Protokoll zum zweiten Beteiligungsverfahren
Erhaltungssatzung „Friedrich-August-Platz“

schriftlich per E-Mail vom 04. bis zum 29. November 2020

Der Entwurf der Erhaltungssatzung „Friedrich-August-Platz“ einschließlich seiner Begründung sollte den interessierten Anwohnerinnen und Anwohnern im Geltungsbereich der Satzung ursprünglich über eine Informationsveranstaltung am 11. November 2020 vorgestellt und erörtert werden. Da die Veranstaltung aufgrund der Covid-19-Pandemie ausfallen musste, hat sich der Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung dazu entschlossen, die Unterlagen der Satzung im Internet einzustellen und die Anwohnerinnen und Anwohner per Postwurfsendung auf die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis zum 29. November 2020 hinzuweisen.

Bei der Aufstellung einer Erhaltungssatzung wird nach Bauplanungsrecht keine Bürgerbeteiligung verlangt, anders als beispielsweise bei Bebauungsplanverfahren. Somit muss die Befassung mit möglichen Anregungen aus der Bürgerschaft auch nicht im Rahmen der politischen Beschlussfassung zwingend mit behandelt werden. Die Stadt Oldenburg hat sich dazu entschieden, dennoch eine zweistufige Bürgerbeteiligung als informelle Möglichkeit der Partizipation der Betroffenen durchzuführen.

Bei der zweiten Beteiligung wurden nunmehr acht Stellungnahmen von Anwohnerinnen und Anwohnern und dem Verein Gartenwege Friedrich-August-Platz e. V. zu verschiedenen Themenbereichen der Erhaltungsatzung per E-Mail eingereicht. Teilweise haben sich die Fragen beziehungsweise Anmerkungen gedeckt, hier können sich die Antworten wiederholen. Des Weiteren wurden die Einsendungen teilweise nicht wortwörtlich und gegebenenfalls verkürzt übernommen, um das Protokoll so übersichtlich wie möglich zu halten.

Vorweg soll generell zum besseren Verständnis mit dem Umgang der Stellungnahmen noch einmal erwähnt werden, unter welchen grundlegenden Gesichtspunkten die Erhaltungssatzung „Friedrich-August-Platz“ entwickelt wurde:

1. Es dürfen nur städtebaulich wirksame Ziele formuliert und Merkmale geregelt werden. Detaillierte Gestaltfragen können aus rechtlichen Gründen kein Bestandteil einer Erhaltungssatzung sein.

2. Es soll ein Gleichgewicht zwischen dem Schutz der Siedlung und individueller Bestimmung über sein Eigentum gewahrt werden.

3. Etwas ungenau formulierte Ziele sind bewusst gewählt, um auf eventuell unvorhergesehene Fälle besser reagieren zu können und um bei jedem Vorhaben individuell entscheiden zu können.

Im Folgenden sind die Fragen und Antworten unterteilt und die betreffenden Themenbereiche der Satzung aufgeführt.

Allgemein zur Struktur und zum Inhalt der Erhaltungssatzung

- Inwieweit unterscheiden sich das Verfahren und die Auflagen, die sich aus der Erhaltungssatzung für eine genehmigungspflichtige Veränderung ergeben, vom Verfahren und den Auflagen einer denkmalpflegerischen Genehmigung, wenn das ausgewiesene Gebiet unter „Ensemble-Schutz“ gestellt würde?

  Würde die Siedlung als ein Gruppendenkmal ausgewiesen werden, wären durch den Denkmalschutz wesentlich umfangreichere Auflagen gegeben als durch eine Erhaltungssatzung. Der Denkmalschutz handelt nach den Grundsätzen der Materialgerechtigkeit, der Werkgerechtigkeit und der Formgerechtigkeit. Das bedeutet zum Beispiel bei Fenstern, dass diese nur genauso ausgeführt werden dürfen wie der ursprüngliche historische Zustand war, und zwar in Material (zum Beispiel Holz), der Farbe (zum Beispiel weiß) und der Form (zum Beispiel Sprossenteilungen).

- Es sollte zwischen den Häusern, die zwischen Lothringer und Elsässer beziehungsweise Von-Berger- und Von-Finckh-Straße (innerer Bereich) und den Häusern nördlich der Von-Berger-Straße und südlich der Elsässer Straße (äußerer Bereich) stehen, unterschieden werden. Letztere schließen zu einer gänzlich anderen Bebauung an und sind für Bürgerinnen und Bürger auf ihrer Rückseite auch nur wenig als Teil der Gartenstadt zu erkennen.

