

Bericht zur
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB
vom 06.01.2020 bis 31.01.2020
zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/015
- Weiße Siedlung Golzheim -

Stadtbezirk 1 - Stadtteil Golzheim

A: Bericht über die Durchführung der Veranstaltung
„Stadtplanung zur Diskussion“

Ort: Aula der Realschule Golzheim,
Tersteegenstraße 62, 40474 Düsseldorf

Zeit: 16.01.2020, 18:00 Uhr - 19:30 Uhr

Anwesend: Frau Bezirksbürgermeisterin Spillner
ca. 80 Bürgerinnen und Bürger
4 Mitarbeiter der Verwaltung

Die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks 1, Frau Spillner, eröffnet die Versammlung, begrüßt alle Bürgerinnen und Bürger und freut sich auf eine gute Diskussion. Sie begrüßt weiter die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung. Frau Spillner gibt Herrn Baackmann, stellvertretender Amtsleiter des Stadtplanungsamtes, das Wort.

Herr Baackmann stellt den Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor und erläutert, an welcher Stelle sich das Verfahren mit der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ derzeit befindet. Er weist hierbei insbesondere auf die weiteren Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Planverfahren hin.

Herr Baackmann, Stadtplanungsamt, stellt anschließend den Bebauungsplanvorentwurf vor. Ziel der Planung ist es die Golzheimer Siedlung in

ihren städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern. Die Musterwohnsiedlung aus den 30er Jahren hat einen baukulturellen Wert, der bereits durch eine Denkmalschutzsatzung geschützt ist. Herr Baackmann, Stadtplanungsamt, erläutert kurz das aktuell gültige Planungsrecht aus den 1970er Jahren, das, nachdem ein im Jahr 2014 erstellter Bebauungsplan durch das Oberverwaltungsgericht für ungültig erklärt wurde, nun wieder gültig ist. Dieses sieht so großzügige Baufenster vor, dass z.B. die Möglichkeit besteht nebeneinanderliegende Grundstücke zu vereinen und darauf ein Gebäude mit untypisch großen Kubus und entsprechend langer Gebäudefront zu errichten. Mit dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2016 für den Bebauungsplan wurde der Verwaltung der politische Auftrag gegeben unter anderem die prägende und vorhandene Einzelhausbebauung, die die Siedlung einzigartig macht, zukünftig explizit festzusetzen. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht daher für jedes Gebäude ein einzelnes Baufenster vor. Herr Baackmann, Stadtplanungsamt, erläutert, dass die Gebietskategorie „reines Wohngebiet“ gewählt wurde, um die Siedlung als Wohnsiedlung zu schützen. Lediglich für das Hotel wurde die Gebietskategorie „allgemeines Wohngebiet“ festgelegt. Eine weitere Festsetzung ist die der Grundflächenzahl (GRZ), mit der die prozentuale Bebaubarkeit der Grundstücke geregelt wird. In Teilen der Siedlung wird eine GRZ von 0,3 und in anderen Teilen eine 0,4 festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass die Gebäude, die in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden, eine größere Grundfläche haben als die Gebäude aus den 30er Jahren. Darüber hinaus erfolgt der Hinweis, dass die Baufenster sowohl mit roten Baulinien als auch mit blauen Baugrenzen festgesetzt sind. Baulinien haben zur Folge, dass bei einem Neubau zwingend an diese Linien gebaut werden muss. Dies stellt sicher, dass die historischen und stadtbildprägenden Baufluchten eingehalten werden. An Baugrenzen muss nicht gebaut werden, sie bilden einen Rahmen und geben vor wie breit und wie tief das Gebäude zukünftig maximal werden kann.

Des Weiteren sollen auch Gestaltungsfestsetzungen den Bebauungsplan ergänzen. Sie sollen beispielsweise die typischen weißen Fassaden, die dunkel eingedeckten Dächer und die typischen Einfriedungsmauern sichern. Darüber hinaus soll es eine Festsetzung zu der Größe der Gauben geben, die sowohl deren Art, Ausmaß und Gestaltung vorgibt.

Herr Baackmann fasst zusammen, dass all diese Festsetzungen den Charakter der Siedlung schützen sollen und weist darauf hin, dass trotz des noch nicht gültigen Bebauungsplanes dennoch Bautätigkeiten unternommen werden können, wenn sie den zukünftigen Zielen des Bebauungsplanes entsprechen.

Im Anschluss gibt Frau Bezirksbürgermeisterin Spillner das Wort an das Auditorium und bittet um Fragen, die von der Verwaltung beantwortet werden.

