

Protokoll der Frühzeitigen Beteiligung der Eigentümer zur Aufstellung der Erhaltungssatzung Wohnquartier Sebastian-Bach-Straße / Richard-Wagner-Straße

Teilnehmer:	Herr Thiele	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft
	Frau Raithel	Technische Referendarin Hochbau
	Herr Fuchsa	Fachgruppe Stadtentwicklung und Stadtplanung

Aus der Eigentümerschaft ca. 75 interessierte Personen

Die frühzeitige Beteiligung der Eigentümer fand am 08.11.2017 im Nachbarschaftstreff der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft in Schwerin, Lessingstraße 26a statt. Die Veranstaltung wurde um 19.00 Uhr eröffnet und vom Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft moderiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass durch Herrn Fuchsa ein Protokoll erstellt wird.

Zunächst führte Herr Thiele in den prinzipiellen Ablauf des Verfahrens zur Aufstellung der Erhaltungssatzung ein. Rechtsgrundlage für die Aufstellung ist der § 172 Baugesetzbuch. Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat am 16.05.2017 beschlossen, die Erhaltungssatzung für das Wohnquartier Sebastian-Bach-Straße / Richard-Wagner-Straße aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 09.10.2017 im Stadtanzeiger bekanntgemacht. Mit der frühzeitigen Beteiligung der Eigentümer befindet sich das Aufstellungsverfahren in einem sehr frühen Stadium. Die frühzeitige Beteiligung hat das Ziel, die Eigentümer möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Satzung zu unterrichten und inhaltliche Fragen zu erörtern. Im weiteren Verfahren wird es eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes für die Dauer eines Monats geben. Während dieser förmlichen Beteiligung besteht für die Eigentümer, aber auch die allgemeine Öffentlichkeit nochmals Gelegenheit Anregungen oder Bedenken zur geplanten Erhaltungssatzung zu geben. Nach einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen können solche Anregungen in die Erhaltungssatzung eingearbeitet werden. Die Entscheidung darüber sowie über die Erhaltungssatzung selbst obliegt der Stadtvertretung.

Darüber hinaus gab Herr Thiele anhand einer Karte einen Überblick über die in der Landeshauptstadt Schwerin bereits bestehende Erhaltungssatzung für die Innenstadt mit ihren Teilbereichen Altstadt, Schelfstadt/Werdervorstadt, Feldstadt/Lutherstraße/Jägerweg, Paulsstadt, Pfaffenteich sowie die Erhaltungssatzungen für die Siedlungsgebiete aus den 30er Jahren, wie z.B. Max-Surbier-Straße/Clara-Zetkin-Straße. Mit der Aufstellung der Erhaltungssatzung für das Wohnquartier Sebastian-Bach-Straße/Richard-Wagner-Straße wird daran angeknüpft. Die Satzung schließt direkt an die Erhaltungssatzung für die Innenstadt an.

Mit einem pps. Vortrag erläuterte Frau Raithel die historische Entwicklung des Quartiers, die zum heutigen geschlossenen städtebaulichen Erscheinungsbild geführt hat. Dieses ist z.B. durch solitäre Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken mit einem hohen Grünflächenanteil im privaten und öffentlichen Raum geprägt. Ebenso verfügen die Wohngebäude über eine einheitliche Formensprache mit wiederkehrenden Fassadendetails, z.B. in den Fensterformaten. Die Ziegelsichtigkeit stellt in großen Teilen ein charakteristisches Merkmal des Quartiers dar. Auch die Dachlandschaft wirkt weitgehend homogen. Bis auf wenige Ausnahmen ist das historische Bild unverändert vorhanden. Damit ist das Quartier von einem harmonisierenden, identitätsstiftenden Erscheinungsbild geprägt. Dieses ist es wert, erhalten und für die

Zukunft geschützt werden. Die vollständige Präsentation ist diesem Protokoll als Anlage beigefügt. Sie ist auch auf der Homepage der Landeshauptstadt Schwerin abrufbar.