  Die Anregung wurde intern eingehend diskutiert und daraufhin entschieden, die vorliegende Einteilung der Bereiche beizubehalten, da die beiden Straßenseiten mit dem Straßenraum eine städtebauliche Einheit bilden und auch die äußeren Bereiche rückseitig Gartenwege aufzeigen. Die Bebauung sollte - auch im Sinne einer Gleichbehandlung - einheitlich behandelt werden.

- Bei der Gesamtbetrachtung der Ausgangslage sind unseres Erachtens nochmals die bereits über die Jahre eingetretenen Veränderungen und Überformungen an den Einzelgebäuden des Gebäudekonglomerats schärfer und deutlicher herauszuarbeiten. […], dass ein einheitliches Erscheinungsbild über die städtebauliche Figur hinausgehend, nicht mehr vorzufinden ist und mit einer Erhaltungssatzung auch nicht mehr erreicht werden kann. Die bereits festzustellende Heterogenität und Vielgestaltigkeit ist gestaltgebend im Viertel geworden und macht es zu dem Viertel wie wir es kennen und wie es in der Fremdwahrnehmung auch erscheint. Das zu formulierende Erhaltungsziel ist hierauf eindeutig und unmissverständlich abzustellen, auch um eine Ungleichbehandlung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Nachgang und für die Zukunft zu verhindern.

  Überformungen sind im Detail nicht Gegenstand einer Erhaltungssatzung, sie können jedoch ein Anlass für eine solche sein. Damit entstand der klare politische Wille, eine Erhaltungssatzung im Bereich des Friedrich-August-Platzes aufzustellen. Typische ursprüngliche städtebauliche Merkmale sollen - so weit wie möglich - erhalten werden, bevor sie gänzlich nicht mehr zu erkennen sind. Es ist nicht Aufgabe einer Erhaltungssatzung, Überformungen zu erhalten. Alle bereits vorhandenen Überformungen unterliegen jedoch grundsätzlich dem Bestandsschutz und müssen durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung nicht verändert oder rückgebaut werden.

- Es ist auch hervorzuheben und muss im Satzungsziel, dem Satzungstext und dessen Begründung mittelbar und unmittelbar Berücksichtigung finden, dass mit einer Erhaltungssatzung unmittelbar in Eigentumsrechte eingegriffen wird, die über das normale Maß von baurechtlichen Vorgaben gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) oder des Baugesetzbuches (die für alle gleichermaßen gelten) deutlich hinausgehen. […] Im Zuge des Verfahrens erwarten wir eine Aufklärung darüber, welche Rechtsmittel zu einer die Eigentumsrechte der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer einschränkenden Erhaltungssatzung zur Verfügung stehen oder im weiteren Beschlussverfahren zur Verfügung stehen werden.

  Der Hinweis auf einen möglichen Eingriff in Eigentumsrechte ist nicht Gegenstand einer Erhaltungssatzung. In diesem Zusammenhang ist es auch nicht die Aufgabe einer Erhaltungssatzung, über Rechtsmittel zu Einschränkungen von Eigentumsrechten aufzuklären.

- … und dass auch in der Erhaltungssatzung eine Differenzierung in der Straßen- und der Gartenseite vorgenommen werden sollte.

  Eine Differenzierung von Straßen- und Gartenseite ist in der Satzung bereits erfolgt. Straßenseitig wurden bei den Erhaltungszielen die Ansprüche des Stadtbildes in den Fokus gerückt, gartenseitig die Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Grundsätze, nach denen die Satzung aufgestellt wurde, sind zu Beginn des Protokolls in drei Punkten genannt.

- Als Erhaltungsziel muss eindeutig die städtebauliche Gestalt im Vordergrund stehen.

  Dies ist bei der Erarbeitung der Satzung bereits erfolgt.

- Ein Erhaltungsziel über die städtebauliche Gestalt hinausgehend ist nicht mehr vorhanden.

  Bei der Erarbeitung der Satzung wurden nur städtebauliche Belange berücksichtigt, es werden keine detaillierten Gestaltfragen behandelt.

- Eine Rückbauanforderung an bereits erfolgte Überformungen wird ausgeschlossen.

