Ergebnisprotokoll zur zweiten Bürgerversammlung
Erhaltungssatzung „Wardenburgstraße“

Sitzungssaal Alte Fleiwa, Industriestraße 1 d, 13. März 2023, 19 bis 20.15 Uhr

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:

Herr Schnitker, Fachdienstleiter Städtebau und Stadterneuerung
Frau Lessiotis, Mitarbeiterin Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
6 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. Dem Protokoll der ersten Bürgerversammlung sind dazu detaillierte Erläuterungen zu entnehmen. Danach werden der Geltungsbereich, die städtebaulichen Besonderheiten der Siedlung und die daraus abgeleiteten Ziele für die Wardenburgstraße vorgestellt. Diese Ziele werden jeweils für Gebäude formuliert, die aufgrund ihrer Entstehungszeit in einem besonderen städtebaulichen Zusammenhang stehen: Bereich A mit den Doppelwohnhäusern von 1925/26 und 1929 und der Bereich B mit den Zwei- und Mehrfamilienhäusern von 1935/37.

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

<u>Ziele städtebauliche Struktur Bereiche A und B:</u>

- 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 unterordnenden Nebenanlagen ausschließlich im Bereich des hinteren Gartens (Ausnahme bei den ersten beziehungsweise letzten Doppelhaushälften in der Reihe: Hier auch Nebengebäude an der äußeren 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.

<u>Ziele Gebäudegestalt Bereich A:</u>

- Sicherung der deutlich erkennbaren zwei Vollgeschosse,

- Erhalt der symmetrisch einheitlich gegliederten Fassade mit Unterteilung in obere und untere Hälften, so dass die Stockwerke nach außen hin sichtbar werden in unterschiedlichen Gestaltungsarten:

  - reiner Putzbau mit rotem Backstein-Sichtmauerwerk im Haustürbereich,

  - reines rotes Backstein-Sichtmauerwerk,

  - untere Hälfte Backstein-Sichtmauerwerk mit oberer Hälfte als Putzbau,

  - Unterteilung durch Gesimse,

- Beibehalten der ursprünglichen Fensterformate mit stehender Teilung und der durch Sprossen gegliederten Fensterflächen (genaue Form und Anzahl nicht definiert), außerdem weiße Rahmen ohne äußere feste Verschattungsmöglichkeit (zum Beispiel Läden),

- Erhalt der charakteristischen straßenseitigen Erker in den Erdgeschossen, deren Fenster in einem flachen Winkel zueinander stehen,

- darüber hinaus keine straßenseitigen oder seitlichen Balkone,

- Beibehalten der ursprünglichen Lage der Hauseingänge, teilweise in Backstein gefasst mit kleinem Vorsprung über den Eingangsbereichen.

<u>Ziele Gebäudegestalt Bereich B:</u>

Weitestgehend wie im Bereich A, jedoch mit folgenden Unterschieden:

- Erhalt der symmetrisch einheitlich gegliederten Fassade, sowohl vertikal als auch horizontal mit Gesimsen und Sockel,

- Erhalt der Fassade mit Unterteilung in obere und untere Hälften, so dass die Stockwerke nach außen hin sichtbar werden in zwei Gestaltungsarten:

  - reiner Putzbau (Nummer 20 und 22),

  - untere Hälfte rotes Backstein-Sichtmauerwerk mit oberer Hälfte als Putzbau (Nummer 18),

- Erhalt der charakteristischen vertikalen, mittig liegenden Fensterbänder über den Hauseingängen, bei den Zweifamilienwohnhäusern in Putz eingelassen und den Mehrfamilienwohnhäusern aus Backstein,

- Beibehalten der ursprünglichen Lage der Hauseingänge mit Vordach.

Ziele Dächer und Dachaufbauten Bereich A:

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

- straßenseitig Erhalt der zentral paarig aneinander liegenden Gauben in ihrem ursprünglichen Format (keine Ergänzung durch weitere Gauben oder Vergrößerung), 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. Diese müssen sich in ihrer Farbe der Dacheindeckung anpassen und sich hierdurch in die Dachfläche einfügen. Die Paneele sind so weit wie möglich in einheitlicher Größe und in Reihen anzuordnen. Eine Überformung der Dachfläche durch Aufständerung der Anlagen ist ausgeschlossen.

