Ziel festlegen?

Nein. Maßnahmen für die Verkehrssicherheit werden im Rahmen einer Erhaltungssatzung nicht geregelt.

Die Verkehrssituation vor dem Hintergrund der geplanten Fahrradstraße und die damit verbundenen geplanten Stellplätze im Straßenraum sind ein grundlegendes Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner. Es wird eine Gefährdung der Verkehrssicherheit befürchtet. Da die Erhaltungssatzung dazu keine Regelung treffen kann, wird die Thematik an die zuständigen Fachämter der Stadt Oldenburg weitergeleitet.

Ebenso ist das geplante Co-Housing-Projekt auf dem Garagenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner von großer Relevanz. Gegen das Bauvorhaben werden grundsätzlich starke Bedenken vorgebracht. Die geplante Erhaltungssatzung kann jedoch auch hierzu keine Regelung treffen. Selbst wenn der Geltungsbereich um den Garagenhof

vergrößert würde, kann die Satzung rückwirkend den Bau nicht verhindern, da es bereits eine Baugenehmigung gibt. Wann und ob überhaupt das Bauvorhaben umgesetzt wird, ist nicht bekannt.

Generell ist festzuhalten, dass der Erhalt der städtebaulichen Qualitäten der Siedlung von den Bürgerinnen und Bürgern grundsätzlich begrüßt wird. Allerdings muss es in diesem Rahmen die Möglichkeit geben, die Gebäude den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen (Barrierefreiheit, Klimaanforderungen, etc.). Dies ist von Seiten der Stadtverwaltung ebenso gewollt und wird bei den Zielformulierungen berücksichtigt.

Ausblick und Verabschiedung

Sobald die Satzung mit der Begründung auf Grundlage dieser ersten Bürgerinformation erarbeitet wurde, werden die Bürger ein zweites Mal informiert und die Möglichkeit zur Beteiligung angeboten (voraussichtlich im Herbst 2022). Die eingegangenen Stellungnahmen zu den formulierten Zielen der Erhaltungssatzung werden daraufhin abgewogen und die Satzung mit der Begründung gegebenenfalls entsprechend überarbeitet. Anschließend wird die Satzung dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Durch die darauffolgende öffentliche Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft. Dies wird voraussichtlich Ende des Jahres sein.

Herr Schnitker bedankt sich abschließend für die Diskussion und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger. Die Präsentation als auch das Protokoll werden auf der Internetseite der Stadt Oldenburg zeitnah zum Download zur Verfügung gestellt.

Schnitker

Lessiotis

Fachdienstleiter

Protokollführerin