

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung"
Beurteilung und Kommentar

Nachfolgend wird die Beschlussvorlage analysiert und die Folgen der jeweiligen Textabschnitte kommentiert.

Vorweg ergeben sich erhebliche, auch verfassungsrechtliche Bedenken gegen den jetzigen, zur Beschlussfassung vorgelegten Text wie

- a) Eingriff in die Unverletzbarkeit der Wohnung (GG Art. 13, Nr. 1-3)
- b) Eigentumsrechte (GG, Art. 14, Nr. 1 Satz 1)

sowie Fehlens einer jeglicher Beschränkung der Erhaltungssatzung auf städtebauliche Erfordernisse.

Die Beschlussvorlage besteht aus insgesamt 21 Seiten, die in der Seitenfolge beurteilt und kommentiert wird mit Hinweis auf den jeweiligen Quellentext :

1. Begründung der Vorlage (Seite 2 - 4) :

Derzeitige Grundlage für Baugenehmigungen ist die Gestaltungssatzung vom 28.11.1986 i.V. m. § 34 BauGB.

Festgestellt wird die Gültigkeit der Gestaltungssatzung (Seite 2 Abs. 2)

Ziel eines neuen Bebauungsplanes 135/III sollte u.a. "die Sicherung der städtebaulich gewachsenen Struktur der Waldsiedlung" sein (Seite 2 Abs. 3).

Das bedeutet, dass nach planrechtlichen Verfahrensweisen auch den betroffenen Bewohner ein Einspruchrecht im Rahmen eines Feststellungsverfahrens zusteht.

Auf Seite 2 Abs. 4 wird behauptet, die Bestimmungen (der derzeit gültigen) "Gestaltungssatzung" reichten jedoch nicht aus, um städtebaulich unerwünschte Vorhaben unterbinden zu können

Es fehlt jegliche Begründung, aus welchem Grunde die derzeit gültige Gestaltungssatzung nicht ausreicht und es fehlt eine jegliche und präzise Definition, was "städtebaulich unerwünscht" ist. Dieser unbestimmte Begriff zieht sich in der Folge mehrfach durch die Vorlage. Eine klare Definition des Begriffes sollte das Mindeste sein, als Grundlage einer neuen

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung"
Beurteilung und Kommentar

Satzungsbestimmung. Allein daraus ergibt sich schon m.E. eine Anfechtbarkeit.

In das Arbeitsprogramm (durch wen) wurde das "neue Rechtsinstitut **Erhaltungssatzung**" aufgenommen (Seite 2 Abs. 5)

Mit diesem Rechtsinstitut hat die Stadt lt. eigener Aussage bisher keine Erfahrung (Seite 3 Abs. 1) und kuppert fast wortgleich eine Erhaltungssatzung aus dem Dresdener Bereich (Dresden-Hellerau, Quelle Internet) ab, ohne eine Vergleichbarkeit der Verhältnisse zu prüfen und zu begründen.

Es ist für einen Betroffenen nicht ersichtlich, was sich hinter der Rats(?) -Vorlage Nr. R 510/16. TA. Anlage 4 - Priorität 2 verbirgt. (Seite 2 Abs. 5)

*Welches Prüfungsergebnis hat zu der Feststellung geführt dass "... der Erlass einer **Erhaltungssatzung** zusammen mit der Novellierung der Gestaltungsatzung **geeignet** ist ... vor **städtebaulich unerwünschten Veränderungen (?)** ..." zu schützen ? (Seite 2 Abs. 5).*

Wieder wird eine Undefinition verwendet und damit behördlicher Willkür Tür und Tor geöffnet.

*Mit dem Zeitargument werden dem einem förmlichen Bebauungsplan vorbehaltenen Entscheidungselemente durch Determinierung allen Betroffenen praktisch das Einspruchsrecht entzogen (*devide et impera !*) (s. hierzu Seite 4 Abs. 3 aus dem hervorgeht, dass der Bürgerwille gesetzlich nicht gefordert sei !).*

