Ergebnisprotokoll zur Bürgerversammlung Erhaltungssatzung "Rüthningstraße"

Sitzungssaal Alte Fleiwa, Industriestraße 1d, 18. Juli 2022, 19 bis 20 Uhr

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:

Herr Schnitker, Fachdienstleiter Städtebau und Stadterneuerung Frau Lessiotis, Mitarbeiterin Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung 16 Bürgerinnen und Bürger inklusive Herr Wenzel, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen

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 (BauGB) 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 entlang der Rüthningstraße 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 Rüthningstraße. Die Erhaltungssatzung wird aufgestellt "zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt" (§ 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB). 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.



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

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

Nach den rechtlichen Formalien stellt Herr Schnitker den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Bereich Rüthningstraße vor. Dieser beinhaltet den zusammenhängenden Siedlungsbereich, der in den 1920er Jahren 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 Rüthningstraße werden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern folgende Fragen gestellt und von der Stadtverwaltung beantwortet (hier thematisch zusammengefasst):

Formales

Wann wird die Erhaltungssatzung "Rüthningstraße" in Kraft treten?

Nach Erarbeitung und Abstimmung der Satzungsinhalte und entsprechendem politischen Beschluss wird die Erhaltungssatzung voraussichtlich Anfang des Jahres 2023 rechtskräftig werden.

• Gibt es Fördermittel, wenn man Änderungen am Gebäude gemäß den Vorgaben der Satzung vornimmt?

Nein, es gibt keine Fördermittel für Baumaßnahmen innerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes.

• 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.

 Erlöschen erteilte Baugenehmigungen für noch nicht gebaute Bauvorhaben, die den Zielen der Erhaltungssatzung widersprechen?

Nein, ist ein Bauvorhaben genehmigt (egal, ob es der Satzung entspricht oder nicht), kann die Genehmigung nicht revidiert werden und die Baumaßnahme kann nach wie vor in der vorgegebenen Frist umgesetzt werden.

Jede "bauliche Änderung" wird durch die Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig. Bedeutet das, dass nahezu alle baulichen Maßnahmen am Gebäude im Rahmen der Prüfung auf Genehmigung abgelehnt werden können?

Ja, alle baulichen Änderungen am Gebäude müssen hinsichtlich der Erhaltungssatzung geprüft und genehmigt werden. Eine Ablehnung des Bauvorhabens erfolgt jedoch nur, wenn das Vorhaben den Zielen der Erhaltungssatzung widerspricht. Die Ziele sind in der Begründung zur Satzung eindeutig formuliert und bilden die Grundlage für die Genehmigungsentscheidung.

 Wer eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro belegt werden. Ist dies tatsächlich die absolute Höchstgrenze?

Der Gesetzgeber legt im § 213 Absatz 3 BauGB explizit bei der Erhaltungssatzung den Höchstbetrag von 30.000 Euro fest. Höhere Bußgelder zu verhängen ist nach dem BauGB nicht möglich.

 Warum liegen die sieben Gebäude rechts und links der südlichen Einfahrt in die Rüthningstraße an der Straße Melkbrink nicht im Geltungsbereich der Satzung?

Diese Gebäude stehen bereits seit 1984 unter Denkmalschutz. Damit erfahren sie bereits einen deutlich stärkeren Schutz gegen bauliche Veränderungen als die Gebäude, die "nur" im Bereich einer Erhaltungssatzung liegen. Daher wurde darauf verzichtet, diese Gebäude mit in den Geltungsbereich zu nehmen.

• Ist es möglich, die ursprünglichen Pläne der GSG für die Siedlung zu sehen?

Es werden zur Information weitere Abbildungen der ursprünglichen Planung der GSG der Präsentation hinzugefügt. Die geringe Qualität aufgrund des Alters der Pläne bitten wir zu entschuldigen.

Wie wird zur zweiten Bürgerinformation eingeladen?

Wie beim ersten Mal wird es eine Einladung über die Nordwest-Zeitung, auf der Internetseite der Stadt Oldenburg und per Wurfsendung geben.

Städtebauliche Erhaltungsziele

Wie werden die Ziele ermittelt?

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. Der Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung hält die Erhaltungsziele in der Begründung zur Satzung fest 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.

• 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.

Dächer, Fassaden, Fenster

• Ist auf den Dächern die Installation von Photovoltaikanlagen möglich?

Ja, es wird voraussichtlich möglich sein, auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen anzubringen. Genaueres zur Ausführung wird in der Begründung zur Satzung formuliert.

Muss ich einen Fensteraustausch oder Photovoltaikanlagen 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.

Werden bei der Erneuerung von Fenstern bestimmte Sprossen gefordert?

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

 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 charakteristischen Merkmalen. Der genaue Umfang ist noch zu klären - es handelt sich hier nicht um Denkmalschutz!

Kann man den roten Klinker als ein Erhaltungsziel festschreiben?

Ja, sehr wahrscheinlich, da dieser ein für das Bild der Siedlung zentrales Merkmal ist. Genaueres wird in der Begründung zur Satzung formuliert.

Unbebaute Grundstücksbereiche, Vorgärten, Straßenraum

Ist der Straßenraum auch Regelungsgegenstand einer Erhaltungssatzung?

Ja, für den Straßenraum können im Rahmen einer Erhaltungssatzung grundsätzlich Ziele formuliert werden, wenn er in seiner Erscheinung das typische Ortsbild maßgeblich prägt. Ob der Bereich dann öffentlich oder privat ist, spielt dabei keine Rolle.

• Können im hinteren Grundstücksbereich weitere Wohngebäude gebaut werden?

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 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 nicht möglich, Wohngebäude in zweiter Reihe zu errichten. Westlich der Rüthningstraße gibt es im Süden bereits mehrere Wohngebäude im Gartenbereich, so dass diese unter Umständen als Vorbild für die angrenzenden Grundstücke gelten können. Eine Bebauung in zweiter Reihe wäre auf dieser Straßenseite dann unter bestimmten Bedingungen möglich. Eine Bebaubarkeit ist jedoch in jedem Fall umfassend zu prüfen und kann hier pauschal nicht zugesagt werden. Die Erhaltungssatzung kann eine hintere Bebauung ausschließen (auch wenn der § 34 BauGB dies zulassen würde), wenn diese das prägende Ortsbild beeinträchtigt und bedeutende städtebauliche Merkmale verloren gehen. Genaueres wird in der Begründung zur Satzung formuliert.

Generell ist festzuhalten, dass der Erhalt der städtebaulichen Qualitäten der Siedlung von den Bürgerinnen und Bürgern grundsätzlich begrüßt wird. Vor allem die noch unbebauten großen innerstädtischen Gärten werden als Besonderheit sehr geschätzt. Demgegenüber steht jedoch die Möglichkeit, hier unter Umständen weitere Wohngebäude errichten zu können. Inwieweit hier zusätzlich zum Bauplanungsrecht die Erhaltungssatzung Regeln treffen wird, wird von der Stadtverwaltung geprüft. Grundsätzlich muss es im Rahmen der Erhaltungssatzung die Möglichkeit geben, die vorhandenen Gebäude den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen, zum Beispiel aufgrund von Klimaanforderungen. 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 Bürgerinnen und Bürger ein zweites Mal informiert und die Möglichkeit zur Beteiligung angeboten (voraussichtlich im Herbst/Winter 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 Anfang des Jahres 2023 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.

S c h n i t k e r Fachdienstleiter Lessiotis Protokollführerin