1. Fragen zu den neuen Baufenstern auf dem Grundstück Rotterdamer Str. 65
Ein Bürger fragt sich, wie die neuen Baufenster auf dem Grundstück der ehemaligen Botschaft entstehen konnten, obwohl bereits zwei neue Gebäude an der Hermann-Weill-Straße entstanden sind und bittet um Erläuterung. Ein weiterer Bürger unterstützt diese Anmerkung und ergänzt, dass diese Entwicklung nicht zu befürworten sei und äußert sich kritisch zur Gestaltung und Architektur des bereits entstandenen Gebäudes an der Hermann-Weill-Straße. Ein weiterer Bürger vermutet, dass dieser Bebauungsplan lediglich erstellt werden würde, um Baurecht für die neuen Baufenster zu schaffen. Des Weiteren wird von einer Bürgerin ergänzt, dass nach ihrer Meinung bereits ohne Genehmigung große Bäume gefällt wurden.

Antwort:

Die beiden neuen Häuser an der Hermann-Weill-Straße sind mit Baurecht aus dem Bebauungsplan von 2014 genehmigt worden. Dieser Plan ist mittlerweile hinfällig, da er vom Obergerverwaltungsgericht Münster für nichtig erklärt wurde. In diesem Bebauungsplan war keine weitere Baumöglichkeit auf dem Grundstück vorgesehen. Aktuell gilt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1970, der hinter der Villa, entlang der Josef-Knab-Straße ein großzügiges Baufenster festsetzt.

Auf dieser Rechtsgrundlage besteht ein Anliegen des Eigentümers die Baumöglichkeiten entsprechend auszuschöpfen. Auch eine denkmalrechtliche Überprüfung des Schutzcharakters der Villa lieferte keine ausreichenden Argumente um diese Bebauungsabsichten auszuschließen. Daher setzt der nun vorgestellte Bebauungsplanentwurf zwei einzelne Baufenster an der Josef-Knab-Straße fest. So wird auch den eigentumsrechtlichen Aspekten aus dem geltenden Planungsrecht Rechnung getragen.

2. Fragen und Anmerkungen zu den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1. Eine Bürgerin hinterfragt den mit Baugrenzen umfassten zukünftigen Erweiterungsspielraum auf der straßenabgewandten Seite und weist darauf hin, dass sich die Siedlung durch ihre Kleinteiligkeit auszeichne.

Antwort:

Die Grundflächen der Gebäude besonders aus den 30er Jahren sind häufig sehr gering und entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Daher ist es Ziel der Planung Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen einer städtebaulichen und denkmalrechtlichen Verträglichkeit, auch unter eigentumsrechtlichen Aspekten, zu ermöglichen. Der Erweiterungsspielraum wird so festgesetzt, dass die Kleinteiligkeit und die Siedlungsstruktur erhalten bleibt. Neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, werden auch die Zahl der Vollgeschosse, die Ausbildung der Trauflinie, die Gebäudehöhe, die Art des Daches und die Dachneigung festgesetzt. Auf diese Weise wird die Kubatur der traditionellen Gebäude gesichert. Mit dem Erweiterungsspielraum werden beispielsweise Wintergärten oder untergeordnete Anbauten zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich auch neue Gebäude in den historischen Bestand einfügen. Der Bebauungsplan aus den 1970er Jahren, der nun wieder gültig ist, ist sehr offen gehalten. Für den zukünftigen Bebauungsplan sollen strengere Regeln zur Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes getroffen werden. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Entwicklungen über die Jahre soll dennoch ein Regelwerk als einheitlicher städtebaulicher Rahmen für alle entstehen.

1.2. Ein Bürger unterstützt das Ziel die Einzelhäuser und damit die Maßstäblichkeit der Siedlung zu sichern. Schließlich seien die in den 30er Jahren entstandenen Gebäude kleiner als die in den späten 50er und 60er Jahren entstandenen. Er merkt an, dass Fehlentwicklungen wie beispielsweise ein „Zusammenwachsen“ zweier Gebäude durch Nebenanlagen, entgegen gewirkt werden müsse. Die Siedlung zeichne sich durch ihre leicht versetzten Gebäude und deren Durchlässigkeit und Blickbeziehungen aus. Gleichzeitig unterstütze er die neue Festsetzung zu den Größeneinschränkungen der Dachgauben.

Antwort:

Der Siedlungskern stammt aus den 30er Jahren. In der Planzeichnung kann man erkennen, dass hier die Baufenster kleiner sind, als die am Rand. Beispielsweise unterscheiden sich die Gebäude an der Rheinfront (meistens aus den 70er Jahren) von denen im Siedlungskern wesentlich. Auch die Dachgauben haben einen anderen Charakter.

