Ergebnisprotokoll zur Bürgerversammlung
Erhaltungssatzung Friedrich-August-Platz

Technisches Rathaus, Industriestr. 1a, 25.09.2019, 19:00 – 20:45 Uhr

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:
Herr Schnitker, Fachdienstleiter Städtebau und Stadterneuerung
Frau Lessiotis, Mitarbeiterin Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
rund 50 Bürgerinnen und Bürger inkl. Vertreter aus Politik und Bürgervereinen

Begrüßung

Herr Schnitker begrüßt die interessierten Bürgerinnen und Bürger, stellt die Anwesenden vor und gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf der Veranstaltung. Er entschuldigt die späte Einladung und begrüßt den Vorschlag, zur nächsten Veranstaltung zusätzlich durch Postwurfsendung einzuladen.

Vor Beginn des Vortrags erklärt Herr Schnitker, dass die Erarbeitung der Erhaltungssatzung Friedrich-August-Platz momentan noch ganz am Anfang steht. Die möglichen Inhalte und Ziele sollen in dieser Veranstaltung den Anwesenden vorgestellt und ergebnisoffen besprochen werden.

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 des Gebietes um den Friedrich-August-Platz vorgestellt (Anmerkung: Die Präsentation kann zusätzlich zum Protokoll auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes heruntergeladen werden.). Die wichtigsten Inhalte werden im Folgenden aufgeführt.

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.

Im Mai dieses Jahres hat der Rat der Stadt Oldenburg drei Aufstellungsbeschlüsse gefasst - für die Rüthningstraße, die Wardenburgstraße und den Friedrich-August-Platz. Baugenehmigungsanträge innerhalb dieser Gebiete können ab jetzt (schon vor der Rechtsverbindlichkeit der Satzung) für ein Jahr von der Genehmigungsbehörde zurückgestellt werden, wenn das Vorhaben unter das Erhaltungsgebot fällt.

Nachdem Herr Schnitker den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Bereich Friedrich-August-Platz vorgestellt hat, führt er die städtebaulichen Merkmale auf, die aus Sicht der Stadt Oldenburg die Siedlung besonders prägen. Diese Merkmale beziehen sich auf die Bebauungsstruktur, Kubatur, Dächer, Dachaufbauten, Fassade, Fenster, Türen und Vorgärten. Danach werden die Bürgerinnen und Bürger gebeten, noch offene Fragen zu stellen und weitere, ihnen wichtige erhaltenswerte Gestaltmerkmale der Siedlung zu benennen.

Fragen

Zum Vortrag werden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern ergänzend folgende Fragen gestellt und von der Stadtverwaltung beantwortet:

- Was genau ist ein „Aufstellungsbeschluss“?

Mit dem „Aufstellungsbeschluss“ durch den Rat der jeweiligen Gemeinde bekundet diese ihre Absicht, für einen Geltungsbereich ein Verfahren (in diesem Fall das Verfahren einer Erhaltungssatzung) einzuleiten. Im Gegensatz dazu stellt der „Satzungsbeschluss“ das Ende des Verfahrens dar, die Satzung wird damit erst rechtskräftig.

- Was bedeutet es, dass Erhaltungsziele eingehalten werden müssen?

Für den Bereich um den Friedrich-August-Platz müssen für eine Baugenehmigung die Vorschriften des § 34 BauGB eingehalten werden. Zusätzlich zu diesen Bedingungen gelten durch die Erhaltungssatzung noch weitere Aspekte, die erfüllt sein müssen, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Dies sind die Ziele, die in der Erhaltungssatzung formuliert und durch die Stadt bei Antragstellung geprüft werden. (Die Erhaltungssatzung und die Ziele werden, wenn sie abschließend beschlossen sind, zum Download angeboten.)

- Muss bereits Gebautes wieder abgerissen werden, wenn es den Satzungszielen widerspricht?

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.

- Sind der Straßenraum und Vorgärten auch Regelgegenstand einer Erhaltungssatzung?

Ja, für beides können 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. Die Stadt hält auch beide Punkte für bedeutsam für den Erhalt der typischen Eigenart des Quartiers.

- Ist eine unmaßstäbliche Bebauung angrenzend an das Gebiet möglich?

Nein, nach § 34 BauGB ist nur eine Bebauung möglich, die der prägenden näheren Umgebung in ihrer Höhe und Ausdehnung entspricht (Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaute Fläche).

- Kann die Fläche des (Spiel-)Platzes bebaut werden?

Nein, eine Bebauung ist aufgrund des § 34 BauGB nicht möglich, und auch in der Erhaltungssatzung wird zusätzlich ein entsprechendes Ziel formuliert werden, dass der zentrale Platz von Bebauung freizuhalten ist.