Nach einer kurzen Zusammenfassung des Vorgetragenen wies Herr Thiele darauf hin, dass die stadtplanerische Zielsetzung in der Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und nicht der Konservierung des bestehenden Zustandes liegt. Insofern gibt es durchaus Spielräume. Das bildet auch den Unterschied zu einer Denkmalschutzverordnung, bei der wesentlich höhere Maßstäbe anzusetzen wären. Im Rahmen der Erhaltungssatzung gilt der Bestandsschutz weiter, was bedeutet, dass bereits vorhandene bauliche Veränderungen nicht zurückgenommen werden müssen. Die Inhalte der Erhaltungssatzung beziehen sich ausschließlich auf zukünftige Maßnahmen des Rückbaus, Nutzungsänderungen oder bauliche Änderungen wie z.B. Fassadendämmungen.

In der anschließenden Erörterung wurden folgende Fragen bzw. Sachverhalte thematisiert.

Frage: Warum soll gerade jetzt eine Satzung aufgestellt werden?

Antwort: Den konkreten Anlass bildete der Abriss und Neubau eines Wohngebäudes in der Sebastian-Bach-Straße. Der ursprüngliche Entwurf fügte sich in gestalterischer Sicht nicht in das vorab beschriebene städtebauliche Ensemble ein. Im Baugenehmigungsverfahren wurde deutlich, dass mit den üblichen bauordnungsrechtlichen Mitteln eine Steuerung in Bezug auf das städtebauliche Erscheinungsbild nicht in ausreichendem Maße möglich ist.

In diesem Zusammenhang wurde kritisch hingewiesen, dass in der Baumallee in der Sebastian - Bach - Straße Lücken vorhanden sind. Diese müssten geschlossen werden. Ebenso wurde Unverständnis geäußert, dass bei der kürzlich vorgenommenen Gehwegsanierung das historische Klinkerpflaster gegen grauen Betonstein ausgewechselt wurde.

Aus Sicht der Stadtplanung wird dies ebenfalls kritisch beurteilt. Allerdings ist die Wirkung der Erhaltungssatzung zunächst auf hochbauliche Maßnahmen fokussiert. Nicht desto trotz bedarf es einer den Zielen der Erhaltungssatzung angepassten Gestaltung auch des öffentlichen Straßenraums. Diese Themen müssen an anderer Stelle mit dem zuständigen Eigenbetrieb, der SDS Schwerin besprochen werden.

In einem weiteren Diskussionsbeitrag wurde die geplante Aufstellung der Erhaltungssatzung begrüßt. Für die Zukunft sei dies eine gute Sache.

Frage: Kann in der Satzung ein Bezug zur energetischen Sanierung formuliert werden, so dass eine Förderung über die KfW-Bank ermöglicht wird?

Antwort: Ein direkter Bezug lässt sich leider nicht herstellen. Die Satzung ist in ihrer Wirkung auf die bereits erläuterten Tatbestände festgelegt. Die Nutzung eines KfW-Kredites könnte dennoch möglich sein.

Frage: Besteht ein kostentechnischer Zusammenhang zwischen der Erhaltungssatzung und Straßenausbaukosten?

Antwort: Ein solcher Zusammenhang besteht nicht. Über die Erhaltungssatzung werden ausschließlich Gestaltungsvorgaben gemacht.

Frage: In der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss wird in der Begründung von einem Veränderungsdruck, der auf dem Quartier liegt, gesprochen. Wer hat den Vorschlag zur Aufstellung einer Satzung gemacht? Was wird befürchtet?

Antwort: Der Vorschlag zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung wurde der Verwaltungsleitung und den politischen Gremien von der Fachgruppe Stadtentwicklung und Stadtplanung unterbreitet. Zu befürchten ist beispielsweise, dass infolge energetischer Sanierungen durch

Einsatz von Wärmeverbundsystemen, die historisch überlieferten Fassadenansichten komplett verloren gehen.

In einem weiteren Diskussionsbeitrag wurde nochmals darauf hingewiesen, Fehler zu korrigieren und in die Gehwege wieder Klinkerpflaster einzusetzen. Es wurde auch deutlich, dass in der Sebastian - Bach - Straße und der Richard - Wagner - Straße historisch unterschiedliche Materialien zum Einsatz gelangt sind. Bei Straßensanierungen ist das zu berücksichtigen.

