

Datum: 15.08.2007

Az.: ke-ha

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	03.09.2007
2.	Haupt- und Finanzausschuss	19.09.2007
3.	Rat der Stadt Bergkamen	20.09.2007

Betreff:

2. Änderung der Baugestaltungssatzung "Schönhausen"
hier: Billigung und Beschluss der Neufassung der Baugestaltungssatzung

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Stellv. Amtsleiter Boden	Sachbearbeiter Kellermann	
---------------------------------	----------------------------------	--

Sachdarstellung:

Durch Ratsbeschluss vom 09.11.2006 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Änderung der Baugestaltungssatzung „Schönhausen“ insbesondere zur Zulassung von Carports in den Vorgärten unter bestimmten Vorgaben vorzubereiten.

Es wurde durch die Verwaltung daraufhin unter Berücksichtigung eingegangener Anregungen ein Änderungsentwurf zur Satzung vorbereitet und mit dem Vorstand der Siedlergemeinschaft Schönhausen abgestimmt.

Der Änderungsentwurf der Satzung ist in den Sitzungen des Ausschusses für Bauen und Verkehr am 19.03.2007 beraten sowie am 04.06.2007 erörtert worden.

Am 29.5.2007 und 05.06.2007 wurden weitere Änderungsanträge der SPD- bzw. CDU-Ratsfraktion eingebracht. Die Änderungsanträge waren als Anlagen 2 und 3 Bestandteil der anschließenden Ratsvorlage mit der Drucksache Nr. 9/0970.

Am 14.06.2007 wurde durch den Rat der Stadt Bergkamen beschlossen, eine **interfraktionale Arbeitsgruppe** zu bilden mit der Aufgabe, einen gemeinsamen Vorschlag zu entwickeln. Die anschließend gebildete interfraktionale Arbeitsgruppe tagte am 14.8.2007. Die einvernehmlich erzielten Ergebnisse führten zu dem jetzt vorgelegten Satzungsentwurf. Die Ergebnisse werden mit der Vorsitzenden der Siedlergemeinschaft noch abgestimmt. Das Resultat wird in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Verkehr mündlich vorgetragen.

In der Anlage 1 befindet sich die neue Satzung einschließlich ihrer Anlagen in Beschlussform.

Im Folgenden werden sämtliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Satzung erläutert und begründet:

- § 4 Abs. 6: Überdachte Stellplätze (Carports) sollen auch an bestimmten Stellen in den Vorgärten der alten Siedlung zulässig sein. Bisher waren Carports (wie auch Garagen) nur neben und hinter den Wohngebäuden zulässig. Es bestehen jedoch Gebäudegrundstücke, auf denen der Bau von Carports oder Garagen neben oder hinter den Wohngebäuden nicht möglich ist. Es handelt sich hierbei in der Regel um Häuser an Eck- oder Platzsituationen, die durch kleine, ehemalige Wirtschaftsgebäude miteinander verbunden sind. Zukünftig werden Carports vor den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden zugelassen, wenn seitlich kein Raum für Garagen oder Carports besteht (vgl. Anlage 4 der Satzung). An diesen Standorten waren bisher bereits Stellplätze zulässig. Durch diese Regelung bleibt zum einen der Blick auf die Fassaden der Hauptgebäude frei, zum anderen liegen die ehemaligen Wirtschaftsgebäude meist etwas zurück; sie geben dadurch Raum und lassen die Carports nicht zu stark vorstehen.

Bei den Gebäuden Schöllerstraße 15 a, 16 a, 17 und 18 a (vgl. Anlage 4 a der Satzung) wird eine Sonderregelung getroffen, da hier durch die bestehenden öffentlichen Pflanzbeete im Platzbereich keine Erschließung entsprechend vorgelagerter Carports möglich ist. Hier sind entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage zur Satzung Carports neben den Hauptgebäuden zulässig.