Ziele Dächer und Dachaufbauten Bereich B:

Weitestgehend wie im Bereich A, jedoch mit folgenden Unterschieden:

- Erhalt des Walmdachs in rotem Ziegel mit durchgehender Traufe in einheitlicher Neigung ohne Gauben oder sonstigen Aufbauten,

- straßenseitig Möglichkeit von sich unterordnenden Dachflächenfenstern von einheitlicher Größe und in einer Flucht gelegen.

Ziele Gärten und Einfriedungen Bereich A:

- Erhalt der erhöhten, unversiegelten, grün angelegten Vorgartenbereiche,

- Vorgärten sind weitgehend von technischen Einbauten freizuhalten, sofern sich für deren Errichtung auch die rückwärtigen Gärten eignen (zum Beispiel Luftwärmepumpen),

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

- Erhalt der Abgrenzung der Gärten zur Straße ausschließlich durch unmittelbar anschließendes Gefälle, das sich zu den Gebäuden hin ebnet, keine Einfriedung,

- aufgrund der Anforderungen an aktuelle Wohnbedürfnisse ist es möglich, den Zugang zu den historisch bedingt erhöhten Eingangsbereichen barrierefrei zu gestalten.

Ziele Gärten und Einfriedungen Bereich B:

Weitestgehend wie im Bereich A, jedoch mit folgenden Unterschieden:

- Erhalt der unversiegelten, grün angelegten Vorgartenbereiche auf Straßenniveau,
- Erhalt des durch zwei Backsteinpfeiler markierten Zugangs, frontal zu den Hauseingängen führend,
- Erhalt der Einfriedung durch eine Hecke.

Herr Schnitker ergänzt dazu, wie mit den noch offenen Fragen und Anmerkungen der ersten Bürgerversammlung verfahren wurde und wie diese in die Zielformulierung miteingeflossen sind. Er bittet die Bürgerinnen und Bürger auch diesmal noch offene Fragen zu stellen und lädt zur Diskussion ein.

Diskussion:

Zu den vorgeschlagenen Zielen der Erhaltungssatzung Wardenburgstraße 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.

Grundsätzlich zur Zielformulierung:

- *Wird bei der Zielformulierung zwischen der Gebäuderückseite und der -straßenseite unterschieden? Zum Beispiel bei den Zielen für neue Fenster (Sprossen, Farbe et cetera) und deren Verschattung oder bei der Farbe und Aufständerung von Solaranlagen?*

  Grundsätzlich sollen sich die formulierten Ziele auf all die Gestaltelemente beziehen, die vom Straßenraum aus wahrnehmbar sind und somit das charakteristische Siedlungsbild bestimmen. Das bedeutet, dass die Ausführung der Fenster und der Solaranlagen auf der straßenabgewandten Seite von den Zielvorgaben ausgenommen sind, da diese das typische Siedlungsbild nicht beeinflussen. Die jeweiligen Zielformulierungen werden entsprechend angepasst (siehe folgende Fragen).

Fenster

- *Was genau ist unter Sprossen und Teilung zu verstehen? Gibt es zum Beispiel Vorgaben zu Anzahl und Ausrichtung?*

  Es ist ein grundsätzliches Ziel der Satzung, die Fensteröffnungen aller Fenster zu gliedern. Dabei sollen jedoch keine genauen Vorgaben bezüglich der Richtung und der Anzahl von Sprossen im Rahmen der Satzung gemacht werden, um einzelfallabhängig im Sinne des Siedlungsbildes und der jeweiligen persönlichen Bedürfnisse entscheiden zu können. Der Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung wird hierzu einzelfallabhängig auf Wunsch eine Beratung anbieten. Fenster auf der straßenabgewandten Seite sind von dieser Zielvorgabe ausgenommen. Die Zielformulierung wird entsprechend konkretisiert.

