

Schleswig, 23.10.2016

Stellungnahme zu der geplanten Gestaltungssatzung für den Bereich „Schleswig Altstadt & Holm“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Christiansen,
sehr geehrte Mitglieder der Ratsversammlung,
sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,

eine Gestaltungssatzung greift tief in das Grundrecht auf Eigentum ein und schränkt die Handlungsfreiheit von Immobilienbesitzern nachhaltig ein.

In dem Protokoll der Bürger-Informationsveranstaltung schreiben sie in der Spalte „Antwort“ zu Punkt 2 und 9, *„Vorteile der Gestaltungssatzung gegenüber Bebauungsplan: zügigeres, schlankeres Verfahren, dass der Stadt Schleswig schneller entsprechende Regelungsmöglichkeiten an die Hand gibt“*

Damit wird deutlich, welches eigentliche Ziel sie verfolgen: Die Stadt – und damit sie – wollen ohne größere Hürden in private Angelegenheiten der betroffenen Bürger regelnd eingreifen. Und zwar noch intensiver, als das per Gesetz oder Bebauungsplan möglich wäre. Bleibt die Frage nach dem Warum?

Ich besitze im Hafengang ein Einfamilienhaus, welches ich zurzeit aufwändig und liebevoll renoviere. Dabei bin ich bemüht, das Alte des Hauses und damit natürlich auch ein Stück weit den Gassencharakter des Hafengangs zu erhalten – wie alle meine Nachbarn auch!
Was stört sie daran und was wollen sie „regeln“?

Leider liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Satzungsentwurf vor, aus dem ich eine Antwort herleiten könnte. Die sehr kleinteiligen und in Phasen auch unüberlegten Gestaltungsvorschriften aus der Präsentationsunterlage zwingen mich offensichtlich, jede auch noch so kleine äußerliche Veränderung mit der städtischen Bauverwaltung abzustimmen. Schon dieser Umstand vereinfacht eine Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahme nicht.

Hinzu kommt, dass die beabsichtigten Vorgaben zudem jede Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahme verteuern wird (siehe auch Antwort zu lfd. Nr. 8 des Protokolls) ...

Mir wird ferner per Satzung verboten, eigenen Strom mittels PV-Anlage zu gewinnen!? Welche finanziellen Auswirkungen das für mich haben kann wird erst die Zukunft zeigen.

Durch das Verbot von Wärmedämmung an der Fassade entsteht mir ein weiterer finanzieller Nachteil: Zum einen kann ich keine entsprechenden Fördermittel in Anspruch nehmen und zum anderen muss ich mit dauerhaft hohen Energiekosten leben.

Der Wert meiner Immobilie wird durch eine Gestaltungssatzung nicht steigen, erfahrungsgemäß schreckt eine solche Satzung potentielle Käufer eher ab. Ich kann nur einen schlechten Energiepass bei Verkaufsverhandlungen vorlegen und außerdem will sich keiner vom Staat mehr Vorschriften machen lassen, als es zum gedeihlichen Miteinander unbedingt nötig ist.

Schon von daher spreche ich mich gegen eine solch einseitig wirkende Satzung aus, denn:

Welchen Vorteil habe ich als betroffener Bürger von einer Gestaltungssatzung?

Die Antwort kann nur lauten: „Keinen“!

Sie werden auch weiterhin die Grundsteuer B von mir erheben,

sie werden auch weiterhin eine Zweitwohnungssteuer von mir erheben,

sie werden auch weiterhin die städtischen Liegenschaften vor meiner Haustür verfallen lassen (z. B. Stützmauer zwischen Hafengang und Parkplatz östlich des Rathauses), sich aber um das Äußere meiner Immobilie kümmern wollen!?

Da sie aufgrund meiner Eingangsmerkungen wohl kaum von ihrem Vorhaben ablassen werden, möchte ich einige Punkte aus der Präsentationsunterlage bzw. dem Protokoll der Einwohnerversammlung aufgreifen:

I. Protokoll Einwohnerversammlung

Laufende Nummer 2:

Frage, ob Regelung über Bebauungsplan nicht ausreichend ist?

Antwort:

weitergehende Regelungsmöglichkeiten zur äußeren Gestalt auf Grundlage des § 84 I Nr. 1 LBO SH.

Vorteile der Gestaltungssatzung gegenüber Bebauungsplan:

zügigeres, schlankeres Verfahren, dass der Stadt Schleswig schneller entsprechende Regelungsmöglichkeiten an die Hand gibt, dabei bestehenden sowie künftigen B-Plänen untergeordnet ist

Vorgehen:

Keine Aussage

Falls eine Kommunalverwaltung stadtbild(zer)störende Bauvorhaben tatsächlich nicht über die Anwendung des §34 BauGB verhindern kann, so gibt es immer noch das rechtliche Instrument „Bebauungsplan“.

Das die Stadt Schleswig es bis heute nicht geschafft hat, einen solchen für das sensible Gebiet der Altstadt aufzustellen, kann doch nicht zum Nachteil der betroffenen Bürger gereichen. Die Diskussion um die Aufstellung eines B-Planes hält Jahre lang an ... die Aufstellung eines B-Planes für den bezeichneten Bereich würde ich ausdrücklich begrüßen!

