

## **Gestaltungssatzung „Schlesierstraße / Kampshof“ der Stadt Voerde (NdrRh.)**

---

### **Begründung**

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 Altbebauung (zweigeschossige Mietgebäude mit 52 Wohneinheiten) abgerissen und dafür eine Neubebauung mit Eigenheimen errichtet werden.

Die nähere Umgebung ist derzeit im Wesentlichen durch die zweigeschossige Mietwohnbebauung entlang von Schlesierstraße und Kampshof, bzw. an der Hauerlandstraße, durch Eigenheime in einer Bauweise in Form von Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Das Bild der Schlesierstraße ist in ihrem Streckenabschnitt südlich des Kampshofes sehr einheitlich und rythmisch gegliedert. Neben der Bebauung wird es bestimmt durch relativ großzügige, offene Vorgärten mit großen Rasenflächen und einzelnen Bäumen. Auf ihnen bestimmt das Grün die Gestalt. Es sind dabei kaum Elemente vorhanden, die diese Gestalt stören.

Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, die charakteristische Gestalt der Schlesierstraße und des Streckenabschnitts der Straße „Kampshof“ unmittelbar westlich der Kreuzung mit der Schlesierstraße durch eine neue, einheitliche und im Hinblick auf die einzelnen Baukörper aufeinander abgestimmte Bebauung (an der Westseite der Schlesierstraße und der Südseite der Straße „Kampshof“) zu erhalten und auf Grund neuer Anforderungen an das Wohnen weiterzuentwickeln. In den Vorgärten sollen grüne Oberflächen die Gestalt dominieren.

Da derzeit nur südlich des Kampshofes westlich der Schlesierstraße die vorhandenen Gebäude abgebrochen und durch neue ersetzt werden, umfasst die Gestaltungssatzung nur den Bereich dieser geplanten Neubebauung.

Der Bereich der Gestaltungssatzung liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Aufstellung eines solchen Planes ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Satzungsgebietes nicht erforderlich. Das Gebiet ist jedoch Teil der Gestaltungssatzung „Dachgauben“ der Stadt Voerde (NdrRh.) vom 29.08.1984. Die Inhalte der Dachgaubensatzung stehen den Zielen und Inhalten dieser Gestaltungssatzung nicht entgegen.

Im Folgenden sollen die einzelnen Regelungen der Gestaltungssatzung dargelegt und begründet werden.

#### **Zu § 1 „Geltungsbereich“**

*„Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke Gemarkung Möllen, Flur 2, Nrn. 282, 283 und 2026.“*

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 Altbebauung (zweigeschossige Mietgebäude mit 52 Wohneinheiten) abgerissen und dafür eine Neubebauung mit Eigenheimen errichtet werden.

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

## **Zu § 2 „Dachbegrünung“**

*„Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptbaukörper sowie von Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen (inkl. Drainageschicht).*

*Das Dachbegrünungssubstrat muss den zurzeit gültigen „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn), entsprechen.*

*Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.“*

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften im Hinblick auf die Begrünung baulicher Anlagen getroffen werden. Aus diesem Grund sollen die Flachdächer der Hauptgebäude sowie Garagen und Carports mindestens extensiv begrünt werden. Dabei sollen Garagen und Carports zum einen aus gestalterischen Gründen begrünt werden, um zu gewährleisten, dass von den oberen Stockwerken der Hauptgebäude aus diese als bepflanzt und grün wahrgenommen werden. Die Begrünung der Dächer insgesamt soll jedoch auch aus ökologischen Gründen erfolgen. Begrünte Dächer tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, speichern auf ihnen anfallendes Niederschlagswasser und führen es verzögert ab. Auch tragen sie zu einer verbesserten Verdunstung und damit zu einer optimaleren Wasserhaushaltsbilanz bei. Insoweit ist diese Festsetzung zum einen gestalterisch, aber auch ökologisch motiviert.

*„Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen) und haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen.“*

Diese Regelung ist erforderlich, um zum einen die Haustechnik zu berücksichtigen, zum anderen ggf. die Dächer auch anderweitig nutzen zu können. Hierdurch wird dem Bauherrn bzw. späteren Nutzer ein Spielraum eingeräumt.

## **Zu § 3 „Fassaden“**

*„Aneinander gebaute Gebäude sind gestalterisch in Material und Farbe sowie ihrer Dachgestaltung einheitlich abgestimmt auszuführen.*

*Sie sind in gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Wandhöhe auszuführen.“*

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bei der Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern ein einheitliches Bild in Anlehnung an die Struktur der gegenüberliegenden Bebauung entsteht. Insbesondere die Trauf- und Firsthöhe soll untereinander nicht variieren. Auch die Dachgestaltung soll aufeinander abgestimmt werden. Durch diese Regelungen soll ein gestalterisch zusammenhängendes Straßenbild entstehen bzw. erhalten werden.

