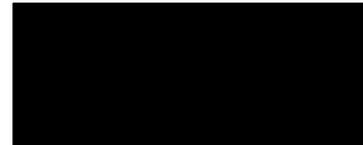


Stadt Georgsmarienhütte
Frau Sydekum / Fachbereich IV – Stadtplanung
Oeseder Straße 85

18.04.2021

49124 Georgsmarienhütte



**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bereiches Karolinenhöhe und Erhaltungssatzung
Vorlage Nr. BV/040/2021 – Aktualisierte Beschlussvorlage / Beteiligung der Öffentlichkeit /
Stellungnahmen des Planungsbüros Flaspöhler**

Sehr geehrte Frau Sydekum, sehr geehrte Damen und Herren,

mehrere Ratsmitglieder haben mich auf die anstehende Bauausschusssitzung am kommenden Dienstag (20.04.) aufmerksam gemacht. Die Möglichkeit der inhaltlichen Einflussnahme ist bekanntermaßen jetzt noch richtiger- und sinnvollerweise gegeben.

Im Vorfeld wurden ja viele gute Gespräche mit fast allen Fraktionen und der Stadtverwaltung inkl. der Bürgermeisterin geführt. Die hierbei diskutierten, sinnvollen Ansatzpunkte haben bislang leider augenscheinlich kaum bis gar nicht ihre berechtigte Berücksichtigung gefunden.

Die alte Beschlussvorlage ist inhaltlich fast 1 zu 1 die neue Beschlussvorlage. Dies ist, auch und gerade unter Berücksichtigung der sich nun darstellenden Sachlage, vollkommen unverständlich! Zumindest haben einige wenige Anmerkungen zu entsprechenden Ergänzungen oder Korrekturen geführt.

Man darf momentan berechtigterweise die Frage stellen, warum überhaupt der Öffentlichkeit die Möglichkeit der Beteiligung eingeräumt wurde?!

Wo finden sich die konstruktiven und zielführenden Kompromisse? Dies kann und darf nicht ausschließlich die Aufgabenstellung der Fraktionen bzw. Parteien sein.

Kommen wir zur Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. der Gesamtanzahl der eingegangenen Stellungnahmen und deren Inhalten. Sehr zu begrüßen ist es, dass nach lang vorherrschender Unkenntnis, sich einige Personen dazu entschlossen haben ihre Meinung zu äußern und teilweise auch zu begründen. Dies ist eine sehr positive und hervorzuhebende Entwicklung!

Wie mehrfach vom Planungsbüro Flaspöhler aufgeführt und bestätigt, sprechen sich 14 von 28 Stellungnahmen für sowie gegen die momentanen Beschlussvorlagen zur geplanten Gestaltungs- und Erhaltungssatzung und den damit einhergehenden Auflagen aus.

Das bedeutet letztendlich, die Hälfte aller sich äußernder Personen haben zum Teil schwerwiegende und berechtigte Bedenken (Vorbehalte) und lehnen die in der aktuellen Form angedachte Umsetzung ab.

Man kann also nicht ansatzweise von einer generellen oder überwiegenden Zustimmung der Betroffenen bzw. der Allgemeinheit sprechen!

Selbiges wurde ja von Beginn an immer wieder suggeriert bzw. fast schon plakativ in den Raum gestellt. Wie sich nun herausgestellt hat, fälschlicherweise.

Auch wenn das zur Bewertung beauftragte Planungsbüro dies ggf. jetzt gerne so präsentieren möchte. Wie fern der Realität und was für eine Ungleichbehandlung von den Personen, die sich mit viel Energie und lösungsorientierten Vorschlägen intensiv zur zielführenden Ergebnisfindung eingebracht haben.

Des Weiteren sind augenscheinlich vorbehaltlos unterstützende Stimmen von Ortsfremden und eben nicht von den wirklich betroffenen Grundstücks- und Eigenheimbesitzern eingegangen. Auf Äußerungen zu den Themen Denkmalschutz, Innenraumgestaltung, die Dachgestaltung im bezaubernden Berlin oder Potsdam und ähnliche Ausführungen, ohne fachlichen Mehrwert, will ich gar nicht weiter eingehen.

Das positive Resümee für alle Beteiligten lautet jedoch:

Letztendlich haben wir nun doch die Basis bzw. das Fundament zur Kompromissfindung vorliegen!

