Ergebnisprotokoll zur zweiten Bürgerversammlung
Erhaltungssatzung „Rüthningstraße“

Sitzungssaal Alte Fleiwa, Industriestraße 1 d, 28. März 2023, 19 bis 19.45 Uhr

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:

Herr Schnitker, Fachdienstleiter Städtebau und Stadterneuerung
Frau Lessiotis, Mitarbeiterin Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
14 Bürgerinnen und Bürger

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 möglichen Ziele der Erhaltungssatzung vorgestellt und besprochen werden sollen.

Vortrag:

Herr Schnitker erläutert anhand der Präsentation kurz die Bedeutung und das Verfahren einer Erhaltungssatzung sowie den Geltungsbereich und den Genehmigungsvorbehalt der Satzung. Dem Protokoll der ersten Bürgerversammlung sind dazu detaillierte Erläuterungen zu entnehmen. Danach werden die städtebaulichen Besonderheiten der Siedlung und die daraus abgeleiteten Ziele für die Rüthningstraße vorgestellt.

Die Präsentation kann zusätzlich zum Protokoll auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes heruntergeladen werden. Die wichtigsten Inhalte werden im Folgenden aufgeführt:

Die Zielformulierung der Erhaltungssatzung erfolgt unter bestimmten Grundsätzen. Zunächst soll mit der Erhaltungssatzung eine „Einheit in der Vielfalt“ erzielt werden, es wird sozusagen ein Rahmen für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten gesetzt. Des Weiteren sollen besondere Merkmale des Bereiches zwar so weit wie möglich erhalten werden, gleichzeitig soll jedoch im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten eine Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse und energetische Anforderungen zugelassen werden. Grundsätzlich beziehen sich die formulierten Ziele auf all die Merkmale, die das charakteristische Siedlungsbild allgemein wahrnehmbar bestimmen. Die straßenabgewandten Seiten sind von den Zielvorgaben ausgenommen, da diese das typische Siedlungsbild nicht beeinflussen. Außerdem gilt der Bestandsschutz. Das bedeutet, alle bereits erfolgten Modernisierungen und bestehenden Gestaltungen, die nicht den Merkmalen der Siedlung entsprechen, müssen gemäß den formulierten Zielen nicht geändert oder zurückgebaut werden.

Ziele städtebauliche Struktur:

- Erhalt der offenen Bauweise mit vorhandenen gleichmäßigen Abständen der Gebäude zueinander,
- Erhalt der vorhandenen Bauflucht der bestehenden Gebäude mit Versprung, so dass sich der Straßenraum zur Mitte hin weitet,
- Erhalt der Freiräume vor und zwischen den Gebäuden durch sich klar unterordnende Nebenanlagen ausschließlich im Bereich des hinteren Gartens (Ausnahme bei den ersten und letzten Punkthäusern in den Reihen: Hier auch Nebengebäude an der außenliegenden Seite des Hauptgebäudes möglich.),
- zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche sind ausschließlich im rückwärtigen Bereich zweigeschossige Anbauten möglich, die mindestens 80 Zentimeter gegenüber den seitlichen Außenwänden eingerückt sein müssen und unterhalb der bestehenden Traufe des Daches enden,
- darüber hinaus Freihalten der hinteren Grundstücksbereiche (Gärten) von weiteren Hauptgebäuden.

Ziele Gebäudegestalt:

- Sicherung der deutlich erkennbaren zwei Vollgeschosse und des Sockels,
- Erhalt der symmetrisch einheitlich gegliederten Fassaden,
- Erhalt der Fassaden in Klinker,
- Ausschluss von straßenseitigen oder seitlichen Balkonen,
- Beibehalten oder Wiederherstellung der jeweiligen ursprünglichen Fensterformate mit senkrechter und/oder horizontaler Teilung (ohne genaue Vorgaben von Sprossenanzahl und deren Ausrichtung), keine äußerlich erkennbaren Verschattungseinrichtungen (sichtbare Rollladenkästen, Klappläden et cetera); Fenster auf der straßenabgewandten Seite sind von diesen Zielvorgaben ausgenommen. Sollte nur ein Fenster ausgetauscht werden, so kann es in der Art der übrigen bereits vorhandenen Fenster erneuert werden,
- Erhalt der zwei kleinen nebeneinanderliegenden Fenster über den Eingangsbereichen der Punkthäuser in ursprünglicher Ausführung,
- Erhalt des Klinkerschmucks über dem und um den zentralen Eingangsbereich der Punkthäuser in ursprünglicher Ausführung,
- Erhalt der leicht zurückspringenden Eingangstür der Punkthäuser mit beidseitig angegliederten kleinen Fenstern,
- Erhalt der Eingangsbereiche der Doppelwohnhäuser mit kleinem Vorsprung über der Tür und einem weiteren Fenster ebenfalls mit Vorsprung in Flucht der Tür,
- aufgrund der Anforderungen an aktuelle Wohnbedürfnisse ist es möglich, den Zugang zu den historisch bedingt erhöhten Eingangsbereichen barrierefrei zu gestalten.