  Dies wird unter Punkt 3.1 der Begründung bereits explizit erwähnt.

- Was bedeutet „unterordnen“ in allen genannten Zusammenhängen? Ist das nicht sehr schwammig?

  „Unterordnen“ bedeutet zum Beispiel in Bezug auf das Dach, dass die „unversehrte“ Dachfläche eindeutig noch den größten wahrnehmbaren Teil der gesamten Dachfläche darstellt. Das kann unter Umständen ein Verhältnis von 1/3 Dachein- und -aufbauten (Gauben, Fenster, Solaranlagen et cetera) zu 2/3 „unversehrter“ Dachfläche (Ziegeln) sein.

- Der Entwurf scheint sehr allgemein zu sein, was die Vorgaben zum Beispiel für bauliche Änderungen betrifft. Ist dieses so gewollt, um den Anwohnerinnen und Anwohnern einen gewissen Handlungsspielraum zu belassen?

  Ja, dieses ist so gewollt, um auf eventuell unvorhergesehene Fälle besser reagieren zu können und um bei jedem Vorhaben individuell entscheiden zu können. Den Eigentümerinnen und Eigentümern soll im Rahmen der Satzung ein größtmöglicher Handlungsspielraum gegeben werden.

- Es würde begrüßt, wenn weitere allgemeine Vorgaben gemacht würden zum Beispiel zu

  - Hausfarbe (zum Beispiel Palette von hellen Farbtönen, wie hellgrau, weiß, gelb),
  - Eingangstreppe (zum Beispiel Material in rötlicher Farbe),
  - Dachbedeckung (zum Beispiel möglichst rote Tonziegel),
  - Fenster auf Straßenseite (möglichst unterteilte Glasscheiben).

  Die aufgeführten Merkmale haben in diesem Gebiet einen zu geringen städtebaulichen Einfluss und sind zu detailliert, um dazu im Rahmen einer Erhaltungssatzung Vorgaben machen zu können. Hier wäre das richtige baurechtliche Instrument eine Gestaltungssatzung. Politischer Beschluss des Rates ist jedoch bewusst die Aufstellung einer Erhaltungssatzung.

- Die Erhaltungsvorgaben, die an die Einzelhäuser gerichtet sind, sind unmissverständlich zu beschränken: Erhalt der Fenstergrößen an der Straßenseite bei den Gebäuden, die noch keine Überformungen, zum Beispiel durch An- und Vorbauten, erfahren haben; Erhalt der Lage der Eingangstüren; Größe und Lage der Dachgauben definiert ausdrücklich nur an der Straßenseite; Dachdeckungen aus Ton- oder Betonziegeln im Farbton der vorherrschenden Dachdeckung (rot oder schwarz).

  Alle Punkte, bis auf den letzten, sind bei der Erarbeitung der Satzung bereits berücksichtigt. Auf Vorgaben zu speziellen Dachdeckungen wurde verzichtet, da Festsetzung von Materialität und Farben Inhalte einer Gestaltungssatzung sind und nicht einer Erhaltungssatzung.

- Um den Anwohnerinnen und Anwohnern eine Orientierung für die Gestaltung ihrer Häuser zu geben, wäre ein Verweis auf die Unterlagen bei der Baubehörde mit Fotos und Zeichnungen über die ursprüngliche Bauweise und Gestaltung sinnvoll. Diese konnten nach dem Erwerb eines Hauses am Friedrich-August-Platz eingesehen werden und können für Renovierungsideen sinnvoll sein.

  Nach Beschluss der Satzung soll es eine kleine Broschüre geben, die unverbindliche Vorschläge zur Gestaltung der Gebäude beinhaltet, die über die Ziele der Erhaltungssatzung hinausgehen. Der ursprüngliche Entwurfsgedanke der Siedlung soll dabei noch einmal verdeutlicht werden, verbunden mit der Anregung, das Gebäude entsprechend zu sanieren oder zu renovieren. Die Broschüre wird an die Betroffenen verteilt werden und auch online zum Download zur Verfügung stehen.