Bei den Gebäuden am Kreisverkehr Landwehrstraße/Töddinghauser Straße ist die Zufahrt vom Kreisverkehr aus durch den Bebauungsplan unzulässig. Hier bestehen jedoch rückwärtige Garagengrundstücke, die von der Hansemanstraße aus erschlossen sind.

Bei allen vor den Gebäuden liegenden Carports sollen Seitenwände nicht zulässig sein, die Länge wird auf 5 m, die Breite auf 3 m und die Höhe auf max. 2,2 m beschränkt. Diese Regelung ist sinnvoll, da sie eine Transparenz belässt, den Blick auf die Fassaden

nicht verbaut und durch die Größenbeschränkung eine zu starke bauliche Massivität verhindert.

Die ohnehin für Carports geltenden baugestalterischen Regelungen des Absatzes 6 bleiben darüber hinaus bestehen. Stützpfeiler sollen jedoch auch aus Metall zulässig sein.

Der Absatz 6 wird unterteilt in Nr. 1 für Garagen und Nr. 2 für Carports. Die Regelung zur einheitlichen Erstellung von aneinandergelagerten Garagen und Carports wird auf ein Grundstück bezogen, da sich die bisherige Regelung aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgegebenheiten als nicht praktikabel erwiesen hat.

Die Einschränkung, dass Garagen und Carports in der Töddinghauser Straße und Landwehrstraße mind. 8 m zurückspringen müssen, wird aufgehoben. Hierdurch wird eine größere Baufreiheit und Vereinheitlichung der Regelung erreicht. Es gilt somit zukünftig generell, dass nur noch Garagen 0,5 m hinter der straßenseitigen Fassadenflucht zurückstehen müssen.

Die zukünftig zulässigen Standorte für Carports im Vorgartenbereich werden in den Anlagen 4 und 4 a zur Satzung gekennzeichnet.

- § 4 Abs. 1 Nr. 1: In der Aufzählung zum Erhalt von Fassadendetails wird „Fensterbänke“ gestrichen, da im Rahmen von Fassadendämmungen der Erhalt der ursprünglichen Fensterbänke aus bautechnischen Gründen nicht zu erfüllen ist.
- § 4 Abs.1 Nr. 3: Überdachungen für Hauseingangstüren (Vordächer) sollen an allen Fassadenflächen als freitragende Konstruktionen gleichermaßen zugelassen werden. Außerdem soll die Einschränkung „Stahl – Glas“ aufgehoben werden. Seitenwände sollen auch zulässig sein, allerdings ohne Stützpfeiler. Die Regelung zur Konstruktionshöhe wird aufgehoben. Die Tiefe zulässiger Vordächer wird von max. 0,80 m auf max. 1 m angehoben. Die Änderung soll der Nachfrage nach einem seitlichen Wetterschutz und einer geringfügig größeren Tiefe nachkommen, klobige Vorbauten mit Stützpfeiler sollen jedoch weiterhin unzulässig bleiben.
- § 4 Abs. 1 Nr. 4: Die Regelung zu den Freitreppen wird geändert. Es besteht durch die Gebäudeeigentümer in der Regel ein starkes Interesse, die z. T. ausgetretenen Stufen zu plattieren. Da es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt, soll dem entsprochen werden. Die Beeinträchtigung der Fassaden ist hierdurch nur gering. Allerdings werden Farbbereiche für die Treppenstufen (Belag oder Anstrich) vorgegeben, die mit allen Gebäudefarben korrespondieren.
- § 4 Abs. 2 Nr. 2: Bei zulässigen Verschieferungen wird das Wort „echt“ gestrichen, da es heutzutage durchaus akzeptablen Kunstschiefer gibt, der von echtem Schiefer nahezu nicht zu unterscheiden ist.
- § 4 Abs. 2 Nr. 4: Bezogen auf die einheitliche Dachfarbe wird der Begriff „Gebäudekörper“ durch „Doppelhäuser“ und „Reihenhäuser“ ersetzt. Da die Hauptgebäude oft durch kleine Zwischenbauten miteinander verbunden sind, machte die bisherige Vorschrift bei manchen Gebäuden keinen Sinn. Daher wird aufgenommen, dass lediglich bei Doppel- und Reihenhäusern die Farbe einheitlich sein muss. Da Doppel- und Reihenhäuser durchgehende Dachflächen besitzen, ist hier eine einheitliche Dachfarbe zur Wahrung gestalterischer Geschlossenheit nach wie vor erforderlich.
- § 4 Abs. 1 Nr.1: Satellitenantennen sollen nur noch an den den öffentlichen Straßen zugewandten Fassadenflächen unzulässig sein. An allen anderen Fassadenflächen sowie auf dem Dach sind sie somit möglich. Hierdurch sollen zumindest die vorderen Fassadenflächen weiterhin geschützt bleiben. Da ansonsten überall eine Montage möglich ist,