- *Soll eine Fensterteilung auch bei dem Gaubenfenster erfolgen?*

Ja, auch für Gaubenfenster sollen die Zielvorgaben bezüglich der Fensterteilungen gelten. Die Zielformulierung wird entsprechend konkretisiert.

- *Warum dürfen Fensterrahmen nur in weiß verwendet werden? Historisch waren auch grüne Fensterrahmen zu finden.*

  Die Zielvorgabe bezüglich der Fensterrahmenfarbe wird aus der Begründung gestrichen.

- *Was genau ist unter einer Verschattung zu verstehen und ist diese auf der Gebäuderückseite ebenfalls ausgeschlossen?*

  Mit Verschattung sind hier äußerlich erkennbare Verschattungseinrichtungen (sichtbare Rollladenkästen, Klappläden et cetera) gemeint. Diese sollen straßenseitig unzulässig, auf der straßenabgewandten Seite hingegen zulässig sein. Die Zielformulierung wird entsprechend angepasst.

- *Wie wird damit umgegangen, wenn nur ein Fenster erneuert werden soll?*

  Sollte nur ein Fenster aufgrund eines Schadens ausgetauscht werden müssen, so kann es in der Art der übrigen Fenster erneuert werden. Das Ziel wird entsprechend genauer formuliert.

<u>Solaranlagen:</u>

- *Dürfen Solaranlagen auf Nebenanlagen wie zum Bespiel Schuppen auch nicht aufgeständert werden?*

  Solaranlagen auf Nebenanlagen sind von dem Verbot, Solaranlagen aufzuständern, ausgenommen. Die Zielformulierung wird entsprechend angepasst.

- *Muss sich die Farbe von Solaranlagen auch auf der straßenabgewandten Seite an die Dachfarbe anpassen?*

  Die Zielvorgabe bezüglich der Solarmodulfarbe wird für beide Gebäudeseiten aus der Begründung gestrichen. Stattdessen soll eine Formulierung gewählt werden, dass Module in Dachfarbe grundsätzlich begrüßt werden. Die Zielformulierung wird entsprechend angepasst.

<u>Vorgärten:</u>

- *Gibt es eventuell eine Möglichkeit, Luftwärmepumpen doch im Vorgartenbereich zu installieren (wegen Lärmbelastung und der Entfernung zum Heizungsraum)?*

  Sollte es aus praktikablen Gründen nicht möglich sein, Luftwärmepumpen hinter oder neben dem Haus zu platzieren (wegen Lärmbelastung oder der Entfernung zum Heizungsraum), so ist es möglich, diese auch im Vorgartenbereich unterzubringen - unter der Prämisse, diese so weit wie möglich in den Vorgartenbereich zu integrieren (bezüglich genauer Standort oder Verkleidung et cetera). Der Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung wird hierzu einzelfallabhängig auf Wunsch eine Beratung anbieten. Die Zielformulierung wird entsprechend angepasst.

Nach der inhaltlichen Diskussion ergänzt Herr Schnitker, dass ein Antrag auf Genehmigung bezüglich der Erhaltungssatzung von auch ansonsten genehmigungsfreien

Vorhaben formlos im Kundenzentrum Bau zu stellen ist. Dieses leitet den Antrag an den Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung zur Beurteilung weiter. Falls das Vorhaben an sich nicht genehmigungsfrei ist, kann der Antrag auf Genehmigung bezüglich der Erhaltungssatzung im Rahmen des regulären formellen Antragsverfahrens mitgestellt werden.

Ausblick und Verabschiedung

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

Die in der Versammlung vorgebrachten Anregungen werden vom Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung im Austausch mit weiteren betroffenen Ämtern abgewogen. Das Ergebnis fließt in die Zielformulierung der Erhaltungssatzung Wardenburgstraße mit ein.

Ziel ist es, die fertiggestellte Satzung mit der Begründung dem Rat noch vor der Sommerpause zum Beschluss vorzulegen. Durch die darauffolgende öffentliche Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft. Anschließend wird zur Information über die beschlossene Erhaltungssatzung Wardenburgstraße 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