Städtebauliche Struktur

<u>zu Nebenanlagen</u>

- Die Einschränkung von Nebenanlagen/Nebengebäuden („keine Nebenanlagen in den Vorgärten und hinteren Grundstücksbereichen“) sollte wegfallen, da davon

auszugehen ist, dass für eine Bewirtschaftung der Gärten stets schon Schuppen oder Ähnliches für Gartengeräte und Lagerung erforderlich waren und auch im Rahmen der Möglichkeiten eines Mieters erstellt wurden. Darüber hinaus ist für eine zeitgemäße, das Stadtbild und das Klima schonende Nutzung eine Unterstellmöglichkeit für Fahrräder, Fahrradkinderanhänger, Lastenfahrräder äußerst wichtig.

Das in Klammern angeführte Zitat ist dem Kapitel 3.1 „Struktur- und Gestaltungsmerkmale“ entnommen. Hier werden noch keine Ziele für die Bereiche formuliert, sondern zunächst nur typische Merkmale der Siedlung aufgezeigt, aus denen die Erhaltungsziele der Bereiche abgeleitet sind. Nichtsdestotrotz wurde die Formulierung noch einmal überdacht, sie wird in der Begründung in „keine Nebenanlagen in den Vorgärten und untergeordnet in den hinteren Grundstücksbereichen“ abgeändert. Dem Wunsch, im hinteren Gartenbereich Nebenanlagen zuzulassen, wird bereits entsprochen, die Möglichkeit wird im Begründungstext der Satzung für die Bereiche A bis C unter dem Punkt „Städtebauliche Struktur“ aufgeführt. Hier sollen kleine Schuppen, Gewächshäuser oder Ähnliches möglich sein. In den Vorgärten wird an dem Ziel, keine Nebenanlagen zuzulassen, weiterhin festgehalten, da die teilweise erhöhten, offen gestalteten Vorgärten in ihrer Erscheinung maßgeblich zum typischen Straßenbild und der städtebaulichen Struktur der Siedlung beitragen und damit der Blick auf das Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

- Darf man hinten direkt an das Haus eine Terrassenüberdachung aus Glas, ein Anlehngewächshaus, einen Sommergarten oder einen Wintergarten anbauen?

  Ja, das ist möglich. Der Anbau sollte eingeschossig sein, kann sich aber über die gesamte Gebäudebreite erstrecken. Unabhängig von der Erhaltungssatzung muss ein solcher Anbau aber auch dem übrigen Planungs- und Bauordnungsrecht entsprechen.

- Darf man ein Gewächshaus im Garten aufstellen, da die Gärten ursprünglich ja als Selbstversorgergärten gedacht waren?

  Ja, Nebenanlagen wie ein Gewächshaus sind in den hinteren Gärten zulässig.

<u>zu Anbauten/Erweiterung von Wohnraum</u>

- Was bedeutet genau „unterordnen“ bei dem Ziel „sich klar unterordnende, eingeschossige Anbauten ausschließlich im rückwärtigen Bereich zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche (über die gesamte Gebäudebreite möglich)“?

  Das bedeutet, im Verhältnis zur Gebäudebreite und Gebäudehöhe darf die Erweiterung nicht dominant in Erscheinung treten. Die Erweiterung darf die Eigenart des Gebäudes in seiner Gesamtheit nicht beeinträchtigen. Der ursprüngliche Charakter und der Entwurfsgedanke des Gebäudes sollen weiterhin erkennbar sein und im Vordergrund stehen.

- Ist eine Anbaubebauung über die gesamte Breite nur mit dem Einverständnis der angrenzenden Nachbarn möglich?

  Dies ist bauordnungsrechtlich zu klären und betrifft nicht den Regelungsinhalt der Erhaltungssatzung.

- Es ist problematisch, wenn bei einer Grundstücksgröße von 120 Quadratmeter (Bereich B) Anbauten erstellt werden, die neben dem obligatorischen Gartenhaus die Verrieselungsfläche weiter verkleinern.

  Das geltende Bauplanungsrecht schließt derzeit eine erhöhte Versiegelung bereits aus. Dadurch kann vermieden werden, dass durch ein Vorhaben vor oder hinter dem Haus unverhältnismäßig viel Grünfläche versiegelt wird. Grundsätzlich soll die Erhaltungssatzung Nebengebäude auf dem hinteren Grundstücksbereich untergeordnet zulassen.

- Keine Vorgaben für Gebäudeanbauten an den Gartenseiten und den *Schmalseiten*, die über das geltende Baurecht und Nachbarrecht hinausgehen.

  Die Zielformulierung der Satzung bezüglich Anbauten schränkt die Möglichkeiten des derzeit geltenden Bauplanungsrechts nicht weiter ein.