*Nach Seite 3, Abs. 1 hat die Stadt Leverkusen mit dem § 172 BauGB eigenen Angaben **keine Erfahrung**. Sie muss befürchten, in erhebliche Rechtsschwierigkeiten verwickelt zu werden. Die Begriffsdefinitionen des § 172, Nr.1, Satz 1 als Ensembleschutz ist fraglich dazu geeignet, das Gebiet der Waldsiedlung in den Bereich des Denkmalschutzes - mit erheblichen Auswirkungen auf Eingriffe in das grundgesetzlich (GG Artikel 14) geschützte Eigentum - anzusiedeln, mit unter Umständen nicht unbeträchtlichen Aufwendungen für das Gemeinwesen. Die Verfasser des*

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung" Beurteilung und Kommentar

*Beschlusses weisen ausdrücklich auf das **verwandschaftliche Instrument des Denkmalschutzes** hin (Seite 3 Abs. 5). Hier müsste dementsprechend auch den Begründungserfordernissen der Denkmalschutzgesetze entsprochen werden. Daran fehlt es! Der § 172 BauGB betrifft m.E. städtebauliche Gebiete, die fast denkmalschutzbedürftig sind. Die Anwendung auf die Waldsiedlung dürfte erheblich in Frage gestellt werden. Mit Folgen auf Eigentum und Werthaltigkeit der Immobilien (Haus, Grund und Boden).*

Mit dem Hinweis auf "unerwünschte Veränderungen" - ohne diese zu definieren - wird mit Bezug auf eine Denkmalbereichssatzung die besondere Genehmigungspflicht durch eine Erhaltungssatzung begründet (Seite 3 Abs. 5).

Mit diesem Argument wird letztlich das Erfordernis einer Erhaltungssatzung als Instrument eines verkappten Denkmalschutzes begründet. Dies entspricht nicht den Anforderungen des § 172 BauGB und auch nicht den Absichten des § 172 BauGB.

Damit werden eindeutig die Absichten der Verfasser deutlich, sich ein neues Verwaltungsobjekt zu schaffen. Der Verdacht wird verstärkt durch die Ausweitung des Schutzgebietes auch auf den neueren Teil der Waldsiedlung (Anlage A zu § 1 der Erhaltungssatzung) dessen Charakter mit dem der ursprünglichen Waldsiedlung nicht zu vergleichen ist. (siehe mangelhafte, nichtssagende und insich widersprüchliche Fotodokumentation auf den Seiten 10 - 16).

*Die genehmigungsrechtlichen Verfahren in Folge einer Erhaltungssatzung stehen "neben" (Seite 3 Abs. 5) den bauordnungsrechtlichen Verfahren einer Baugenehmigung. Es bedeutet einen zusätzlichen Antrags- und Genehmigungsverfahrenszug - der evtl. durch einen bauvorlageberechtigten Architekten oder Ingenieur zu erfolgen hat - und eine zusätzlichen Genehmigungs- und Kontrollbehörde erfordert. Und dies **unabhängig** von der in dem jetzigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigende Gestaltungssatzung.*

Daraus folgt zwangsläufig eine weitere, Verwaltungsstelle und

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung" Beurteilung und Kommentar

Gebührenbelastungen für die Bürger, die jegliche Veränderung (§ 2 Erhaltungssatzung) ihres Immobilien- und Grundbesitzes bei baulichen Anlagen (Definition s. BauO NRW und gesonderten Auszug aus BauO NRW von D. Kraneis) gebührenpflichtig zu beantragen haben. Und diese sich von einer Behörde nach unbestimmten Begriffsdefinitionen (was sind unerwünschte Veränderungen ?) genehmigen zu lassen.

Das Argument, dies würde doch die Baugenehmigungsbehörde mit erledigt, weist nur darauf hin, dass die Kapazitäten dieser Behörde nicht ausgelastet ist. Eine hochverschuldete Stadt kann sich soetwas nicht leisten.

Zumal, wie die Verfasser einräumen, eine Erhaltungssatzung zu keiner rechtsverbindlichen Regelung der Grundstücksnutzung führt (Seite 3 Abs. 5). Was soll das ?

Es fragt sich, wozu soll dieses Instrument benutzt werden, wenn nicht zu einem "präventiven Verbot " als zweistufiges Ablaufprogramms wohin ? oder wofür ?. Zielt es doch in Richtung Denkmal- oder Naturschutz ? (s. vor unter Seite 3 Abs. 5).

