

Stadt Leverkusen

ERGEBNISPROTOKOLL

über die öffentliche Informationsveranstaltung „Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung für den Bereich Waldsiedlung“

in der GGS Waldschule, Carl-Maria-von-Weber-Platz 3, 51375 Leverkusen

am Mittwoch, 30.05.2007

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.10 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Herr Gietzen

Bezirksvorsteher III

Verwaltung

Frau Zlonicky

Herr Müller

Herr Seggewiß

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Schriftführerin

Frau Steckel

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Besucher:

ca. 240 Bürgerinnen und Bürger

Herr Gietzen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die öffentliche Informationsveranstaltung für die „Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung für den Bereich Waldsiedlung“. Er stellt die Podiumsteilnehmer vor und weist daraufhin, dass Stellungnahmen zu diesem Thema auch schriftlich bis zum 20.06.2007 an die Verwaltung abgegeben werden können.

Frau Zlonicky erläutert zunächst die Inhalte der Informationsveranstaltung. Da noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst ist und daher kein Arbeitsauftrag für die Verwaltung vorliegt, kann lediglich über den gesetzlichen Rahmen sowie die einzelnen Vor- und Nachteile der verschiedenen planungsrechtlichen Möglichkeiten berichtet werden. Eine Neufassung der Gestaltungssatzung bzw. eine Erhaltungssatzung kann erst nach entsprechendem Arbeitsauftrag erstellt und anschließend vorgestellt werden. Im Rahmen des weiteren Vortrags beleuchtet Herr Müller die Geschichte der Waldsiedlung sowie vorhandene Haustypen. Frau Zlonicky geht auf die rechtlichen Möglichkeiten ein (Folien s. Anlage).

Anlass der Verwaltungsvorlage ist die Beauftragung durch die Politik, entsprechende Verfahren zum Schutz der Waldsiedlung einzuleiten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kommt derzeit aufgrund der ungeklärten Altlastsituation im Bereich Grundwasser nicht in Frage; die bisherige Gestaltungssatzung ist aus rechtlichen Gründen fraglich und enthält zudem widersprechende Festsetzungen. Ausführlich

wird auf die Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten eingegangen. Der Vortrag ist im Einzelnen der Anlage zu entnehmen.

Die bereits während des Vortrages beginnende äußerst lebhaft Diskussions ist geprägt von Stimmen gegen die vorgeschlagene Erhaltungssatzung. Dabei wird eine (moderate) Gestaltungssatzung überwiegend als sinnvoll oder denkbar bezeichnet.

Als wesentliche Nachteile der Erhaltungssatzung werden von den Bürgern genannt:

- Wesentliche Einschränkung der Baufreiheit,
- Genehmigungspflicht auch für Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen,
- Zurückstellungsmöglichkeit bereits nach Aufstellungsbeschluss,
- Verlustwert der Bauimmobilie,
- Verwaltungsaufwand im Rahmen der neuen Genehmigungsvoraussetzungen, sowie
- zusätzlicher Gebührenaufwand .

Auf die Vorgartensituation und den Bedarf zur Unterbringung von 2 -3 PKW-Stellplätzen wird eingehend hingewiesen.

Herr D. Kraneis bemängelt das bisherige Beteiligungsverfahren.

In weiteren Wortmeldungen werden von Herrn Dülber und Herrn Wolfertz weitere Gegenargumente genannt. Betont wird der umfangreiche Genehmigungsvorbehalt auch bei freigestellten Vorhaben – so würden gem. § 65 BauO NRW auch Briefkästen einer Genehmigung unterliegen. Insbesondere wird die Minderung des Immobilienwertes aus kaufmännischer Sicht prognostiziert und die Frage einer möglichen Entschädigung angesprochen.

Einige Bürger kritisieren die Veröffentlichung der Hausansichten im Rahmen der Vorlage.