Gebäudegestalt

- Ist eine energetische Maßnahme wie eine Außendämmung, die einzelne Häuser „hervorspringen“ lässt, möglich?

  Nein, das ist nicht möglich. Es soll eine Dämmung nach innen (wenn überhaupt umsetzbar) oder der Fenster und des Daches erfolgen.

- Die Errichtung von Vorbauten im Eingangsbereich ist bei etlichen Reihenhäusern schon realisiert und sollte allen Eigentümerinnen und Eigentümern möglich bleiben, da die Häuser innen keine praktikable Möglichkeit für einen Windfang haben.

  Die Satzung lässt untergeordnete Windfänge zu. Vorbauten, die Gebäudeerweiterungen darstellen, sollen nicht zugelassen werden, da sie die einheitliche, in einer Flucht befindliche Fassade ohne Vorsprünge der Reihenhäuser stören und wie Fremdkörper vorne an den Gebäuden sitzen. Die Ausbildung der Gebäudefront trägt maßgeblich zur Erscheinung des typischen Straßenbildes und der städtebaulichen Struktur der Siedlung bei. Darüber hinaus sind straßenseitige Gebäudeerweiterungen zumeist auch nach geltendem Bauplanungsrecht unzulässig.

- Ermöglichung von Eingangsüberdachungen, ohne Vorgaben über das geltende Baurecht hinaus.

  Dies ist bei der Erarbeitung erfolgt. Die Satzung lässt untergeordnete Windfänge zu.

- Keine Vorgaben für die Ausbildung der Eingangstüren.

  Dies ist bei der Erarbeitung der Satzung bereits erfolgt.

- Keine Vorgaben für Fassadenanstriche (Farbton), Gesimse und Traufen.

  Dies ist bei der Erarbeitung der Satzung bereits erfolgt.

- Keine Vorgaben für Fensterteilungen und Fensterfarben.

  Dies ist bei der Erarbeitung der Satzung bereits erfolgt.

- Sind Rollladenkästen zur Straßenseite hin zulässig?

  Nein, es sollen keine Rollladenkästen an der Fassade angebracht werden, da sie das Fensterformat und die Fenstergröße optisch beeinträchtigen und das einheitliche rhythmische Fassadenbild der Häuser stören.

- Das Format der Fensteröffnungen in den oberen Geschossen des Bereiches C ist liegend beziehungsweise querformatig und quadratisch jeweils mit „stehender Fensterteilung“.

  Das Format wird im Begründungstext entsprechend angepasst.

Dächer und Dachaufbauten

<u>zu Dachformen</u>

- Die Dachneigung der Walmdachflächen an den Giebelseiten der Reihenendhäuser im Bereich C beträgt nicht 45 Grand, sondern circa 60 Grad.

  Die Dachneigung wird im Begründungstext an den entsprechenden Stellen geändert.

- Keine Vorgaben für die Bekleidungen der Schornsteine.

  Dies ist bei der Erarbeitung der Satzung bereits erfolgt.

- Keine Vorgaben für Abgasrohre für Holzfeuerungen, die über geltendes Baurecht hinausgehen.

  Dies ist bei der Erarbeitung der Satzung bereits erfolgt.

<u>zu Solaranlagen</u>

- Was ist unter einer dem „Dach untergeordneten Solaranlage“ auf der straßenabgewandten Seite gemeint?

  Die Flächen der Solaranlagen und Dachfenster zusammen dürfen auf einer Dachseite nur einen bestimmten Teil der Dachfläche bedecken. Dieser Teil kann zur Orientierung ungefähr im Bereich von 1/3 liegen, so dass circa 2/3 der Dachfläche unberührt bleiben. Wichtig ist, dass die ursprüngliche Dachfläche optisch eindeutig dominiert und sich die Solaranlage somit zurücknimmt.

- Wieviel Solarzellen können denn in der von der Straße abgewandten Seite verbaut werden bei der Formulierung „Möglichkeit von sich klar unterordnenden Solaranlagen auf der platzabgewandten Dachseite“? Die Edelstahlschornsteine haben den Blick in das grüne Heckenareal bereits optisch verändert (Bereich B).