stellt diese Regelung keine unzumutbare Einschränkung dar.

- Es wird unter § 4 Abs.2 Nr. 6 in die Satzung aufgenommen, dass Solarzellen und Sonnenkollektoren auf dem Dach zulässig sind. Solarzellen beziehen sich auf die thermische, Sonnenkollektoren auf die energetische Nutzung. Damit die Dachflächenansicht hierbei nicht vollständig aufgelöst wird, sollen zum Dachrand Mindestabstände eingehalten werden. Außerdem soll sich die Anlage nicht zu weit vom Dach abheben. Daher wird eine maximale Höhe über Dachhaut vorgegeben.
- § 4 Abs. 3 Nr. 1: Die „Verglasung“ offener Eingangsvorbereiche wird zugelassen, das Verbot des Zumauerns bleibt. Ein Verglasen ist dem Gebäudecharakter durchaus zuträglich und auch bereits vielfach realisiert, das Zumauern jedoch nicht.
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3: Die Regelungen zu Türen hinsichtlich der Oberfläche sowie der zu verwendenden Glasarten werden aufgehoben. Bei Fenstern bleibt die vorhandene Regelung bestehen. Türen haben meist ein kleineres Oberlicht, das gestalterisch durchaus auch andere Glasarten verträgt, die bei Fenstern jedoch störend wirken würden.
- § 4 Abs. 4 Nr. 1: Es wird die Regelung aufgenommen, dass Stellplätze für Pkws im Vorgarten nur vor den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden zulässig sind. Die Regelung ist hinsichtlich des Standortes analog zur neu aufgenommenen Regelung zu Carports. Abstellhäuschen sollen im Vorgarten zugelassen werden, allerdings nur als leichte Konstruktion, aus Holz und mit Größenbeschränkung, damit sie einen leichten und untergeordneten Charakter einnehmen und die Gebäudefassaden nur geringfügig verdecken.
- § 4 Abs. 4 Nr.1: Die Baumkommission hat empfohlen, den Baumschutz in die Änderung der Satzung einfließen zu lassen. Insofern wird aufgenommen, dass der Baumschutz bei Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Zufahrten zu beachten ist und ggf. die entsprechenden Pflasterabstände zum Baum und die Materialien mit der Verwaltung abzustimmen sind. Die Bäume stellen einen wichtigen Bestandteil der gestalterischen Qualität der Siedlung dar.
- § 4 Abs. 4 Nr. 2: Die Beschränkung auf bestimmte Zaunarten als Begrenzung zu öffentlichen Flächen wird aufgehoben. Zulässig sind Zäune und Laubhecken bis 1 m, nicht mehr 0,80 m. Hierdurch soll neueren Zaunarten Rechnung getragen werden, die dem Siedlungscharakter durchaus zuträglich sind und eine größere Haltbarkeit besitzen (Kunststoffstaketenzäune, Stahlmattenzäune). Es wird zur weiteren Rechtssicherheit aufgenommen, dass Mauern auch aus Pflanzsteinen unzulässig sind.
- § 4 Abs. 5 Nr. 1.1: Massive Anbauten sollen neben Sattel- und Walmdächern auch mit Mansard- und Schleppdächern zulässig sein. Hiermit sollen weitere typische Dachformen für Anbauten zugelassen werden, die sich im Siedlungsbild wiederfinden und sich in das Siedlungsbild einfügen.
- Außerdem wurden rein formale Änderungen wie die Aktualisierung der Ämterbezeichnung, der Plangrundlage für den Geltungsbereich sowie der entsprechenden Gesetzesgrundlagen vorgenommen.

