



Drucksache

- öffentlich -

Datum: 06.10.2022

Fachbereich	Stadtentwicklung und Baurecht
Fachdienst	Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtentwicklungsausschuss	22.11.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	29.11.2022	vorberatend
Stadtrat	06.12.2022	beschließend

Gestaltungssatzung "Schlesierstraße / Kampshof" hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Voerde (Ndrh.) beschließt die Gestaltungssatzung „Schlesierstraße / Kampshof“ gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung.

Finanzielle/Bilanzielle Auswirkungen:

keine

Klimaschutzrelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> ja, positiv	<input type="checkbox"/> ja, negativ	<input checked="" type="checkbox"/> keine
-----------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	---

Sachdarstellung:

Für die Weiterentwicklung und Modernisierung der Arbeitersiedlung Möllen, die als Hans-Heinrich-Thyssen-Siedlung von der Bergwerksgesellschaft Walsum AG ab 1951 errichtet wurde, sind weitreichende Abrissmaßnahmen und Neubebauungen seitens der hier tätigen Wohnungsgesellschaft geplant. Als erster Teilbereich der größeren Umgestaltung ist, nach kleineren Neubebauungen an der Hauerlandstraße und am Leitkamp, nun der Abriss des Mietwohnbereichs Schlesierstraße / Kampshof vorgesehen.

Im knapp 1 ha großen Bereich südlich des Kampshofes zwischen Schlesierstraße und Hauerlandstraße bis zur Friedrichstraße sollen 5 Zweispänner und ein Dreispänner der hier vorhandenen Altbauung (zweigeschossige Mietgebäude mit 52 Wohneinheiten) abgerissen und dafür eine Neubauung errichtet werden.

Für diesen Bereich soll nun eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke Gemarkung Möllen, Flur 2, Nrn. 282, 283 und 2026 (siehe Anlage 2).

Der Bereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Insoweit sind Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, das heißt, Bauvorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung ist derzeit durch die zweigeschossige Mietwohnbebauung und im weiteren Umfeld, beispielsweise an der Hauerlandstraße, durch Eigenheime in einer Bauweise im Wesentlichen in Form von Doppel- und Reihenhäusern geprägt.

Ziel dieser Satzung ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der neuen Gebäude selbst und im Verhältnis zueinander sowie ihrer Vorgärten vorzugeben.

Es ist vorgesehen, zukünftig für Möllen weitere Gestaltungssatzungen oder in Bebauungspläne integrierte gestalterische Regelungen zu beschließen. Insoweit handelt es sich bei der Gestaltungssatzung „Schlesierstraße / Kampshof“ um einen ersten Teilabschnitt.

Gestalterische Vorgaben sollen daher gemacht werden zu:

1. Dachbegrünung,
2. Fassaden,
3. Vorgärten,
4. Einfriedungen und
5. Abfall- und Wertstoffbehälter.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften zur Begrünung baulicher Anlagen getroffen werden. Darauf Bezug nehmend wird in § 2 der Satzung insbesondere festgelegt, dass Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sowie von Garagen und Carports mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und diese Begrünung dauerhaft zu erhalten ist.

Des Weiteren können gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgelegt werden. Entsprechend werden Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und der Baukörper zueinander getroffen. So sollen aneinander gebaute Gebäude gestalterisch in Material und Farbe sowie ihrer Dachgestaltung einheitlich abgestimmt und in gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Wandhöhe auszuführen sein. Hierdurch sollen zu große Unterschiede in der Gestaltung der Einzelgebäude vermieden werden. Gebäude über eine Länge von mehr als 30 m oder mit mehr als 2 Vollgeschossen sind gemäß der Satzung jedoch derart zu gestalten, dass sie in ihrer Länge bzw. Höhe zu gliedern sind (z.B. durch farbliche Gestaltung, Vor- und Rücksprünge, Gesimse). Ziel ist es dabei, keine monotonen und in ihrer Länge oder Höhe ungegliederten Baukörper entstehen zu lassen. Es wird jedoch, um den Bauherrn bzw. späteren Nutzer in seiner Gestaltung nicht übermäßig einzuschränken, durch § 7 Abs. 2 der Satzung die Möglichkeit der Erteilung von Abweichungen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Voerde (NdrRh.) zugelassen.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW kann auch die Beschaffenheit der Stellplätze festgelegt werden. Aus diesem Grund wird die Festsetzung in die Satzung aufgenommen, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien in bestimmten Farben (grau oder braun) hergestellt werden müssen.