  Die Flächen der Solaranlagen und Dachfenster zusammen dürfen auf einer Dachseite nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche bedecken. Dieser Teil kann zur Orientierung ungefähr im Bereich von 1/3 liegen, so dass circa 2/3 der Dachfläche unberührt bleiben. Wichtig ist, dass die ursprüngliche Dachfläche optisch eindeutig dominiert und die Solaranlage in den Hintergrund rückt, ungeachtet dessen, wieviel Solarzellen es genau sind.

- Von Einschränkungen für Solaranlagen auf der Gebäuderückseite sollte im Bereich A abgesehen werden, da eine solche Anlage nur auf den südlich gelegenen Gebäuden Sinn macht, von denen die Mehrzahl baugestalterisch nicht den GSG-Wohnungen aus den 20er Jahren zuzuordnen ist.

  Platzzugewandt sollten in allen Bereichen auf den Dächern keine Solaranlagen angebracht werden, da sie die typischen Dachlandschaften empfindlich stören. Diese tragen in ihrer Stringenz und Gleichförmigkeit maßgeblich zur städtebaulichen Eigenart der Siedlung bei.

- Das Anbringen von Solar-Modulen sollte in jedem Fall auf allen Dachseiten erlaubt bleiben, damit die Nutzung der Sonnenenergie aus ökologischen und ökonomischen Gründen nicht nur den Hausbewohnern möglich ist, die ein Dach mit der „passenden“ Ausrichtung haben.

  Platz- und straßenzugewandt sollten in allen Bereichen auf den Dächern keine Solaranlagen angebracht werden, da sie die typischen Dachlandschaften empfindlich stören. Diese tragen in ihrer Stringenz und Gleichförmigkeit maßgeblich zur städtebaulichen Eigenart der Siedlung bei.

- Bei einem Großteil der Gebäude ist eine Nutzung der straßenabgewandten Dachseiten energetisch überhaupt nicht sinnvoll beziehungsweise möglich, da diese nach Norden ausgerichtet sind. Damit wird eine energetische und sinnvolle Nutzung der Dachflächen für diese Gebäude ausgeschlossen. Hier ist eine ausführliche Abwägung zwischen den Belangen des Klimaschutzes (Energiewende) und Erhalt einer nicht oder kaum existierenden Dachlandschaft für dringend erforderlich.

  Platz- und straßenzugewandt sollten in allen Bereichen auf den Dächern keine Solaranlagen angebracht werden, da sie die typischen Dachlandschaften empfindlich stören. Diese tragen in ihrer Stringenz und Gleichförmigkeit maßgeblich zur städtebaulichen Eigenart der Siedlung bei.

- Im Bereich der erneuerbaren Energien sollen Erhaltungssatzungen Solaranlagen im Stadtbereich zulassen und Möglichkeiten aufzeigen, wie diese mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild möglichst verträglich integriert werden können. Dabei sollen Solaranlagen möglichst organisch in Dach- und Wandflächen eingebunden werden.

  Platz- und straßenzugewandt sollten in allen Bereichen auf den Dächern keine Solaranlagen angebracht werden, da sie die typischen Dachlandschaften empfindlich stören. Diese tragen in ihrer Stringenz und Gleichförmigkeit maßgeblich zur städtebaulichen Eigenart der Siedlung bei. Auch Anlagen, die bündig in der Dachhaut liegen, zerstören die einheitliche Ziegelfläche. Aufzuzeigen, wie es technisch möglich ist, Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren, ist nicht Inhalt einer Erhaltungssatzung.

- Ist eine bereits bestehende Solaranlage auch nach Beschluss der Satzung zulässig und kann diese auch im Rahmen einer Erneuerung erneut so ausgeführt werden?

  Eine bestehende Solaranlage muss nach Satzungsbeschluss nicht zurückgebaut werden. Im Falle einer Erneuerung hängt die Ausführung vom Umfang ab und muss im Einzelfall individuell betrachtet werden.

- Es ist wichtig, dass zur Straßenseite/Schauseite auf dem Haus/am Hausdach keine Solaranlagen entstehen, damit hier die besonderen Merkmale der Häuser erhalten bleiben. Häuser mit einer straßenseitigen Südausrichtung sollten aber die Möglichkeit haben, ihre Garagen/Carports mit einer solchen Anlage zu versehen, um sich den „aktuellen Wohnbedürfnissen“ anzupassen. Eine Solaranlage auf einem Carport/einer Garage würde kaum ersichtlich sein und somit auch nicht das klassische Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur stören.

  Der Vorschlag wird begrüßt und in den Begründungstext der Satzung aufgenommen.