*„Unbeschadet der Absätze 1 und 2 sind Gebäude über eine Länge von mehr als 30 m derart zu gestalten, dass sie in ihrer Länge zu gliedern sind (z.B. durch farbliche Gestaltung, Vor- und Rücksprünge, Gesimse).*

*Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen sind die Fassaden so zu gestalten, dass die Vollgeschosse optisch voneinander unterscheidbar sind (z.B. durch farbliche Gestaltung, Vor- und Rücksprünge, Balkone, Loggien, Gesimse).“*

Es soll vermieden werden, dass lange und hohe Baukörper entstehen, die ungegliedert wirken. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, dass nach einer Länge von 30 m (dies entspricht bei einer Reihenhausbauung einer Anzahl von 3 bis 5 Einzelgebäuden) bzw. einer Höhe über 2 Vollgeschosse eine Gliederung, etwa durch Farbgestaltung oder Vor- und Rücksprünge, erfolgt.

#### **Zu § 4 „Vorgärten“**

*„Stellplätze, die notwendigen Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie die Zugänge zu Mülltonnenstandplätzen sind durch wasserdurchlässige Materialien in Form von wassergebundenen Decken, Drainbelag, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder durch wasserdurchlässige Pflastersysteme mit grauen oder braunen Farbtönen herzustellen oder unversiegelt zu belassen.*

*Vorgärten sind unbeschadet von Absatz 1 unversiegelt zu belassen. Ihre Oberfläche ist zu bepflanzen (Raseneinsaat, Blühflächen, Stauden- und Kräuterpflanzungen sowie Sträucher und Bäume). Kies-, Schotter-, Splitt- und Steinoberflächen sind dabei über die nach Absatz 1 befestigten Flächen hinaus nur in einer maximalen Größenordnung von 10 % der Vorgartenfläche zulässig.*

*Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßengrenze und dem zur Straße orientierten Teil des Gebäudes der Vorderfront.“*

Die Stellplätze, die notwendigen Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen, die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Carports sowie die Zugänge zu den Mülltonnenstandplätzen sind durch wasserdurchlässige Materialien in Form von wassergebundenen Decken, Drainbelag, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder durch wasserdurchlässige Pflastersysteme mit grauen oder braunen Farbtönen herzustellen, um zu gewährleisten, dass die Oberflächen in weitgehend einheitlichen Farbtönen hergestellt werden, ohne jedoch die Gestaltungsfreiheit über die Maßen einzuschränken. Diese Festsetzung hat zudem den Nebeneffekt, dass Niederschlagswasser in größerem Umfang direkt versickern kann.

Unabhängig davon sollen die übrigen Vorgartenflächen mit Ausnahme von weiteren 10 % der Vorgartenfläche von Versiegelung freibleiben. Diese Regelung dient der Gestaltung der Oberfläche und hat darüber hinaus noch ökologisch positive Effekte wie die Minderung der Temperatur, die Speicherung von Niederschlagswasser, der Erhalt von Niederschlagswasser und Mikroorganismen im Boden, die Schaffung von Lebensraum für Vögel und Insekten usw.. Wesentliches Ziel ist jedoch der gestalterische Effekt. Durch die Regelung entstehen grüne Vorgärten analog zu den jeweiligen gegenüberliegenden Straßenseiten und der bisherigen Struktur der Straßengestalt und es wird vermieden, dass sich begrünte und versiegelte Vorgärten abwechseln und somit ein gestalterisch sehr uneinheitliches Bild entsteht. Dabei zielt die Festsetzung nicht darauf ab, die ökologische Begrünung von Vorgärten zu erreichen, sondern ein, wenn auch Unterschiede durch die Art des Bewuchses zulassendes, aber einheitliches grünes Bild der Flächen der Vorgärten und damit des Straßenraumes zu schaffen.

*„Absatz 1 gilt unbeschadet von Absatz 2 auch für sonstige Vorflächen von Gebäuden entlang von öffentlichen Verkehrsflächen.“*

Dieser Absatz bezieht sich auf Eckgrundstücke. Durch dessen Regelung werden die seitlichen Flächen von Grundstücken entlang von Straßen wie Vorgärten behandelt.

#### **Zu § 5 „Grundstückseinfriedungen“**

*„Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Erschließungswege sind Grundstückseinfriedungen nur als Hecken aus Laubgehölzen der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder*

*vergleichbarer, heimischer und standortgerechter Arten in einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Entlang dieser Hecken zur Vorgarten- bzw. Gartenseite hin dürfen sichtbehindernde Bauelemente die Hecken nicht an Höhe überschreiten.*

*Abweichend von Absatz 1 sind im Bereich von Vorgärten gemäß § 4 Absatz 3 Einfriedungen lediglich in Form von Hecken nach Absatz 1 in einer Höhe von 0,80 m zulässig.*

*Sichtbehindernde Bauelemente sind abweichend von Absatz 1 in den Vorgärten gemäß § 4 Absatz 3 unzulässig.“*

