

Federf. Stadtamt: Bürgermeisterbüro

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Haupt- und Finanzausschuss	Bürgermeister Schwerhoff	01.07.2002	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Anregung gem. § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
Antrag der Familien Gabriel/Bücher/Kalb/Roßbach-Kalb  
- Gestaltungssatzung Schultendorf**

**Begründung:**

(ggf. zusätzlich)

1. Anregung gem. § 24 GO NW

Die Eheleute Gabriel, Bücher und Kalb/Roßbach-Kalb regen an, ihre Grundstücke aus den räumlichen Geltungsbereich für die Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes (Gestaltungssatzung Schultendorf), herauszunehmen.

Als Begründung wurde angegeben, dass

- für die Grundstücke kein Regelungsbedarf besteht, da sie bereits vor vielen Jahren von der Stadt Gladbeck erworben wurden
- die Häuser der drei Familien eine andere Gebäudeform aufweisen als die restlichen Häuser. Es handelt sich dabei überwiegend um Mehrfamilienhäuser. Eine gestalterische Geschlossenheit ist daher nicht gegeben
- die Grundstücke nicht parzelliert sind
- die Häuser durch die notwendigen Renovierungsarbeiten unverändert geblieben sind
- Vorgarteneinfriedungen durch Zäune und niedrige Mauerwerke bereits historische Vorbilder hatten
- eine Bürgerbeteiligung unterblieben ist.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

## 2. **Stellungnahme der Verwaltung**

### a) **Anlass zur Aufstellung der Satzung**

Die Siedlungen in Zweckel und Schultendorf befinden sich zu überwiegenden Anteilen im Besitz der Viterra AG. Die Viterra AG beabsichtigt den Verkauf ihrer Liegenschaften.

### b) **Erhaltungsziele**

Viele Gladbecker/innen verbinden mit den Gartenstadtsiedlungen Zweckel und Schultendorf ein ganz bestimmtes Erscheinungsbild von einer ganz bestimmten Wohnform. Bild und Wohnform sind in der Siedlung untrennbar miteinander verwoben. Bei Erhaltung des Erscheinungsbildes behalten die Wohnform ihre Anziehungskraft und die Häuser ihren Wert, womit die Eigenmerkmale der Siedlung mit der Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten gewahrt bleiben.

Mit der Erhaltung und maßvollen Entwicklung der ortsbildprägenden Gebäude sollen die Eigenarten der Siedlung gewahrt werden. Bau- und Freiraumveränderungen, die das charakteristische Orts- und Straßenbild beeinträchtigen würden, sollen vermieden werden. Die unverwechselbaren Qualitäten der Siedlung sollen auch mit der Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten erhalten und weiterentwickelt werden.

### c) **Zur Anregung im einzelnen**

Die Einwander bestätigen, dass die von ihnen bewohnten Häuser Teil der Gartenstadtsiedlung Schultendorf sind. Genau diese ist in ihrem Erscheinungsbild zu schützen. Die Satzung regelt lediglich das äußere Erscheinungsbild und die Abstimmung untereinander. Hiervon sind Gebäude mit Villencharakter nicht automatisch ausgeschlossen. Die Form des Gebäudes Schultenstraße 11/13 als Doppelhaushälfte ist eine häufig vorzufindende Wohnform in Schultendorf wie auch in Zweckel. Die Doppelhausgrundstücke wie auch das Gebäude Schultenstraße 9 stehen auf eigenständigen Grundstückspartellen. Insofern ist die Aussage „Die Grundstücke sind nicht parzelliert“ nicht verständlich.

Der Aussage, dass es sich bei den übrigen Siedlungshäusern überwiegend um Mehrfamilienhäuser handelt, wird widersprochen. Der überwiegende Teil der Siedlung wird, wie auch in Zweckel, von den sogenannten „Vierertypen“ gebildet. Hierbei handelt es sich um nebeneinanderliegende Reihenhaustypen. Daneben sind ebenfalls Doppelhaustypen häufig vorhanden.