Die in Seite Abs. 6 3 definierte 1. Stufe mit mit "präventives Verbot" unter Berücksichtigung einer "städtebaulichen Genehmigungsbedürftigkeit" für "städtebauliche Bedürftigkeiten", ohne diese, wie es ein Bebauungsplanverfahren begründen würde, zu definieren. Dies ist unverständlich und enthält im Grundsatz und in praktischer Folge eine totale Entwicklungsblockade des betroffenen Gebietes.

Ob die Erhaltungswürdigkeit der Waldsiedlung einen solche schweren Eingriff benötigt und rechtfertigt, zumal die als Anlage B, Seite 10 - 16 beigefügten Fotos eine einseitige Auswahl darstellt und unklar ist, ob sie einer positiven oder negativen Begründung und der Allgemeinverbindlichkeit dienen sollen, wäre zu überprüfen !

Die zweite angesprochene Stufe (Seite 3 Abs. 7) belegt, dass sich die Genehmigungsentscheider - wer ist das und nach

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung"
Beurteilung und Kommentar

welchen Kriterien ? - der Baubehörde, sich alles vorbehalten und damit das normative Verfahren des Institutes Bebauungsplanes umgehen wollen. Und zwar durch die freie Interpretierbarkeit von allgemein formulierten Bebauungszielen wie "unerwünschte städtebaulicher Entwicklungen" und "Charakter", die, wenn man will, eher durch die Fotodokumentation bestätigt werden. Aber das ist Geschmacksache.

Dieses erschwert das gesamte Baugenehmigungsverfahren mit ungeahnten Rechtsstreitigkeiten und Kosten für Verwaltung und Bürger.

*Seite 4, Abs. 2 zeigt die Folgen eines übereilten **Beschlusses über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung** durch den Rat der Stadt, ohne dass die Zweckmäßigkeit, die Erfordernisse und vor allem die Kosten und Folgen einer solchen Erhaltungssatzung klar geworden sind. Zwar soll die erforderliche Genehmigung nach der (Erhaltungssatzung) mit einer Baugenehmigung erteilt werden, doch wird verschwiegen, dass das gesonderte Genehmigungsverfahren isoliert durchgeführt werden muss und zusätzlichen Aufwand bedeutet (s. oben).*

In Seite 4 Abs. 2 wird unmissverständlich klar gestellt, dass nach Beschluss (durch den Rat) über den **"Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung"** - und eine solche Beschlussfassung ist Gegenstand der Beschlussfassung durch den Rat am 04.12.2006, wird - nach Veröffentlichung (wann) und ggf. ohne Mitwirkung der Betroffenen - die Erhaltungssatzung mit dem Instrument des § 15 Abs. 1, BauGB wirksam !

D.h. der Aufstellungsbeschluss alleine setzt schon eine noch nicht vorhandene Satzung in Kraft. Maßnahme nach Veröffentlichung des Ratbeschlusses vom 04.12.2006 unterliegen dann schon der Erhaltungssatzung (siehe Seite 4, Abs. 2). Sehr trickreicher Verwaltungszug !

*Die Feststellung auf Seite 4, Abs. 3, dass der Bürgerwille **gesetzlich nicht vorgesehen sei**, zeigt deutlich, wie im Gegensatz zum schwieriger durchzuführenden*

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung" Beurteilung und Kommentar

Plangenehmigungsverfahren eines Bebauungsplanes, der Bürgerwille durch Berufung auf § 172 BauGB umgangen werden soll.

Es wäre klug, wenn der Rat die vorgeschlagene Bürgerinformation, die besser als eine Bürgermitwirkungs- und Informationsveranstaltung genutzt werden sollte, veranstalten lässt, bevor er sich entscheidet.

2. Satzungsentwurf (Anlage 1, Seite 5) :

§ 1 (2) macht die Anlage B zum Bestandteil der Satzung. Darauf siehe unten unter Anlage B (Seiten 7 -16)

*§ 2 stellt alles, aber auch alles unter die **Genehmigungspflicht** der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Rückbau des Begriffes "Baulicher Anlagen" durch die Behörde des Planungs- und Bauaufsichts-amtes **ohne jegliche Beschränkung** auf die städtebaulichen Anforderungen oder die städtebaulichen Bedürfnisse, deren Art, Umfang und Beschreibung gänzlich fehlen (die Anlage B kommt diesen Erfordernissen in keinem Falle nach , s. dort) mit denen die Erhaltungssatzung begründet wird.*