2.3 Ein Bürger weist darauf hin, dass ihm die vorgeschlagene Festsetzung zu der Möglichkeit von Unterschreitungen von Abstandsflächen als nicht hinreichend bestimmt erscheint.

Antwort:

Der Hinweis wird aufgenommen. Die Festsetzung wird zu überprüfen sein.

2.4 Ein Bürger fragt, welche Gebietsfestsetzung man für den Reeser Platz treffen wird.

Antwort:

Der Reeser Platz liegt nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und ist bereits planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert. Darüber hinaus liegt er im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung, die diesen ebenfalls schützt.

2.5 Ein Bürger wünscht sich die Präzisierung der Gestaltungsfestsetzungen, beispielsweise zu der Gestaltung von Fenstern, Türen, Materialität und Ähnlichen.

Antwort:

Teilweise sind die rechtlichen Möglichkeiten zur Festsetzung von Gestaltungselementen eingeschränkt. Die Bestandssituation bietet eine schwierige Handhabung eine Einheitlichkeit herzustellen. Es wird jedoch für den zukünftigen Bebauungsplan der Versuch angestellt, im Sinne der Gleichbehandlung einen Rahmen vorzugeben. Dies wird beispielsweise bei der Dachgaubenfestsetzung deutlich. Darüber hinaus besteht die Denkmalbereichssatzung, die Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude in der Siedlung beschreibt.

2.6 Ein Bürger erkundigt sich über die zukünftige Festsetzung zu Photovoltaikanlagen.

Antwort:

Straßenseitig werden zukünftig Photovoltaikanlagen ausgeschlossen, um das Straßenbild zu sichern. Rückseitig werden sie zugelassen, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Anordnung der Anlagen Bezug auf die Öffnungsachsen (Fenster und Türen) nehmen müssen und sich in Bezug auf Form und Höhe an die Dachflächenfenster orientieren.

2.7 Zwei Bürger fragen nach der planungsrechtlichen Sicherung der Gebäude an der Klausingstraße.

Antwort:

Die Gebäude an der Klausingstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs, der in Absprache mit der Denkmalbehörde gefasst wurde. Die Gebäude auf der Klausingstraße sind durch die Bebauungspläne 5280/19 und 5280/21 planungsrechtlich gesichert.

2.8 Ein Bürger fragt nach der Zulässigkeit von Wohnraum in Garagen

Antwort:

Wohnen in Garagen ist planungsrechtlich nicht zulässig. Falls ein Verstoß auffällt, wird gebeten sich an das Bauaufsichtsamt zu wenden.

2. Fragen zu den Künstlerhäusern

3.1 Ein Bürger fragt, ob für die Künstlersiedlung eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist und was die Stadt mit den Gebäuden vorhat.

Antwort:

Die Künstlersiedlung ist planungsrechtlich gesichert. Gemäß §3 BauNVO sind künstlerische Tätigkeiten im reinen Wohngebiet zulässig. Es handelt sich bei den Künstlerhäusern um eingetragene Denkmäler und das planungsrechtliche Ziel ist es diese so zu erhalten wie sie sind.

3.2 Ein Bürger befürchtet den Verfall der Künstlerhäuser und fragt, ob es möglich wäre diese im Bebauungsplan speziell zu sichern.

Antwort:

Es gibt keine explizite rechtliche Festsetzungsmöglichkeit für Künstlerhäuser. Da die Verwaltung der Gebäude über die SWD läuft, sollte der Kontakt zur städtischen Wohnungsbaugesellschaft gesucht werden, um die Probleme mit der Substanz zu klären.

3.3 Ein Bürger wünscht sich eine engere Zusammenarbeit von Stadtplanungsamt und Kulturamt, um die Künstler zu schützen.

Antwort:

Das Anliegen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber dennoch gerne aufgenommen und an das Kulturdezernat weitergetragen.

3.4 Ein Bürger fragt, ob alle Künstlerhäuser unter Denkmalschutz stehen.

Antwort:

Ja, alle Künstlerhäuser stehen unter Denkmalschutz. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung aller Einzeldenkmäler.

3. Fragen zu Grünflächen und Vorgartengestaltung

4.1 Ein Bürger erkundigt sich über die zukünftige Handhabung von Tiefgaragen und wie mit den Grünflächen umgegangen werden soll.

Antwort:

Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert. Tiefgaragenrampen sollen zukünftig ausgeschlossen werden, da sie nicht typisch im Siedlungsbild sind.

4.2 Einem Bürger fällt auf, dass das Verkehrsgrün an der Karl-Kleppe-Straße zeichnerisch festgesetzt wurde und fragt, ob es hierzu ergänzende textliche Festsetzungen geben wird.