Kommentierung der Ausführungen des Planungsbüros zur übermittelten Stellungnahme:

Auflistung Punkt 26.2:

Es freut mich, wenn ich einen Mehrwert liefern bzw. zur Aufklärung der sachlich und fachlichen Korrektheit beitragen konnte. Selbiges lag und liegt aber grundsätzlich in der Verantwortung / dem Aufgabenbereich des beauftragten Planungsbüros. Auch diesen Aussagen ist zu entnehmen, welche geringe Daten- & Informationsgrundlage den alten und neuen Satzungsentwürfen zugrunde lag und liegt.

Der Geltungsbereich der Satzungen ist nachvollziehbarerweise anzupassen. Die nachträglich erbauten Häuser sind aus selbigem, wie in meiner Stellungnahme vom 12.10.2020 aufgeführt, zu entfernen. Es gibt überhaupt keinen logischen Ansatzpunkt warum Objekte, die nicht ansatzweise im Stil der Ursprungssiedlung Jahrzehnte später auf Freiflächen erbaut wurden, sich zukünftig an die aufgestellten Auflagen bzw. Vorgaben halten sollten. Die eigentliche Ursprungssiedlung ist sehr gut auf dem Deckblatt meiner bereits oben erwähnten Stellungnahme erkennbar.

Auflistung Punkt 26.3:

Die Aussage, dass der vom Planungsbüro seinerzeit übermittelte Kartenauszug eindeutig die erste Bauphase der Siedlung zeigt, ist schon beim Betrachten des Bildmaterials zu verwerfen. Zudem

wurde die Siedlung bekanntlich im Jahr 1914 fertiggestellt. Der Auszug des Büros stammt, nach eigenen Angaben, allerdings erst aus dem Jahr 1919. Bildmaterial aus der Ursprungszeit entnehmen Sie bitte ebenfalls meiner Stellungnahme vom 12.10.2020. Hierauf gut zu erkennen ist die seinerzeit real existierende Siedlungsstruktur.

Auflistung Punkt 26.6:

Ein harmonisches bzw. einheitliches Gesamtbild ist durch die massiven baulichen und genehmigten Veränderungen der letzten Jahrzehnte nicht mehr vorhanden und wird zukünftig auch nicht mehr erreicht werden können. Unabhängig davon, ob die Wandfarben hell und / oder die Bedachung in Rottönen gewählt werden würde.

Auflistung Punkt 26.11:

Die bildlich aufgeführte Glasveranda stammt nachweislich nicht aus der Bauzeit der Siedlung. Es handelte sich, nach Fertigstellung des Gebäudes, um einen offenen Balkon. Es wurden also immer wieder bauliche Veränderungen in verschiedenen Jahrzehnten vorgenommen.

Auflistung Punkt 26.12:

Auch heutzutage werden die Dacheindeckungen mit roten Tonziegeln umgesetzt. Dies ist aber auch nichts Besonderes. Selbiges wird sicher auch zukünftig geschehen.

Auflistung Punkt 26.13:

Hier verweise ich grundsätzlich auf die seinerzeit in meiner Stellungnahme geäußerten Tatbestände und den vorhandenen Widerspruch in den Ausführungen des Planungsbüros. Eine befriedigende Erläuterung wurde diesbezüglich nicht kommuniziert.

Die Verantwortlichen des Planungsbüros geben in ihrer Stellungnahme an, dass in der Siedlung u.a. auch Dächer mit schwarzen bis dunkelgrauen Betonsteinen anzutreffen sind. Es wird geschildert, dass es sich hierbei vermutlich im Regelfall um nachträgliche Neueindeckungen handelt. Gleichlautend könnte dies eben aber auch bedeuten, dass Farbvariationen in der Siedlung Karolinenhöhe bereits frühzeitig vorhanden waren.

Es wird zudem darauf verwiesen, dass andere, nicht aufgeführte Materialien oder Farben sich angeblich nicht in das Charakterbild des Siedlungsbildes einfügen würden. Real ist ein einheitliches / homogenes Siedlungsbild überhaupt gar nicht mehr vorhanden. Und das liegt ausschlaggebend nicht grundsätzlich an den unterschiedlich gewählten Farbvariationen.

Ich bin nach wie vor der Überzeugung, dass die Platzierung von Solaranlagen und Errichtung von Wintergärten in einem über hundert Jahre alten Restbestand einer Jugendstilsiedlung grob entstellend wirken. Die Be- / Einschränkung der Installation von Dachfenstern, zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, erschließt sich mir in diesem Kontext überhaupt nicht.

