

Inhalt der Stellungnahme

1. Die Wirksamkeit der Erhaltungssatzung wird bezweifelt. Es wird angemerkt, dass die „Erhaltungssatzung der Siedlungsgebiete aus den 30er Jahren“ im Jahr 1995 u.a. für die Wossidlostraße beschlossen wurde, dort jedoch später ein Vollwärmeschutz aufgebracht worden ist. Hiermit sei ein Präzedenzfall gegeben, mit dem sich die in Aufstellung befindliche Satzung aushebeln ließe.
2. Es wird kritisiert, dass in der Begründung zur Satzung für das gesamte Gebiet eine Ziegelsichtigkeit gefordert wird. Vorhanden seien auch Putzbauten.
3. Im rückwärtigen Bereich von Klinkerbauten sollte ein Vollwärmeschutz zugelassen werden.
4. Es wird bezweifelt, dass die Gebäude ursprünglich durchweg mit gesprossenen Fenstern ausgestattet waren.

Ergebnis der Abwägung

1. Es ist richtig, dass abweichend von der Erhaltungssatzung der Siedlungsgebiete aus den 30er Jahren bei der Sanierung der Wohngebäude im Bereich der Wossidlostraße ein Vollwärmeschutz auf die Fassaden aufgebracht worden ist. Allerdings wurde die hierfür erforderliche Baugenehmigung erst nach einem langwierigen Abwägungsprozess unter Beteiligung des Bauausschusses erteilt. Dieser votierte am 08. Mai 1996 im Interesse der Schaffung von energetisch saniertem Wohnraum für diese Verfahrensweise.
Es ist jedoch nicht zu befürchten, dass ein über zwanzig Jahre zurückliegender Fall eine präjudizierende Wirkung für aktuelle Bauvorhaben haben könnte. Im Rahmen der satzungsrechtlichen Prüfung sind Bauvorhaben immer als neuer Einzelfall zu betrachten. Zur Einhaltung technischer Mindeststandards ist in begründeten Fällen ein Abweichen von den Regelungen der Erhaltungssatzung möglich. Entsprechende Tatbestandsmerkmale sind in § 172 Abs. 4 Baugesetzbuch formuliert.
Das die Ziele der Erhaltungssatzung der Siedlungsgebiete aus den 30er Jahren erfolgreich durchgesetzt werden können, wird am Beispiel von in jüngerer Zeit durchgeführten Sanierungen gleichartiger Bebauungen in der Clara – Zetkin – Straße und in der Max – Suhrbier – Straße deutlich. Die hier vorhandenen Gebäude wurden im Jahre 2013/2014 unter Beibehaltung der backsteinsichtigen Fassaden saniert und modernisiert. Dabei wurden die Ziele der Erhaltungssatzung vollständig erfüllt.
2. Ziel der Satzung ist es den vorhandenen baulichen Bestand mit seinem städtebaulich überlieferten Erscheinungsbild dauerhaft zu erhalten. Dies schließt ziegel- und putzsichtige Gebäude gleichermaßen mit ein. Im Weiteren benennt die Begründung zur Satzung die Ziegelsichtigkeit der Gebäudefassaden als ein wesentliches Gestaltungsmerkmal, dessen Bewahrung sinnvoll ist. Die nachträgliche Verblendung von originalen Putzfassaden mit Klinkern ist kein Ziel der Satzung.
3. Mit der Erhaltungssatzung wird ein gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau und die Änderung baulicher Anlagen begründet. Ob im Einzelfall ein Vollwärmeschutz auf straßenabgewandten Gebäudeteilen städtebaulich vertretbar ist, muss im konkreten Bauantragsverfahren entschieden werden.

4. In der Entstehungszeit der Gebäude war die Verwendung von gesprosssten Fenstern durchaus weit verbreitet. Entsprechende Anhaltspunkte liefern zeitgleiche Bebauungen an anderen Standorten innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes. Soweit historische Sprossenfenster vorhanden sind, sollen diese erhalten bleiben oder adäquat ersetzt werden. Im Bauantragsverfahren kann anhand der Bauakten aus der Entstehungszeit, soweit noch vorhanden, geprüft werden, was für Fenster im Ursprung verwendet worden sind.

Beschlussvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.