Antwort:

Verkehrsgrün wird in Bebauungsplänen üblicherweise innerhalb der Verkehrsflächen nicht explizit festgesetzt.

Die vorhandenen Grünflächen in der Karl-Kleppe-Straße prägen den öffentlichen Raum im besonderen Maße. Sie verbinden die Freiflächen am Rhein über ein grünes Band im öffentlichen Raum mit dem Albrecht-von-Hagen-Platz in das Quartier hinein. Mit der zeichnerischen Festsetzung „Verkehrsgrün“ werden diese erhaltenswerten Freiflächenqualitäten als besonderer Bestandteil der Verkehrsfläche gesichert. Dies sichert dauerhaft den Erhalt der Grünfläche innerhalb des Verkehrsraums.

4.3 Einer Bürgerin ist aufgefallen, dass besonders bei Neubauten, die Vorgärten versiegelt werden und fragt nach einer Festsetzungsmöglichkeit von Begrünung von Vorgärten.

Antwort:

Es wird zukünftig eine Festsetzung geben, die festsetzt, dass Vorgärten durch Pflanzung von Gehölzen und Bodendeckern sowie durch Ansaat von Rasen zu begrünen sind. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zuwege und Zufahrten zulässig.

4. Weitere rechtliche Fragen

5.1 Ein Bürger fragt woran der Bebauungsplan 01/006 gescheitert sei.

Antwort:

Der Bebauungsplan 01/006 hatte eine Grundfläche sowohl für den Hauptbaukörper (GrH) als auch für die Grundfläche des gesamten Gebäudes (GRins), in der auch Gebäudeanbauten erfasst wurden, festgesetzt. Das Oberverwaltungsgericht hat den Bebauungsplan für unwirksam erklärt, da Gebäudeanbauten auch Bestandteil des Hauptgebäudes sind und hier keine Unterscheidung gemacht werden kann. Es gibt für diese Festsetzung keine Ermächtigungsgrundlage und die Kommunen haben auch keine Normfindungskompetenz. Des Weiteren wies das Gericht darauf hin, dass eine weitere Festsetzung nicht hinreichend konkret war. Eine zweite Wohneinheit war nur zulässig, wenn der zweite Hauseingang von der Straße aus nicht sichtbar wäre. Diese Begründung könnte vor Gericht ebenfalls nicht Bestand halten.

5.2 Ein Bürger fragt, ob eine Veränderungssperre die beiden neuen Baufenster auf dem Grundstück des ehemaligen Konsulats hätte verhindern können.

Antwort:

Aus den allgemeinen Zielen (Schutz des Charakters der Siedlung) lässt sich nicht ableiten, dass der Neubau von Gebäuden an dieser Stelle ausgeschlossen werden kann. Aus der Sicht der Denkmalbehörde gibt es keinen hinreichenden Grund um eine Bebaubarkeit zu verhindern. Des Weiteren kann eine Veränderungssperre sich nur auf die Ziele des Zukünftigen Bebauungsplanes, die im Aufstellungsbeschluss gefasst wurden, beziehen.

5. Weitere Hinweise und Zeitplan

6.1 Ein Bürger fragt, ob bekannt sei, wie groß der Bunker unter dem Albrecht-von-Hagen-Platz sei.

Antwort:

Der Bunker wurde bislang noch nicht in die Planungen mit einbezogen. Die Anregung wird aufgenommen und es wird nach Informationen gesucht.

6.2 Ein Bürger weist darauf hin, dass besonders zu Messezeiten die Verkehrssituation chaotisch sei und wahrscheinlich Notfahrzeuge durch die parkenden Autos behindert werden würden. Der Wunsch nach mehr Verkehrsregelungen besteht.

Antwort:

Der Bebauungsplan kann keine Verkehrsregeln festsetzen. Es wird gebeten sich an das Amt für Verkehrsmanagement zu wenden, die sich der Sache annehmen werden.

6.3. Ein Bürger fragt wie der Zeitplan für die Aufstellung des Bebauungsplanes aussieht.

Antwort:

In der Regel dauert ein Aufstellungsverfahren zwei Jahre. Es wird darum gebeten sich frühzeitig zu beteiligen

Die Bezirksbürgermeisterin Frau Spillner dankt am Ende der Veranstaltung der Verwaltung für die Teilnahme und Erläuterungen. Sie bedankt sich weiterhin bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse und die erfolgten Fragen und Stellungnahmen. Sie selbst nimmt mit, dass den Bürgern daran gelegen ist, die Siedlung in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten und ein besonderer Wert auf die Begrünung gelegt wird. Sie wünscht allen noch einen schönen Abend. Die Veranstaltung wird um 19:30 Uhr beendet.