<u>zur energetischen Dachsanierung</u>

- Die Möglichkeit einer Anhebung des Daches sollte für alle Zonen gleichermaßen, also auch Zone A, erlaubt werden. Ein Fehlen dieser Regelung für den Bereich A könnte Gegenteiliges implizieren.

  Die Formulierung wird im Begründungstext für den Bereich A entsprechend ergänzt.

- Eine Vorwegnahme einer konkreten Höhe von 20 Zentimeter sollte entfallen, da sich die Regelungen zur Gebäudedämmung und auch die bautechnischen Möglichkeiten ständig ändern und ein neues Dach rund 50 bis 80 Jahre halten sollte.

  Die angegebene Höhe von circa 20 Zentimeter soll als Orientierung im Begründungstext verbleiben, um ein „Ausufern“ zu verhindern.

<u>zu Gauben und Dachflächenfenstern</u>

- Keine Vorgaben für Dachflächenfenster auf der Straßen- und der Gartenseite über das bereits geltende Baurecht hinaus.

  Dachflächenfenster haben wesentlich Einfluss auf die Erscheinung des Daches, das wiederum Einfluss auf das Ortsbild hat. Aus diesem Grund sind Dachflächenfenster annähernd über die gesamte Dachfläche (vor allem straßenseitig) nicht gewünscht und sollen ausgeschlossen werden. Sobald sich Ein- und Aufbauten der Dachfläche nicht mehr unterordnen, ist das Dach in seiner ursprünglichen Erscheinung nicht mehr wahrnehmbar. Besonders die Dächer von Reihenhäusern sind in ihrer Einheitlichkeit dadurch betroffen. Wenn auf Vorgaben zu Material und Farbe bereits verzichtet wird, sollte wenigstens ein Merkmal des Daches - die Unversehrtheit der Dachhaut - erhalten bleiben.

- Keine Vorgaben für Dachausbauten wie Gauben auf der Gartenseite über das geltende Baurecht hinaus.

  Besonders Gauben haben wesentlich Einfluss auf die Erscheinung des Daches, das wiederum Einfluss auf das Ortsbild hat. Aus diesem Grund sind vor allem Gauben annähernd über die gesamte Dachfläche auch auf der Gartenseite nicht gewünscht und sollen ausgeschlossen werden. Sobald sich Ein- und Aufbauten der Dachfläche nicht mehr unterordnen, ist das Dach in seiner ursprünglichen Erscheinung nicht mehr wahrnehmbar. Besonders die Dächer von Reihenhäusern sind in ihrer Einheitlichkeit dadurch betroffen. Wenn auf Vorgaben zu Material und Farbe bereits verzichtet wird, sollte wenigstens ein Merkmal des Daches - die Unversehrtheit der Dachhaut - erhalten bleiben.

- Es sollte keine Beschränkung geben von Gauben auf der dem Platz abgewandten Seite für den Bereich A und gegebenenfalls keine Beschränkung für den gesamten „äußeren Bereich“, um die Möglichkeit einer zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche zu erhalten. Hier scheint eine einheitliche Regelung für die Ausführung sinnvoll. So könnten Dachform der Gaube, Ansatzpunkt unter dem Giebel und Breite der verbleibenden Traufe von den bereits vorhandenen Gauben übernommen werden, die Breite aber freigestellt werden.

  Besonders Gauben haben wesentlich Einfluss auf die Erscheinung des Daches, das wiederum Einfluss auf das Ortsbild hat. Aus diesem Grund sind vor allem Gauben annähernd über die gesamte Dachfläche auch auf der Gartenseite nicht gewünscht und sollen ausgeschlossen werden. An der Formulierung der „Unterordnung“ wird dabei festgehalten, um möglichst viel individuellen Spielraum zu erhalten, der bei fest vorgegebenen Maßangaben nicht gegeben wäre.

Gärten und Einfriedungen

<u>zu Vorgärten</u>

- Sind zukünftig, wie bereits einzeln in der Von-Finck-Straße vorhanden, Fahrradschuppen/-überdachungen im Vorgarten erlaubt?

  Nein, diese sind nicht zulässig. Bezüglich der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, keine Nebenanlagen zuzulassen, da die teilweise erhöhten, offen gestalteten Vorgärten in ihrer Erscheinung maßgeblich zum typischen Straßenbild und der städtebaulichen Struktur der Siedlung beitragen und damit der Blick auf das Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

- Ermöglichung von halbhohen Garteneinbauten in den Vorgärten zum Unterstellen von Fahrrädern, Kinderwagen oder Ähnlichem.