Da ein vollständiger Neubeschluss der Baugestaltungssatzung erfolgen soll, werden zur Rechtssicherheit im Folgenden die generellen Regelungsinhalte der Satzung begründet:

Das Ziel der Neufassung der Baugestaltungssatzung soll auch weiterhin sein, den typischen Siedlungscharakter der geschichtlich und städtebaulich wertvollen Bergarbeitersiedlung zu erhalten und Beeinträchtigungen typischer und für den Gesamtcharakter wichtiger Siedlungs- und Gebäudemerkmale zu verhindern. Die städtebauliche und geschichtliche Wertigkeit der

Siedlung sowie das Ziel der Satzung sind unter § 1 der Satzung beschrieben. Die Regelungen des § 4 der Satzung betreffen daher die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Vorgärten, die Einfriedigungen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten.

Zu Abs. (1) Baustoffe für Außenwände und Farbgebung

Den Gebäudefassaden kommt der wichtigste Stellenwert zum Erhalt des Siedlungscharakters zu.

Die in diesem Bereich getroffenen Regelungen zielen überwiegend darauf ab, die Fassaden in allen Teilen als Putzfassaden einschließlich Gesimse zu erhalten. Das Verkleiden von Fassadenteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen. Nicht zulässige Materialien bei der Fassadengestaltung werden genannt.

Die Regelungen zu Vordächern und Freitreppen sollen eine gestalterisch zurückhaltende Wirkung dieser Elemente sichern.

Das vorgeschriebene Farbkonzept beinhaltet eine harmonische, aufeinander abgestimmte Farbwirkung der Gebäude in natürlichen Farbtönen und bezieht sich auf die gesamte Siedlung als Ensemble.

Zu Abs. (2) Dachform, Dachdeckung

Die typischen Sattel- und Mansarddächer der Gebäude sollen weitgehend in ihrem typischen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Insofern werden Regelungen zu Dachfarben, Dachabschlüssen und Dachüberständen, Solarzellen und Sonnenkollektoren getroffen.

Dachgauben können störend in Erscheinung treten, wenn sie durch ihre Größe die Form des Daches zerstören. Zur Einhaltung der Proportionen und zum Schutz der Dachlandschaft vor Verunstaltung werden Regelungen hinsichtlich Zulässigkeit, Maß und Material von Dachgauben getroffen. Dachgauben werden nur an den rückseitigen Dachflächen zugelassen, außer, wenn originale Gauben vorhanden sind oder waren.

Ebenso wird eine Regelung für Dachflächenfenster getroffen, die auf der der Straße zugewandten Dachfläche ein bestimmtes Maß nicht überschreiten sollen. Hierdurch soll der Dachaufbruch gestalterisch gering gehalten werden.

Zu Abs. (3) Fenster und Türen

Aufgrund der Bedeutung von Fenstern als wichtige Elemente für die Fassadengestalt werden Materialien und Typen benannt, die vollkommen untypisch und somit unzulässig sind. Die ursprünglichen Mauerwerksöffnungen bei Fenstern und Türen der Vorderfront sowie beider Seiten der Gebäude sollen zudem erhalten und somit „ablesbar“ bleiben. Notwendige Änderungen an den Seitenflächen sollen ermöglicht werden.

Zu Abs. (4) Nutzung der Freiflächen

Der grüne und unverbaute Vorgartencharakter soll beibehalten werden. Stellplätze und Carports sind vor den Hauptgebäuden daher unzulässig. Der Bereich zwischen Hauptgebäuden und Straße ist zum Erhalt des typischen Vorgartencharakters gärtnerisch zu nutzen.

