

Niederschrift über die Bürgerinformationsveranstaltung zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung für den Bereich Windallee und Oldenburger Straße am 13. Oktober 2015 um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses I, Windallee 4, 26316 Varel

Anwesend:

Baurat Freitag
Stadtoberinspektor Blanke
Dipl.-Ing. Johann Boner
Bürger gem. Anwesenheitsliste

Baurat Freitag begrüßt die Anwesenden und erläutert den Zweck der Veranstaltung.

Der Rat der Stadt Varel stellt zurzeit Überlegungen an ob eine Erhaltungssatzung für den Bereich der Windallee und Oldenburger Straße aufgestellt werden soll. Mit einer Erhaltungssatzung wird ein städtebauliches Instrument geschaffen, das den Erhalt der städtebaulichen Eigenart dieses Gebietes sichert. Sie wäre zukünftig alle Baumaßnahmen (auch die nach Nds. Bauordnung verfahrensfreien Baumaßnahmen) genehmigungspflichtig.

Dies bietet den Eigentümern der Grundstücke zum einen Schutz vor städtebaulich nicht gewollten Bauvorhaben, die die Eigenart der Umgebung verändern. Zum anderen erlegt es den Eigentümern jedoch auch die Pflicht zur Genehmigung aller Maßnahmen an ihren Gebäuden auf. Bei Nichtvereinbarkeit des Vorhabens mit den Inhalten der Satzung kann eine Genehmigung möglicherweise auch versagt werden.

Diese Veranstaltung soll den Eigentümern nun die Möglichkeit geben, sich über das Instrument der Erhaltungssatzung zu informieren und den politischen Gremien einen Eindruck verschaffen, wie die Grundstückseigentümer diesem Instrument gegenüberstehen.

Herr Freitag weist darauf hin, dass es für den Rat der Stadt Varel besonders wichtig ist, die Meinung der Bürger zu hören. Eine abschließende Entscheidung, ob die Satzung aufgestellt wird, ist aber noch nicht getroffen.

Herr Boner stellt anhand einer Präsentation die Ziele der Satzung, die vorbereitende Untersuchung (Bestandsaufnahme der Situation im Plangebiet) und den Satzungsentwurf vor.

Von einem Bürger wird angefragt, was dies genau für die Grundstückseigentümer bedeutet. Hierzu wird ausgeführt, dass bei Erlass einer Erhaltungssatzung alle verändernden Maßnahmen am Gebäude genehmigt werden müssen. Eine Genehmigung wird nur dann erteilt, wenn sich diese Maßnahmen in die städtebauliche Eigenart des Gebietes einfügen.

Eine Eigentümerin fragt an, ob die Genehmigungen kostenpflichtig sind. Dies wird grundsätzlich bejaht. Sie fragt des Weiteren an, wie es mit der Pflege des öffentlichen Raumes aussieht. Hierzu wird verwaltungsseitig geantwortet, dass sich die Verwaltung bemüht den öffentlichen Raum im Rahmen ihrer Möglichkeiten dem Baugebiet entsprechend zu pflegen. Dies ist aber unabhängig von der Aufstellung der Satzung zu sehen.

Ein Eigentümer aus der Windallee fragt an, warum nicht die gesamte Windallee bis zur Bgm.-Heidenreich-Straße in das Gebiet einbezogen wurde. Er hält es für wichtig, dass sowohl der Bereich der Weberei als auch der Pestalozzi Schule mit einbezogen werden, da dies für die Qualität des Wohnens maßgeblich ist. Herr Boner führt hierzu aus, dass das Gebiet so gewählt wurde, da hier die wertvolle Stadtgestaltung erkannt werden kann. Für den Bereich nördlich der Windallee gibt es zu viele Baumaßnahmen, die entgegen der gewünschten erhaltenswerten städtebaulichen Eigenart errichtet worden sind und insofern eine Einbeziehung dieses Bereiches in die Erhaltungssatzung verhindern. Es ist aus

rechtlichen Gründen jedoch notwendig, dass der Bereich der Erhaltungssatzung klar die städtebauliche Eigenart definiert. Dies ist im nördlichen Bereich der Windallee nicht der Fall.