Auflistung Punkte 26.17 & 26.18:

Hier wird über bereits umgesetzte Baumaßnahmen, ggf. aus 70er Jahren, als „Entgleisungen“ gesprochen, die es zu korrigieren gilt. Erstens halte ich eine solch subjektive Wahrnehmung für relativ anmaßend. Es wird vielerlei Beweggründe für die Umgestaltung gegeben haben. Diese dürften dem Planungsbüro gänzlich unbekannt sein. Zweitens, die bisher umgesetzten, maßgeblichen

Veränderungen der Gebäudestrukturen werden sicherlich nicht behoben werden können. Vielleicht verspricht man sich von den Vorgaben eine zukünftige Abmilderung?

Kommen wir in diesem Zusammenhang auf die laut Planungsbüro vertretbaren und auch mit diesen Maßnahmen verbundenen Mehrkosten für die Grundstücks- und Eigenheimbesitzer zu sprechen. Diese Kosten sind aktuell gar nicht abschätzbar! Gerne werden Vorschläge zur Beteiligung an selbigen seitens der Stadt und / oder des Landkreises Georgsmarienhütte entgegengenommen. Das Bepflanzen von Flachdächern wird bekanntlich auch finanziell gefördert. Wieso nicht auch die Erhaltung der Reststruktur einer augenscheinlich sehr bedeutenden Jugendstilsiedlung? Dies gilt übrigens für sämtliche mit den Satzungen in Zusammenhang stehenden Mehrkosten. Eine sehr spannende und berechtigte Frage!

Auflistung Punkte 26.21 – 26.31

Da bislang zu möglichen Lösungsansätzen, in Verbindung mit den Anpassungen der satzungsbedingten Auflagen, überhaupt noch kein zielführender bzw. ergebnisorientierter Austausch stattgefunden hat, verweise ich bei den benannten und bekannten Punkten vollumfänglich auf die übermittelte Stellungnahme vom 12.10.2020 sowie alle weiteren kritischen Ausführungen der betroffenen Grundstücks- und Eigenheimbesitzer.

Auflistung Punkt 26.32

Laut Planungsbüro wird bei Verstößen gegen die Gestaltungssatzung ein Bußgeld von maximal 50.000 Euro festgesetzt bzw. als angemessen erachtet. Hierauf wird neben der Erläuterung des Bußgeldes bei Verstößen gegen die Erhaltungssatzung (maximal 30.000 Euro) nicht näher eingegangen. Wie bemisst sich generell der Faktor der „städtebaulich-gestalterischen Bedeutung“ bei der Bewertung der Siedlung Karolinenhöhe?

Abschließende Anmerkungen / Fragestellungen:

Bekanntermaßen muss jede eingehende Stellungnahme berücksichtigt werden und in die Abwägungen mit einfließen, so lange der Sachverhalt nicht final beschlossen wurde. Dies ist verwaltungsseitig schriftlich wie auch mündlich bestätigt worden. Schon aus diesem Grund ist die aktualisierte Beschlussvorlage zurück zu stellen und in den Fraktionen erneut zielführend zu diskutieren.

Es wäre ebenfalls noch zu klären, ob ein mehrheitlicher Beschluss im nachrangig gelagerten Verwaltungsausschuss zum in Kraft treten der Satzungen genügt oder ob selbige Satzungen vom Stadtrat beschlossen werden müssten. Nach meinem bisherigen Kenntnisstand müssen neue Satzungen und / oder Satzungsänderungen rechtlich zwingend vom Rat beschlossen werden.

Ich weise zudem vorsorglich darauf hin, dass bei unveränderten Satzungsbeschlüssen und den damit einhergehenden Bauauflagen ein Klageverfahren vorbereitet werden wird. Der Sachverhalt wurde seit dem Beginn im Jahr 2019 parallel rechtlich geprüft und bewertet. Noch gehe ich allerdings davon aus, dass eine akzeptable Lösung im Sinne einer möglichst großen Anzahl von Betroffenen gefunden werden kann. Selbiges muss letztendlich von allen involvierten Parteien das erklärte Ziel des Ganzen sein.

Ich bitte um Kenntnisnahme, Berücksichtigung und Rückmeldung.