Ein Teilnehmer fragt, wieso die Bebauung entlang der „Jägerstraße“ nicht generell im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aufgenommen sei. Herr Müller erläutert hierzu, dass die Grenze des Geltungsbereiches aufgrund charakteristischer Merkmale gefasst worden ist. Teile der Waldsiedlung sind einer anderen Bauepoche zuzuordnen, beispielsweise ist die Bebauung des Textar-Geländes erst in jüngster Zeit einzuordnen.

Herr Schuh sieht aus fachmännischer Sicht keine Veranlassung dazu, die Siedlung als besonders schutzwürdig darzustellen. Herr Prof. Schwimbeck berichtet, dass nach seiner Wahrnehmung die Qualität der Waldsiedlung mit ihrem Mix von Bauweisen und in der Gestaltungsvielfalt zu suchen sei, insofern würde er sich gegen eine Maßregelung jeglicher Art aussprechen.

Diskutiert wird auch die Frage, welcher Stand der Waldsiedlung erhalten werden sollte.

Herr R. Kraneis bemängelt den engen Straßenquerschnitt aufgrund parkender Autos in der Mendelssohnstraße vor seinem neu errichteten Haus. Eine Andienung durch die Feuerwehr stellt er in Frage, die Erschließung sei insofern nicht gesichert.

Herr Dr. Hüttemann führt aus, dass die Bestimmungen des § 34 BauGB ausreichend seien und befürchtet ein Chaos, falls es zu einer Erhaltungssatzung kommt. Herr

Prof. Tauchert spricht sich im Hinblick auf zukünftige massive Änderungen bei der Heizthermik und der damit verbundenen Änderung von Fenstern und Dächern gegen eine Erhaltungssatzung aus.

Einzelne Bürger sprechen sich dafür aus, statt einer Erhaltungssatzung die Baumschutzsatzung wieder einzuführen.

Herr Schuh bittet um Abstimmung „pro und contra“ Erhaltungssatzung. Herr Gietzen stellt fest, dass im Rahmen von Bürgerversammlungen oder Informationsveranstaltungen keine Abstimmungen vorgesehen sind. Die Aufnahme eines eindeutigen Stimmungsbildes der Anwesenden gegen die Erhaltungssatzung in das Protokoll wird zugesichert.

Frau Zlonicky antwortet umfassend auf die einzelnen Fragen, erläutert die baurechtlichen Zusammenhänge und die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten.

Wie in den Folien dargestellt, sind

- nach § 34 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen steuerbar, nicht aber z.B. die Dachform und die Dachneigung,
- über eine ergänzende Gestaltungssatzung Materialien und Farbwahl sowie z.B. die Größe der Dachaufbauten sowie die Dachneigung, nicht aber die Begrünung der Vorgärten,
- sowie über eine Erhaltungssatzung die Versiegelung von Grund und Boden und damit die Begrünung der Vorgärten.

Die Rechtsfolgen eines Aufstellungsbeschlusses für eine Erhaltungssatzung sind analog zu denen eines Bebauungsplanes und daher für die Verwaltung ein übliches Verfahren.

Die seitens der Verwaltung vorgeschlagene Information der Bürger zu den Inhalten einer (noch zu erarbeitenden) Gestaltungs- bzw. Erhaltungssatzung ist eine Empfehlung der Verwaltung auf freiwilliger Basis und rechtlich nicht erforderlich. Insofern findet eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Im Einzelnen führt sie von Seiten der Verwaltung aus, dass

- eine Wertminderung nach Auffassung der Verwaltung nicht eintreten werde,
- der Verwaltungsaufwand im kleinst möglichen Rahmen gehalten werden soll,
- derzeit auch keine Gebühren vorgesehen sind,
- die Veröffentlichung der Hausansichten keine Wertung enthält und
- die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs im Verfahren noch zu ändern sein.

Herr Gietzen ruft noch einmal zu einer breiten Meinungsbildung auf und schließt die Beteiligung der Öffentlichkeit um 21.10 Uhr.

Gez.: 18.06.2007

Gietzen
Vorsitzender

Steckel
Schriftführerin