- Muss ich einen Fensteraustausch oder eine Dachdämmung 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.

- Sind eine Hecke und ein Tor genehmigungspflichtig?

Eine Hecke ist nicht genehmigungspflichtig, da diese kein Bauvorhaben nach Baurecht darstellt. 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.

- Ist es denkbar, zusätzlich noch eine Gestaltungssatzung zu beschließen?

Nein, eine Gestaltungssatzung als bindendes Instrument ist nicht vorgesehen. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Siedlung zu sichern, soll ein Handbuch mit nicht abschließenden Gestaltungsempfehlungen zum Erhalt der städtebaulichen Besonderheiten zur Beratung erstellt werden.

Diskussion

Folgende prägende Merkmale der Siedlung erachten die Bürgerinnen und Bürger als besonders erhaltenswert. Sie fließen in die Ziel-Diskussion während der Erstellung der Erhaltungssatzung mit ein:

- Straßenraum: Bäume, Materialien und Alleecharakter;
- Innenbereiche der Grundstücke: Keine neue Bebauung, die sich bis in die hinteren Grundstücksbereiche hineinzieht;
- Gärten: Keine ausufernden rückwärtigen Anbauten;
- Hecken: Keine Zäune o. Ä. im Wegesystem der Gärten.

Neben diesen Merkmalen waren den Bürgerinnen und Bürgern bezüglich der Erhaltungssatzung folgende Punkte besonders wichtig:

- Keine Zurückstellung von Bauanträgen bis zu einem Jahr aufgrund daraus resultierender finanzieller Unzumutbarkeit.

An dieser Stelle des Protokolls sei in Ergänzung zur Veranstaltung vermerkt, dass es nicht die Absicht der Stadtverwaltung ist, alle Bauanträge generell zurückzustellen, die nun nach dem Aufstellungsbeschluss eingereicht werden. Auf diese Möglichkeit kann lediglich in gut zu begründenden Einzelfällen zurückgegriffen werden.

- Glaubwürdigkeit: Gleichbehandlung der Bauanträge.

Ebenfalls sei an dieser Stelle des Protokolls in Ergänzung zur Veranstaltung vermerkt, dass es ein grundlegendes Ziel der Stadt Oldenburg ist, durch das Instrument der Erhaltungssatzung zukünftig eine rechtsverbindliche Grundlage zu schaffen, die allen Entscheidungen über eine Zulässigkeit von Vorhaben zugrunde liegt. Damit wird eine Ungleichbehandlung ausgeschlossen.

- Weitere Beteiligung im Verfahren

Sobald die Stadtverwaltung die Erhaltungssatzung mit der Begründung und dem Gestaltungshandbuch erarbeitet hat, werden die Inhalte und Ziele der Satzung noch vor Satzungsbeschluss in einer zweiten Bürgerversammlung vorgestellt.

Generell ist festzuhalten, dass der Erhalt der städtebaulichen Qualitäten der Siedlung von den Bürgerinnen und Bürgern durchaus gewünscht ist. Allerdings muss es in diesem Rahmen die Möglichkeit geben, die Gebäude den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erkennt die Stadt im Grundsatz an. Bezüglich der Wohnraumerweiterung wurde der Wunsch geäußert, die Dachgauben vergrößern zu können. Dieser Punkt wird im Rahmen der weiteren Zielermittlung für die Erhaltungssatzung durch die Stadt erörtert werden.

Ein Bürger merkt an, dass auch die Vielfalt, die sich in dem Gebiet mittlerweile entwickelt hat, durchaus geschätzt wird. Nicht nur die Gleichförmigkeit sollte im Fokus stehen. Herr Schnitker ergänzt hierzu, dass es eine „Einheit in der Vielfalt“ geben solle. Durch die Erhaltungssatzung wird sozusagen ein Rahmen gesetzt.

Das derzeit empfundene Verkehrsproblem ist ein grundlegendes Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Tempo-30-Begrenzung werde oft nicht eingehalten, und auch Schwerlastverkehr führe durch die Siedlung. Da die Erhaltungssatzung dazu keine Regelung treffen kann, wird die Thematik an den Fachdienst Tiefbau der Stadt Oldenburg weitergeleitet.

Verabschiedung

Herr Schnitker bedankt sich für die Diskussion und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger. Die Präsentation als auch das Protokoll werden auf der Internetseite der Stadt Oldenburg zum Download zur Verfügung gestellt. Wenn die Satzung mit der Begründung und dem unverbindlichen Gestaltungshandbuch erarbeitet wurde, wird zu einer zweiten Veranstaltung eingeladen werden.

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