Frage: Im Rahmen der Erhaltungssatzung sind Nutzungsänderungen genehmigungspflichtig. Können dann Notare, Rechtsanwälte oder Steuerberater Büros im Gebiet haben?

Antwort: Bei diesem Personenkreis handelt es sich um sogenannte freie Berufe. Diese sind auch unter den Bedingungen der Erhaltungssatzung zulässig. Kritisch wäre beispielsweise eine Gaststätte mit überörtlicher Ausstrahlung oder ein Handwerksbetrieb zu betrachten.

Frage: Kann auf Grundlage der Erhaltungssatzung verlangt werden, dass für Putzflächen Klinker nachgerüstet werden müssen?

Antwort: Nein, es gilt der Bestandsschutz.

Frage: Kann auf ein verputztes Haus zu einem späteren Zeitpunkt Wärmedämmung aufgebracht werden?

Antwort: Das ist prinzipiell möglich, muss aber im Einzelfall beurteilt werden. Es kommt darauf an, in welcher, gestalterischer Qualität die Dämmung ausgeführt wird.

In einem Beitrag wurde bemängelt, dass zu viele Fremdparker ihre Autos im Gebiet abstellen. Aus Sicht der Stadtplanung wird darauf hingewiesen, dass die Problematik im Amt für Verkehrsmanagement bekannt ist. Möglicherweise werden Anwohnerparkzonen bis in die Weststadt eingerichtet. Über entsprechende Konzepte wird auch in der Politik nachgedacht. Es besteht aber kein Zusammenhang zur Erhaltungssatzung.

In einem weiteren Beitrag wurde kritisiert, dass Gehwege stellenweise nicht in Ordnung sind und in einigen Bereichen das rote Klinkerpflaster durch graues Betonpflaster ersetzt wurde. Für die Stadtplanung ist dieser Zustand auch nicht zufriedenstellend. Es wird nochmals ausgeführt, dass diese Thematik vorrangig mit der SDS zu erörtern ist.

Es wurde vorgeschlagen ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, dass neben der Erhaltungssatzung auch Regelungen zur Straßengestaltung, Baumpflanzungen und Beleuchtung also für den gesamten öffentlichen Raum umfasst.

Frage: Ist es denkbar, mögliche bauliche Veränderungen aufzulisten und als Anlage der Satzung beizufügen?

Antwort: Bauliche Änderungen sind immer im Einzelfall zu beurteilen. Deshalb ist eine abschließende Auflistung von baulichen Änderungen nicht sinnvoll. Bestandteil der Satzung wird jedoch eine Begründung, die auch Erläuterungen gibt.

Frage: Geht es bei der Satzung um das „Ob oder Wie“?

Antwort: Für die Satzung gibt es einen formellen Aufstellungsbeschluss, der ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Es besteht somit die konkrete Absicht eine Erhaltungssatzung aufzustellen.

Im Zusammenhang mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wies ein Teilnehmer auf folgendes hin. Für die Baubehörde besteht damit die Möglichkeit, gemäß § 15

BauGB Baugesuche für ein Jahr zurückzustellen. Im Prinzip würde die Erhaltungssatzung damit schon jetzt wirken.

Die Möglichkeit der Anwendung des genannten Paragraphen wird von der Fachgruppe Stadtentwicklung und Stadtplanung bestätigt. Dies ist ein Verfahren, das auch im Geltungsbereich von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen zur Anwendung kommen kann. Allerdings handelt es sich um eine Kann – Bestimmung, die ausschließlich zum Ruhen des Antragsverfahrens führt.

Abschließend bedauerte eine Teilnehmerin, dass die Tagesordnung der Sitzung des Hauptausschusses, in der der formelle Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, nicht einsehen konnte. Somit konnte sie der eigentlichen Beschlussfassung nicht beiwohnen.

Herr Thiele wies darauf hin, dass allen Eigentümern per Post exklusive Einladungen zugesandt worden sind, auch um etwaige Informationsverluste zu vermeiden. Gegen 20.50 Uhr beendete er die Zusammenkunft.



Frank Fuchsa

Anlage

Präsentation (pps - Druckversion)