Laufende Nummer 4:

Bitte: Satzungsentwurf zur Verfügung zu stellen

Antwort:

Homepage, Flyer nach Beschluss

Wenn sie sich schon für eine Basisdemokratie stark machen wollen, dann legen sie doch bitte vor Beginn der Bürgerdiskussion einen Satzungsentwurf vor! Nur auf einer solchen Grundlage kann man ernsthaft diskutieren. Ich kann nicht nachvollziehen, warum dieser nicht existiert.

Laufende Nummer 6:

Frage: Regelungen bei Neubauten nur für Straßenansicht oder auch für rückwärtige Bereiche

Antwort:

Genauere Definition der Begriffe Straßenseite und straßenseitig einsehbar sinnvoll

Grundlegende Festsetzungen gelten für Gesamtfassade

Vorgehen:

Definition Straßenseite bzw. straßenseitig einsehbar

In meinem konkreten Fall stellt dieser Punkt eine zentrale Bedeutung dar. Meine Immobilie hat eine Fassadenansicht zum Hafengang und eine (völlig andere) Fassadenansicht zur Knud-Laward-Straße. Beide Fassaden unterscheiden sich elementar.

8. Anmerkung: Material bei Fenstern und Türen nicht stadtgestaltend sondern Ausführung wichtig (z.B. Breite der Sprossen und Rahmen)

Antwort:

Das Thema der Materialität wird als eine der zentralen Anmerkungen mitgenommen in die politische Diskussion und die weitere fachliche Ausarbeitung;

gestalterisch wird Holz bevorzugt, aber das Problem der Kosten und der laufenden Instandhaltungen ist bewusst

Vorgehen:

Anregungen zur Materialität von Fenstern und Türen und zum Fachwerk werden aufgenommen und geprüft

Dies stellt ein gutes Beispiel für die finanziellen Auswirkungen einer Gestaltungssatzung auf die Immobilienbesitzer dar!

10. Anmerkung: Straßenseitig Sprossenholzfenster, rückwärtig bodentiefe Terrassenfenster, Grundstück beidseitig einsehbar, Gartenstück zwischen Straße und Gebäude

Frage: Was gilt, wenn das Gebäude von zwei Seiten einsehbar ist?

Antwort:

Genauere Definition der Begriffe Straßenseite und straßenseitig einsehbar sinnvoll

Grundlegende Festsetzungen gelten für Gesamtfassade

Vorgehen:

Definition Straßenseite bzw. straßenseitig einsehbar

In meinem konkreten Fall stellt dieser Punkt eine zentrale Bedeutung dar. Meine Immobilie hat eine Fassadenansicht zum Hafengang und eine (völlig andere) Fassadenansicht zur Knud-Laward-Straße. Beide Fassaden unterscheiden sich elementar.

11. Neue Tür (Kunststoff), Fenster sollen erst später erneuert werden; Frage: Was ist zu tun, wenn neue Fenster zur Tür passen sollen?

Antwort:

Regelungen zum Bestandsschutz werden definiert

Wann werden die Regelungen zum Bestandsschutz definiert und wo werden diese dann festgeschrieben?

15. Frage: Warum wird Photovoltaik gänzlich ausgeschlossen?

Antwort:

PV-/Solaranlagen: Abwägung von Klimaschutzbelangen gegenüber der Gestaltung der Dachlandschaft

Vorgehen:

Prüfung Solar-/PV-Anlagen

Dieser Punkt stellt nicht nur ein ökologisches Problem dar, sondern auch ein ökonomisches ...

17. Frage: 2 Stufen am Eingang – Rollstuhlrampe oder Handlauf zulässig?

Antwort:

Zum Thema Hausvorbereiche werden in der Gestaltungssatzung keine Regelungen getroffen, demnach bestehen auch keine Einschränkungen

Das verstehe ich nicht: Zum Hausvorbereich zählt doch auch (ein Teil) der Fassade, die Hauseingangstür und beispielsweise sog. Rankgerüste! Die Vorschriften auf den Seiten 26, 39 und 45 der Präsentation widersprechen dieser Aussage!

Ist die Antwort zu diesem Punkt verbindlich?

II. Präsentation zur Bürgerinformationsveranstaltung

Wie soll ich die Formulierung auf Seite 25 „Satteldächer für Garagen, Carports und Nebengebäude“ verstehen und einordnen?

Soll meine Müllbox an der Straße ebenfalls ein Satteldach bekommen?

Und: Ich soll meinem zukünftigen Carport im Garten tatsächlich ein Satteldach mit gleicher Dachneigung, wie das Haupthaus sie aufweist, verpassen?

Wie werden Veränderungen, welche in dem Zeitraum zwischen der „Bestandserhebung“ und dem Inkrafttreten der Satzung dokumentiert?

Trägt die Stadt dafür Sorge, oder müssen das die Eigentümer selbst machen? Wenn „ja“, wie?

Darf ich zukünftig tatsächlich kein Metall-Gartentor verbauen (Seite 37)?

Mit der Satzung wollen sie tatsächlich Werbung für den eigenen Betrieb weitestgehend verbieten bzw. stark reglementieren? Was ist diesbezüglich mit dem Bestandsschutz?

Mit freundlichen Grüßen,