Ziele Dächer und Dachaufbauten:

- Erhalt des Walmdachs in rotem Ziegel in einheitlicher Neigung mit durchgehender Traufe und weißem Traufgesims sowie Aufschiebling, wo vorhanden,

- straßenseitig Erhalt der kleinen Gauben in ihrem ursprünglichen Format (keine Ergänzung durch weitere Gauben oder Vergrößerung und bei den Punkthäusern Erhalt der Dreiecksform), sich der Dachfläche klar unterordnende Dachflächenfenster in einheitlicher Größe und in Reihen angeordnet sind möglich,

- gartenseitig Möglichkeit von sich im Verhältnis zur Dachfläche unterordnenden Gauben zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche; oberhalb und unterhalb der Gauben und Fenster müssen mehrere Reihen Dachziegel liegen und die Traufe muss durchgängig erhalten bleiben (Andersartige Dachaufbauten, wie zum Beispiel Erker und Dacheinschnitte, wie zum Beispiel Loggien, sind ausgeschlossen.),

- zur energetischen Dachsanierung kann das Dach durch Dämmung in dem ausschließlich für die Dämmung erforderlichen Maß angehoben werden, dabei ist ein im Bestand vorhandener Aufschiebling wiederherzustellen,

- zur alternativen Energiegewinnung sind Solaranlagen auf den Dächern möglich. Die Paneele sind so weit wie möglich in einheitlicher Größe und in Reihen anzuordnen, eine Anpassung der Modulfarbe an die Dachflächenfarbe ist dabei wünschenswert. Eine Überformung der Dachfläche durch Aufständerung der Anlagen ist ausgeschlossen; Solaranlagen auf Nebenanlagen sind von diesen Zielen ausgenommen.

Ziele Gärten und Einfriedungen:

- Erhalt der unversiegelten, grün angelegten Vorgartenbereiche,

- Vorgärten sind weitgehend von technischen Einbauten wie Luftwärmepumpen freizuhalten, sofern sich für deren Errichtung auch die rückwärtigen Gärten eignen. Ist es aus praktikablen Gründen nicht möglich, Luftwärmepumpen hinter oder neben dem Haus zu platzieren (aufgrund von Lärmbelastung oder der Entfernung zum Heizungsraum), ist es möglich, diese auch im Vorgartenbereich unterzubringen unter der Vorgabe, diese so weit wie möglich in den Vorgartenbereich zu integrieren (bezüglich genauen Standortes oder Verkleidung et cetera),

- Erhalt der senkrecht zur Straße abgehenden Wegeführung zu den Hauseingängen,

- Erhalt der Vorgärten ohne Einfriedung oder Abgrenzung zur Straße, maximal durch niedrige Hecken bei den Punkthäusern.

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

Diskussion:

Zu den vorgeschlagenen Zielen der Erhaltungssatzung Rüthningstraße werden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern folgende Fragen gestellt und Anmerkungen gegeben. Die Antworten, die während der Veranstaltung aufgrund des Klärungsbedarfes nicht direkt gegeben werden konnten, werden an dieser Stelle im Folgenden redaktionell ergänzt.

- *Kann man hinten an das Wohngebäude anbauen?*

  Ja, zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche sind im rückwärtigen Bereich zweigeschossige Anbauten möglich. Diese sollen mindestens 80 Zentimeter gegenüber den seitlichen Außenwänden eingerückt sein und unterhalb der bestehenden Traufe des Daches enden, damit die ursprüngliche Gebäudekubatur noch erkennbar ist. Der Anbau soll sich in seinem Maß dem Hauptgebäude unterordnen.

- *Warum ist es nicht zulässig, in den hinteren Grundstückbereichen zu bauen, wenn es doch bereits zwei Wohngebäude in zweiter Reihe auf der westlichen Straßenseite zu Beginn der Straße gibt?*

  Unabhängig von einer bereits bestehenden hinteren Bebauung soll die Erhaltungssatzung hier künftig eine hintere Bebauung ausschließen, um die städtebauliche Struktur der Siedlung künftig weiter erhalten zu können. Wohngebäude in zweiter Reihe würden nicht nur der ursprünglichen Siedlungsstruktur zuwiderlaufen, sondern haben konkret auch Auswirkungen auf mögliche zusätzliche Zufahrten und einen höheren Stellplatzbedarf und führen allgemein zu einem höheren Versiegelungsgrad innerhalb der Siedlung.