*Die Landesbauordnung BauO NRW von 01.06.2000 definiert in § 2 und § 65, was unter "baulichen Anlagen" *) zu verstehen ist. D.h. in der Waldsiedlung geht nichts mehr, aber auch gar nichts mehr ohne "selbstherrlicher" Zustimmung (s.oben) der Stadtverwaltung unter Gebührenlast und erheblichem bürokratischen Aufwand.*

**) siehe hierzu Definitionen zur Erhaltungssatzung von R. und D. Kraneis als Anlage*

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung"
Beurteilung und Kommentar

3. Anlage B zu § 1 der Erhaltungssatzung (Seite 7 - 9) :

Der 1. Abs. Seite 7 enthält falsche Angaben, denn Schule (Waldschule) Kirchen und Post entstanden nicht gleichzeitig, sondern wurden erst in den 50er bzw. 60er Jahren errichtet.

Die Anzahl der betroffenen Häuser stimmt nicht, es sind fast 300 mehr (nicht 600 sondern fast 900).

Auch die Angaben über die traufenständigen Doppelhäuser sind irreführend und in der Bewertung falsch. Die Anzahl und Standorte dieser Häuser muss überprüft werden.

In Abs. 2, Seite 7 werden die Grundstücke am Waldrand als Übergangsflächen zum Wald bezeichnet. Auch das ist nicht richtig, Die Gärten waren als Hauswirtschaftsgärten zur Anpflanzung von Gartenfrüchten konzipiert und der Abstand zum Wald ergab sich unserer Kenntnis nach aus dem Göringschen Jagdgesetzen der 30er Jahre. Hier wird eine landschaftsgestalterische Absicht unterstellt, die nichts mit dem ursprünglichen Charakter der Waldsiedlung zu tun hat.

*Auch die Siedlungskonzeption (Abs. 2, Seite 7) als "Wohnen im Wald" ist falsch und Irreführend.
Die Waldsiedlung ist auf einer waldfreien Fläche mit einzelnen Kiefern entstanden und hat ihre Bezeichnung von "Wohnen am Wald" erhalten".*

In Abs. 3, Seite 7 wird behauptet, es sei nur ein Teil des alten Baumbestandes erhalten geblieben. Auch das ist falsch, es bestand kein alter, nennenswerter Baumbestand mit Ausnahme in der Saarlauterner Str. Der heutige Baumbestand ist im wesentlichen durch die Bewohner der Waldsiedlung angepflanzt und gehegt worden.

Die ständige Diskussion über die "Kahlschläge" hat so manchem Baum in der Waldsiedlung sein vorzeitiges Ende gebracht.

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung" Beurteilung und Kommentar

Die Bewohner haben sich 1950 (Seite 7 Abs. 3) und immer wieder gegen eine Verdichtung durch eine 2 ½-geschossiger Bauweise gewehrt und den Baumbestand erhalten, sonst hätten es ja keinen "Kahlschlag" geben können (siehe hier die alten und gekippten Bebauungsplanentwürfe).

Im 1. Satz in Abs. 4, Seite 7 wird eine ungeheuerliche Vermutung den Bewohnern der Waldsiedlung unterstellt, nur weil sie heutigen Wohnerefordernissen Rechnung stellen wollen und die Siedlungseigenarten nicht ausreichend berücksichtigen würden.

Fakt ist, dass fast alle in letzter Zeit realisierten Neuerrichtungen sich sehr wohl dem "Charakter" der Waldsiedlung entsprechend angepasst haben - auf freiwilliger Basis. Die Ausreisser hätte die Bauaufsichtsbehörde aufgrund der bestehenden Gestaltungssatzung und BauO mit Gespür und Geschick verhindern können. Doch auch das muss unsere Gesellschaft ertragen können.

Aus der Formulierungen auf Seite 7 Abs. 4, geht weiter eindeutig hervor, dass die Errichtung eines Denkmalschutzgebietes das Ziel ist, wenn der Autor schreibt: "Lediglich..." die kirchlichen Einrichtungen - also leider nur - unter Denkmalschutz stehen. Wieso eigentlich? Und dieses Ziel wegen der geringen Anzahl entsprechender Objekte nicht erreicht werden kann

Das Museum Waldsiedlung ist programmiert !