Ziel ist es, analog zur Grüngestaltung der Oberflächen der Vorgärten nur Hecken als Einfriedungen entlang der Straßen zuzulassen. Zäune und Mauern sollen als Einfriedungen dort unzulässig sein. Auch diese Festsetzung ist eine Maßnahme, um das Straßenbild stadtgestalterisch zu vereinheitlichen. Dabei werden 3 Arten von Laubgehölzen vorgeschlagen, die für die Herrichtung der Hecken zu verwenden sind. Gestalterisch vergleichbare, heimische und standortgerechte Arten sind jedoch darüber hinaus zulässig. Der Vorschlag im Hinblick auf die drei Arten von Gehölzen, die angepflanzt werden sollen bzw. vergleichbarer Arten greift die Art der in Möllen wesentlich vertretenen Gehölzstrukturen auf. Die Straßenzüge der Schlesierstraße und des „Kampshofes“ sind durch offene, durch Rasenflächen geprägte Vorgärten gekennzeichnet. Diese Vorgartenstruktur sollte nach Möglichkeit auch auf den Flächen der Neubebauung verwirklicht werden. Die Einfriedung der Vorgärten durch Hecken mit einer Höhe von maximal 0,80 m dort kommt den Wohnbedürfnissen von Anwohnern auf ein gewisses Maß an Abgrenzung entgegen, ohne die Gestaltungsstruktur dadurch zu beeinträchtigen.

Entlang der seitlichen Grundstücksflächen, soweit sie zur Verkehrsfläche orientiert sind, sollen Hecken mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig sein, um dem Wunsch der Bewohner nach Privatsphäre entgegenzukommen. Während gartenseitig sichtbehindernde Bauelemente in den Vorgärten unzulässig sind, sind sie an den Seiten entlang der Verkehrsflächen zulässig, dürfen jedoch die Hecke dort nicht an Höhe überschreiten.

### **Zu § 6 „Einfriedung von Abfall- und Wertstoffbehälter“**

*„Abfall- und Wertstoffbehälter sind, soweit sich der Standplatz außerhalb von Gebäuden befindet, entweder in Schränken unterzubringen oder mit heimischen Laubhecken, 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 heimische Laubhecken, Rankpflanzen oder davor gepflanzte, heimische Laubgehölze zu begrünen.“*

Abfall- und Wertstoffbehälter stören, auch auf Grund ihrer Vielzahl, das Erscheinungsbild der Vorgärten und damit das Straßenbild. Daher sollen sie eingefasst werden, wobei diese Einfassungen zur Straße hin geschlossen sein sollen. Dabei sollen sie möglichst stark durch Pflanzen abgeschottet werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass sie an mindestens 3 Seiten bepflanzt werden müssen.

Es sind nur heimische Laubhecken, Rankpflanzen oder davor gepflanzte, heimische Laubgehölze bei der Eingrünung der Abfall- und Wertstoffbehälter zu verwenden. Hintergrund ist, dass in Möllen vor allem Laubgehölze vorherrschen und dieses Gestaltungselement entsprechend aufgegriffen werden soll.

### **Zu § 7 „Abweichungen“**

*„Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen eine Abweichung gemäß § 69 Abs. 1 Bauordnung NRW durch die Stadt Voerde (Ndrh.) erteilt werden, wenn der Zweck der jeweiligen Bestimmung durch eine davon abweichende Maßnahme gleichwohl erreicht werden kann.“*

Diese Regelung wird in die Satzung aufgenommen, um z.B. dort nicht enthaltene, jedoch vergleichbare Lösungen zu ermöglichen oder besondere Härten für den Bauherrn oder späteren Nutzer zu verhindern. Hierdurch wird auch eine Flexibilität in der Umsetzung der Satzung gewährleistet.

*„Eine Abweichung von § 3 Abs. 1 und 2 ist im Einzelfall zulässig, wenn der Zweck, ein einheitliches Erscheinungsbild, das den Eindruck der Zusammengehörigkeit der aneinander gebauten Gebäude erweckt, auf andere Art erreicht werden kann und keine Beeinträchtigungen im Ortsbild zu befürchten sind.“*

Durch diese Regelung wird eine Flexibilität erreicht, da dem Bauherrn ein Spielraum bei der Anordnung bzw. Gestaltung der Gebäude zueinander eingeräumt wird, indem er die geforderte Gliederung auch anders als auf die vorgeschriebene Weise erreichen kann.

*„Die Zulassung einer Abweichung gemäß Abs. 1 und 2 erteilt die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Voerde (NdrRh).“*

### **Zu § 8 „Ordnungswidrigkeiten“**

*„Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 22 Bauordnung NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Festsetzungen der §§ 2 bis 6 Maßnahmen durchführt bzw. unterlässt.*

*Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.“*

Durch diese Festsetzung wird auf die Bußgeldvorschrift des § 86 Abs. 1 Nr. 22 Bauordnung NRW verwiesen. Gemäß § 86 Abs. 3 Bauordnung NRW kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

### **§ 9 „Inkrafttreten“**

*„Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.“*

Die Satzung wird im Voerde Amtsblatt bekanntgemacht und tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Voerde, den

Gez.

Haarmann

Bürgermeister