§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW ermöglicht Regelungen zur Gestaltung von Plätzen für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie bezüglich der Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Darauf aufbauend wird eine Regelung in die Satzung aufgenommen, dass die Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie die Zugänge zu Mülltonnenstandplätzen durch wasserdurchlässige Materialien in bestimmten Farben (grau oder braun) herzustellen sind, um eine weitestgehend einheitliche Gestalt zu gewährleisten. Alternativ können sie auch unversiegelt belassen werden. Diese Festsetzung hat neben gestalterischen Aspekten zusätzlich noch ökologische Vorteile, indem das Niederschlagswasser versickern kann. Bei der Auswahl der Materialien selbst wird ein großer Spielraum gelassen. Des Weiteren werden Regelungen zur Gestaltung der Oberflächen der übrigen Flächen der Vorgärten getroffen. Sie sind unversiegelt zu belassen. Ihre Oberfläche ist zu bepflanzen (Raseneinsaat, Blühflächen, Stauden- und Kräuterpflanzungen sowie Sträucher und Bäume). Kies-, Schotter-, Splitt- und Steinoberflächen sind über die notwendigerweise befestigten Flächen hinaus nur in einer maximalen Größenordnung von 10 % der Vorgartenfläche zulässig. Ziel ist es dabei, die Flächen möglichst unversiegelt zu belassen und durch Grün zu gestalten. Zum anderen wird, um ein einheitliches Bild im Hinblick auf die Gestaltung der Vorgärten zu gewährleisten, festgelegt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstückseinfriedungen dort nur als Hecken

aus Laubgehölzen bestimmter Arten in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sein sollen. Sichtbehindernde Bauelemente sind in den Vorgärten nicht zulässig. An den zur Straße orientierten seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen die Hecken eine Höhe von maximal 1,80 m haben, wobei gartenseitige Bauelemente diese Hecken an Höhe nicht überschreiten dürfen.

Abfall- und Wertstoffbehälter sind daher, soweit sich der Standplatz außerhalb von Gebäuden befindet, entweder in Schränken unterzubringen oder mit Hecken, Mauern oder blickdichten Zäunen mindestens dreiseitig einzufassen. Die Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Schränke und Einfassungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vollständig sowie insgesamt an mindestens 2 Seiten durch Hecken, Rankpflanzen oder davor gepflanzte Sträucher zu begrünen. Ziel dieser Regelungen ist es, Verunstaltungen der unbebauten Flächen durch Abfall- und Wertstoffbehälter und damit einer Verunstaltung des städtischen Raumes bzw. des Ortsbildes zu verhindern.

Um zukünftig Härten oder zu starke Einschränkungen der Nutzer der Grundstücke zu vermeiden, wird die Möglichkeit von Abweichungen von den Vorschriften der Satzung in deren § 7 zugelassen. Diesbezüglich soll die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Voerde (NdrRh.) über die Zulässigkeit entscheiden.

Schließlich ermöglicht § 86 Abs. 1 Nr. 22 BauO NRW die Sanktionierung von Zuwiderhandlungen gegen die Gestaltungssatzung. Diese Möglichkeit wird in die Satzung aufgenommen.

Sie soll am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten.

Für Teile von Möllen besteht eine Dachgaubensatzung (Gestaltungssatzung „Dachgauben“ – für Bereiche im Gebiet der Stadt Voerde (Niederrhein)) vom 29.08.1984. Diese Satzung hat für den Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung weiterhin Gültigkeit.

Durch die Gestaltungssatzung soll auch ein Beitrag geleistet werden, die Drucksache 720 DS „Integrierte Ortsentwicklungsplanung für Möllen“ vom 05.11.2007 umzusetzen.

In der Regel werden Gestaltungssatzungen in Voerde (NdrRh.) erst dann aufgestellt, wenn zuvor eine Bürger/Innenbeteiligung durchgeführt worden ist. Gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW ist ein solcher Verfahrensschritt jedoch gesetzlich für örtliche Bauvorschriften, die nicht durch Satzungen nach Baugesetzbuch aufgestellt werden, nicht erforderlich. Im gegebenen Fall soll daher ausnahmsweise darauf verzichtet werden, auch weil eine Bebauung der Fläche kurzfristig erfolgen und bis zur Erteilung der Baugenehmigung die Gestaltungssatzung Rechtskraft erlangen soll.

Haarmann

Anlage(n):

- (1) Gestaltungssatzung "Schlesierstraße / Kampshof"
- (2) Übersichtsplan
- (3) Begründung der Gestaltungssatzung

Sichtvermerk der Ersten Beigeordneten:

Sichtvermerk des Beigeordneten:

Sichtvermerk des Kämmerers:

Weitere Sichtvermerke/Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste/Stabsstellen:

FB 6

FD 6.1

FD 6.2