Auf Seite 9, Abs. 1 werden wiederum Behauptungen aufgestellt, die allein durch die Tatsachen der Realität widerlegt sind und begründet die Vermutungen mit zu "erwartenden und zu steuernden städtebaulichen Umstrukturierungsprozesse".

Es bleibt wiederum unklar, was dieses Begriffsungetüm konkret beinhaltet. Entgegen den Behauptungen des Bewahrens des "wertvollen Ortsbildes", verfällt die Waldsiedlung real wegen Blockade sämtlicher baulicher Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Beschreibung auf Seite 9, Abs. 3 trifft im wesentlichen zu und

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung" Beurteilung und Kommentar

*die angefügte Bildauswahl zeigt etwas einseitig das Wunschbild oder das Abscheubild - das ist unklar geblieben - der Verfasser und blendet die schon vielfachen "Verformungen" aus.
Ob die abgebildeten tatsächlichen "Verformungen wie geklatschte Garagen, vorgebaute Klohäuschen, Dachrucksäcke und sicherlich auch diskutierbare Farbgebungen nun so einmalig und unbedingt mit hohem bürokratischen Aufwand (denkmal-) erhaltungsgeschützt werden müssen, ist mehr als fraglich.*

Es gibt Millionen derartiger Häuser und hunderte derartiger Ensembles in Deutschland.

Die Anlage "B", die Gegenstand der Erhaltungssatzung sein soll, ist im wesentlichen ein historischer Rückblick und **nicht geeignet**, die Begründung und die konkreten Zielsetzungen einer vernünftigen Gestaltungsregelung festzuschreiben.

Leverkusen hat andere Sorgen, als sich solchen auch dialektisch verräterischen Absichten zu widmen.

Man soll den Waldsiedlern ihre Waldsiedlung gestalten lassen, so, wie bisher, durch Eigenverantwortung und liebevoller Selbstpflege und ohne städtische Bevormundung durch wechselnde Baubeamte im Detail (bauliche Anlagen !). Was wäre die Waldsiedlung ohne den freien Bürgerwille und seiner Selbstverantwortung ? :

Ohne Zweifel : ein genormtes Einheitswohngebiet, wie es sich die - nationalsozialistischen - Planer einmal vorgestellt haben, kann nicht Ziel sein.

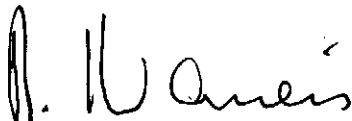
- Fazit :**
1. Aufwand und Folgen der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB sind mangels Erfahrungen völlig ungewiss.
 2. Eine bauliche Entwicklung der Waldsiedlung wird umfassend blockiert und bürokratischer Willkür wegen fehlens präziser Begriffsbestimmungen Tür und Tor geöffnet. Ohne Kontroll- (Überwachungs-) Organisation der Verwaltung ist eine Erhaltungssatzung wirkungslos und

Beschlussvorlage Erhaltungssatzung "Waldsiedlung"
Beurteilung und Kommentar

ein bürokratischer Kropf. Die Kosten müssen alle Bürger mittragen, auch die, die nicht in der Waldsiedlung wohnen.

3. Wesentliche Eingriffe in das Eigentumsrecht der Immobilieneigentümer mit Wertminderungen erheblichen Ausmaßes sind die Folgen. Rechtstreite sind vorprogrammiert.
4. Die Begründungen basieren auf nicht belegten Vermutungen und Behauptungen.
5. Es ist keinen aussergewöhnliche Schutzbedürftigkeit zu erkennen, die nicht in einer **modifizierten Gestaltungssatzung** moderat und damit in ein normatives Baugenehmigungsverfahren eingebracht werden kann.
6. Es ist klar ersichtlich, dass die Mitwirkungsrechte der Bürger in einem normativen Planverfahren zu einem Bebauungsplan umgangen werden sollen.

Leverkusen, den 20.11.2006



R. Kraneis, Dipl.-Ing.
wohnhaft in der Waldsiedlung seit 69 Jahren

- Anlagen:
- Kurzfassung "Folgen der Entwurfsvorlage"
 - Kommentar zum Beschlussentwurf Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung für den Bereich Waldsiedlung von Rolf Kraneis und Detlev Kraneis vom 20.11.2006