Es werden nur Zäune und Hecken bis zu einer bestimmten Höhe zugelassen, damit der Blick frei und die traditionelle Art der Einfriedigungen in der Siedlung erkennbar bleibt. Einfriedigungen z. B. als Mauern würden zu einer Störung des Siedlungscharakters führen und sind daher unzulässig.

Abstellhäuschen aus Holz im Vorgarten werden nur bis zu einer bestimmten Größe zugelassen, um den Vorgartencharakter und die Fassadenansicht weitgehend zu erhalten.

Da die alten Alleebäume prägender Bestandteil der Siedlung sind, wird über die Regelung zum Baumschutz gewährleistet, dass der Wurzelbereich der Bäume geschützt und innerhalb

eines festgelegten Radius eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht wird.

Zu Abs. (5) Anbauten/Neubauten

Anbauten sowie Neubauten zwischen vorhandenen Gebäuden und Ersatzbauten sollen so gestaltet werden, dass sie den Charakter des Siedlungshauses positiv verstärken und nicht in unangepasster Weise errichtet werden. Insofern bestehen entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit.

Wintergärten als zeitgemäßes Bauelement und Ausdruck des Wunsches nach Licht werden grundsätzlich im rückwärtigen Bereich zugelassen.

Zu Abs. (6) Garagen, überdachte Stellplätze

Die Erstellung von überdachten Stellplätzen und Garagen kann den Siedlungscharakter stark beeinträchtigen, wenn diese unmittelbar im Blickfeld liegen oder unangepasst gestaltet sind. Deshalb ist die Erstellung von Garagen vor den Gebäuden unzulässig. Die Zulässigkeit von Carports wurde bereits oben erläutert.

Zu Abs. (7) Werbeanlagen, Warenautomaten

Durch den Ausschluss in Vorgärten und Einfriedigungen sowie die Größenbeschränkung von Werbeanlagen wird einer aufdringlichen Wirkung von Werbeanlagen und somit einer Störung der Fassaden vorgebeugt.

Die Regelungen der Baugestaltungssatzung sind auf das erforderliche Maß beschränkt worden, das notwendig ist, um das in § 1 der Satzung genannte Ziel zu erreichen. Das Weglassen oder Abstufen von Regelungsinhalten würde zu einer Beeinträchtigung des Siedlungscharakters führen.

Weiterhin wurden die Regelungen auf ihre Zumutbarkeit gegenüber den Grundstückseigentümern untersucht.

Die Auflagen der aktualisierten Gestaltungssatzung führen zu keiner unzumutbaren Belastung der Eigentümer hinsichtlich des Aufwandes oder der finanziellen Mehrbelastung. Notwendige Erneuerungsmaßnahmen können zum größten Teil ohne vergleichbar höheren Mehraufwand vorgenommen werden.

Ferner werden die Auflagen für angemessen gehalten, zumal es sich bei den bestehenden Gebäuden fast ausschließlich um den Erhalt der vorhandenen Qualitäten handelt. Es soll also im Wesentlichen bei den bestehenden Gebäuden kein baulicher Zustand geschaffen werden, der nicht derzeit schon vorhanden ist.

Aufgrund der verwandten Gebäudetypen, des weitgehend gleichen Erhaltungszustandes sowie vergleichbarer Grundstücksgrößen bestehen für alle Gebäude und Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches annähernd gleiche Anforderungen, so dass es zu keiner relevanten Benachteiligung einzelner Hauseigentümer kommt.

Angesichts der städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung der Bergarbeitersiedlung sind unter Abwägung öffentlicher und privater Belange die Beschränkungen durch die Baugestaltungssatzung verhältnismäßig.

Die neue Satzung soll nunmehr beschlossen und die bestehende Satzung aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Satzungsentwurf und beschließt die neue Baugestaltungssatzung Schönhausen entsprechend Anlage 1 gem. §§ 7 und 41 GO NRW sowie § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauO NRW.

Die bisherige Baugestaltungssatzung Schönhausen vom 14.07.1998 wird aufgehoben und tritt mit dem Inkrafttreten der neuen Satzung außer Kraft.