  Bezüglich der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, keine Nebenanlagen zuzulassen, da die teilweise erhöhten, offen gestalteten Vorgärten in ihrer Erscheinung maßgeblich zum typischen Straßenbild und der städtebaulichen Struktur der Siedlung beitragen und damit der Blick auf das Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

- Keine Vorgaben zu Einfriedungen der Gärten an der Straße oder im Hintergarten, die über geltendes Baurecht und das Nachbarrecht hinausgehen.

  Die Satzung nimmt eine Differenzierung zwischen vorderen und hinteren Gärten vor. Es werden keine Vorgaben zu Einfriedungen der hinteren Gärten gemacht. Bezüglich der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, keine Einfriedungen zuzulassen, da die teilweise erhöhten, offen gestalteten Vorgärten in ihrer Erscheinung maßgeblich zum typischen Straßenbild und der städtebaulichen Struktur der Siedlung beitragen.

- Keine Vorgaben zur Gartengestaltung (Vorgarten und Hintergarten).

  Dies ist bei der Erarbeitung der Satzung bereits erfolgt. Es werden keine Vorgaben zur Bepflanzung gemacht. Das geltende Bauplanungsrecht schließt derzeit eine erhöhte Versiegelung bereits aus.

Straßenräume und Gartenwege

zu Straßenraum

- Es wäre in Verbindung mit der Satzung sinnvoll, dass die Stadt Oldenburg die vor einiger Zeit im Rahmen der Baumpflanzungen (Von-Finckh-Straße und Elsässer Straße) entfernten Wälle zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg wiederherstellt.

  Die Anmerkung wird an das zuständige Amt weitergeleitet.

zu Gartenwege

- Die Idee, die „Heckengänge“ ungepflastert zu belassen, sollte nicht Bestandteil der Erhaltungssatzung werden, da die rückwärtige Seite mancher Grundstücke (die der Mittelreihenhäuser) sich von den Mieterinnen und Mietern oder Eigentümerinnen und Eigentümern nur auf diesem Wege erreichen lassen. Rollstuhlfahren, Bauvorhaben oder die Nutzung mit Zweirädern wäre für diese Personen deutlich eingeschränkt oder gar unmöglich.

  Der Vorschlag wird begrüßt und im Begründungstext der Satzung angepasst. Die Wege müssen nicht „unbefestigt“ sein, sondern können stattdessen eine wassergebundene Decke aufweisen. Wichtig ist, dass die Ausführung eine direkte Regenwasserversickerung zulässt.

Zusammengefasst werden folgende Änderungen in die Begründung der Satzung eingearbeitet:

- Merkmale der Nebenanlagen in den hinteren Grundstücksbereichen in Kapitel 3.1 „Struktur- und Gestaltungsmerkmale“ anpassen.
- Solaranlagen auf Nebenanlagen in allen Bereichen zulassen.
- Dachanhebung aufgrund energetischer Sanierung im Bereich A zulassen.
- Merkmal der Dachneigung in den Bereichen B und C anpassen.
- Merkmal des Fensterformats im Bereich C anpassen.
- Unbefestigte Gartenwege in wasserdurchlässige Gartenwege ändern.

Nach der Überarbeitung werden die politischen Gremien über das hier protokollierte Ergebnis der Bürgerbeteiligung informiert. Im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen wird dann über die Endfassung der Erhaltungssatzung „Friedrich-August-Platz“ beraten und entschieden werden. Den Satzungsbeschluss trifft der Rat der Stadt Oldenburg.

Nach Beschluss der Satzung soll es eine kleine Informationsbroschüre geben, die unverbindliche Vorschläge zur Gestaltung der Gebäude beinhaltet, die über die Ziele der Erhaltungssatzung hinausgehen. Der ursprüngliche Entwurfsgedanke der Siedlung soll dabei noch einmal verdeutlicht werden, verbunden mit der Anregung, das Gebäude entsprechend zu sanieren oder renovieren. Die Broschüre wird an die Betroffenen verteilt werden und auch online zum Download zur Verfügung stehen.

L e s s i o t i s

Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung der Stadt Oldenburg

Oldenburg, 23. Dezember 2020