  <u>Ergänzende Protokollnotiz:</u>

  Ob in zweiter Reihe weitere Wohngebäude gebaut werden dürfen, hängt in erster Linie vom geltenden Bauplanungsrecht ab, nicht von der Erhaltungssatzung. In der Rüthningstraße ist der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend, da es hier keinen Bebauungsplan gibt. Nach § 34 BauGB muss bei einem Neubau unter anderem der „überbaubare Bereich“ eingehalten werden, der sich aus der direkten Nachbarschaft ableiten lässt. Da es östlich der Rüthningstraße keine Vorbilder im hinteren Grundstücksbereich gibt und der überbaubare Bereich damit genau hinter den bestehenden Wohngebäuden entlang der Straße endet, ist es hier planungsrechtlich nicht möglich, Wohngebäude in zweiter Reihe zu errichten. Westlich der Rüthningstraße gibt es im Süden bereits zwei Wohngebäude im Gartenbereich, so dass diese nach § 34 BauGB unter Umständen als Vorbild für die angrenzenden Grundstücke gelten könnten. Daher soll die Erhaltungssatzung künftig eine weitere hintere Bebauung ausschließen, auch wenn der § 34 BauGB dies gegebenenfalls zulassen würde.

- *Sind auch markante Bäume durch die Erhaltungssatzung geschützt beziehungsweise davon betroffen?*

  Da durch die Erhaltungssatzung nur Belange baulicher Anlagen geregelt werden, können Bäume durch die Erhaltungssatzung nicht geschützt werden. Dies ist durch eine Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich oder durch den Naturschutz.

- *Aufgrund der wechselseitig markierten Stellplätze auf der Fahrbahn kommt es bei Gegenverkehr vor, dass Personenkraftwagen auf die Gehwege ausweichen. Die Gehwege sind dadurch uneben geworden. Kann dagegen etwas veranlasst werden?*

  Maßnahmen für die Verkehrssicherheit und Verkehrslenkung werden im Rahmen einer Erhaltungssatzung nicht geregelt. Das Anliegen wird daher an die zuständigen Fachämter der Stadt Oldenburg weitergeleitet.

- *Was wird mit dem aktuell noch von der Deutschen Bahn AG in Anspruch genommenen Grundstück westlich der Siedlung Rüthningstraße geschehen, wenn die Bahnnutzung entfällt?*

  Dieser Bereich wird durch die Erhaltungssatzung nicht berührt. Voraussichtlich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Während des Verfahrens werden die Bürgerinnen und Bürger über die Planung informiert werden, und es wird die Möglichkeit bestehen, sich an dem Verfahren zu beteiligen.

- *Wann wird die Satzung beschlossen?*

  Es ist Ziel, die fertiggestellte Erhaltungssatzung und ihre Begründung noch vor der Sommerpause, also im Juni, beschließen zu lassen. Ist dies nicht möglich, so wird der Beschluss frühestens erst im September gefasst werden können.

Frau Lessiotis ergänzt abschließend, dass der Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung gerne für Beratungen bezüglich unterschiedlicher Vorhaben zur Verfügung steht - so zum Beispiel bei neuen Fenstern, der rückwärtigen Wohnraumerweiterung oder der energetischen Sanierung und der Umsetzung alternativer Energiegewinnung.

Ausblick und Verabschiedung

Sobald das Protokoll dieser Veranstaltung fertiggestellt wurde, wird es zusammen mit der Präsentation auf der Internetseite der Stadt Oldenburg zum Download zur Verfügung gestellt.

Ziel ist es, die fertiggestellte Satzung mit der Begründung dem Rat im Sommer zum Beschluss vorzulegen. Durch die darauffolgende öffentliche Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft. Anschließend wird zur Information über die beschlossene Erhaltungssatzung Rüthningstraße ein Flyer erarbeitet und nach Fertigstellung im Verwaltungsgebäude Industriestraße 1 a ausgelegt. Zusätzlich wird der Flyer auf der Internetseite der Stadt Oldenburg zum Download zur Verfügung gestellt werden.

Herr Schnitker bedankt sich abschließend für die Diskussion und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger.

S c h n i t k e r	L e s s i o t i s
Fachdienstleiter	Protokollführerin