Ein Eigentümer fragt an, ob bei der Errichtung eines Zaunes immer das historische Vorbild verfolgt werden muss. Hierzu wird geantwortet, dass dies nicht der Fall ist, der Zaun sich jedoch in die städtebauliche Eigenart einfügen muss. Dies ist im Einzelfall zu beurteilen.

Ein weiterer Bürger fragt an, ob es auch Zustandskontrollen im Erhaltungsgebiet geben wird. Hierzu wird ausgeführt, dass der heutige Gebäudebestand nicht auf Konformität mit der Satzung überprüft werden wird.

Ein Bürger merkt an, dass durch den Erlass einer Erhaltungssatzung unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen innerhalb des Bereiches der Stadt Varel geschaffen werden würden und fragt an, ob dies zulässig ist. Dies wird eindeutig bejaht.

Ein Eigentümer fragt an, warum nicht sämtliche Gebäude unter Denkmalschutz gestellt werden, da hiermit dann auch der Förderanspruch der Eigentümer entstehen würde. Herr Boner führt dazu aus, dass nicht alle Gebäude im Gebiet der angedachten Erhaltungssatzung als Denkmalswürdig eingeschätzt sind. Zudem ist mit dem Denkmalschutz kein Gebietsschutz erreichbar. Insofern stellt die Erhaltungssatzung das gegebene Instrument dar. Der Bürger fragt des Weiteren, ob nicht schon heute über eine Baugenehmigung die städtebauliche Eigenart geschützt werden kann. Hierzu wird verwaltungsseitig ausgeführt, dass das Baurecht eine solche Regelungsmöglichkeit nicht hergibt. Die Beurteilung kann lediglich nach § 34 BauGB durchgeführt werden, der die städtebauliche Eigenart nicht als Kriterium berücksichtigt.

Ein Bürger weist daraufhin, dass er grundsätzlich für den Erlass einer Erhaltungssatzung ist. Er weist jedoch darauf hin, dass die Gebäude, die bereits unter Denkmalschutz stehen, einem großen Schutz unterliegen. Für diese Gebäude wäre nun eine zweite Genehmigung im Rahmen einer Erhaltungssatzung notwendig, so dass er befürchtet, dass für ihn doppelte Kosten entstehen, obwohl kein weiterer Schutzanspruch für ihn gilt. Er schlägt deshalb vor zu prüfen, ob in der Satzung geregelt werden könnte, dass Denkmalgeschützte Gebäude keine zusätzliche Genehmigung in der Erhaltungssatzung brauchen bzw. ob diese Genehmigungen dann im Rahmen der Denkmal rechtlichen Genehmigung gebührenfrei ausgesprochen werden könnten.

Ein Bürger spricht sich für einen starken Schutz des angesprochenen Gebietes aus. Insbesondere müsste vor Blöcken und Mehrfamilienhäuser geschützt werden, da diese die Umgebung verunstalten. Er könnte sich sogar noch das schärfere Instrument eines Bebauungsplanes vorstellen. Diese Äußerung wird von einigen Anwesenden zugestimmt.

In diesem Zusammenhang wird angefragt, ob das Haus Lohstraße / Ecke Windallee mit einer Erhaltungssatzung hätte gebaut werden dürfen. Dazu wird ausgeführt, dass der Bau dieses Gebäudes unter anderem der Anlass war, darüber nachzudenken, ob eine Erhaltungssatzung notwendig ist. Es ist davon auszugehen, dass dieser Bau mit einer Erhaltungssatzung wohl nicht hätte entstehen können.

Eine Eigentümerin fragt an, ob zum jetzigen Zeitpunkt auch eine Hinterlandbebauung von Grundstücken möglich ist. Verwaltungsseitig wird hierzu geantwortet, dass dies nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, indem man sich die nähere Umgebung des jeweiligen Grundstückes anschaut. Es kann hier keine pauschale Aussage getroffen werden.

Am Ende der Veranstaltung schlägt eine Bürgerin vor, dass die Eigentümer für dieses Gebiet auch im weiteren Verfahren mit einbezogen werden. Die Verwaltung wird diesen Wunsch entsprechend an die Politik weitergeben.

Abschließend wird Verwaltungsseitig um ein Meinungsbild der Anwesenden Einwohner und Eigentümer gebeten. Die überwiegende Mehrheit spricht sich für den Erlass einer Erhaltungssatzung aus. Gegenstimmen gibt es keine.

Blanke