Die Bemühungen der Eigentümer auf Einhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes ist als sehr positiv zu bewerten. Die Erhaltungssatzung steht dem jedoch nicht entgegen. Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die betroffenen Gebäude als Teil der Schultendorfsiedlung ausgemacht werden können. Mit Ausnahme von nachträglich angebrachten Verklinkerungen am Gebäude Schultenstraße 9 stehen die Häuser in Einklang mit der Satzung. Das Gebäude Schultenstraße 11 ist mit vorhandenen Sprossenfenstern und Klapppläden ein besonders schönes Beispiel für gelungene Erhaltung. Der Bestandsschutz für die Gebäude ist selbstverständlich gewahrt. Wichtig in diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Satzung auch Abweichungen zur Berücksichtigung besonderer Einzelfälle zulässt. So ist im § 3 Abs. 4 - Abweichungen für Außenwandflächen - bestimmt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen bei einheitlicher Gestaltung zusammenhän-

gender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

Der Hinweis auf ehemals vorhandene Vorgarteneinfriedungen ist im Grundsatz korrekt. Wie in alten Fotos dargestellt, waren Vorgarteneinfriedungen in Form von Mauern kombiniert mit Zäunen vorhanden. Die Satzung greift jedoch den heutigen Zustand auf. Die Vorgärten sind heute überwiegend ohne Einfriedungen. Genau diesen offenen Gartencharakter will die Satzung beibehalten und dem heute leider häufig zu beobachteten Wunsch nach allseitiger Einfriedung ein wenig entgegenwirken. Unterstützend dazu wurde die Nutzung vor dem Haus als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz ausgeschlossen und eine Begrünung der Vorgärten vorgeschrieben. Die Beschränkung der Einfriedungen (Zäune und Hecken) auf eine bestimmte Höhe soll zusätzlich den offenen Gartenstadtcharakter unterstützen und eine Entwicklung in Richtung „Flechtzaunarchitektur“ verhindern.

Dem Vorwurf einer mangelnden Bürgerbeteiligung wird widersprochen.

Die Stadt Gladbeck ist insbesondere durch die bereits länger laufenden Verkaufstätigkeiten im Stadtteil Zweckel sowie auch in Schultendorf aktiv geworden, um Spielregeln für die Erhaltung, Gestaltung und Weiterentwicklung der Gartenstadtsiedlungen aufzustellen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat in seiner Sitzung am 13.12.2002 Gestaltungssatzungen für die Bereiche der Gartenstadtsiedlungen Zweckel und Schultendorf beschlossen. Die Satzungen sind im Dezember 2001 bzw. Januar 2002 in Kraft getreten.

Die in diesen Satzungen getroffenen Gestaltungsregelungen bilden die Grundlage für die Erhaltung der Eigenart der Siedlung bei Modernisierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen. Die geplanten Bauvorhaben bzw. Veränderungen werden dahingehend geprüft, ob sie den Gestaltungsregeln für die gesamte Siedlung entsprechen.

Als Ergänzung zu den Satzungen wurden Gestaltungsfibeln für die einzelnen Siedlungsbereiche erarbeitet. Diese erläutern die einzelnen Festsetzungen der Satzung und bringen beispielhafte An- und Umbaubeispiele. Darüber hinaus sind die Gestaltungszeile sowie die Siedlungsgeschichte zum Ortsteil ausgeführt.

Am 12.03. bzw. 14.03.2002 wurden zwei offene Veranstaltungen im Ortsteil Zweckel zu dem Thema Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel durchgeführt. Eine Information bzw. Einladung zu diesen Veranstaltungen wurde jedem Haushalt persönlich zugestellt. Darüber hinaus wurden mittlerweile die Gestaltungsfibeln jedem betroffenen Haushalt zur Verfügung gestellt.

Letztendlich wurden die Maßnahmen zum Thema Privatisierung und Gestaltungssatzungen umfangreich durch die Tagespresse begleitet.

### **Ansprechpartner**

Vor Ort werden die Maßnahmen in Zweckel und Schultendorf von einem Quartiersarchitekten begleitet. Die Maßnahmen werden mit der Stadt Gladbeck abgestimmt. Beratungen sind kostenfrei und werden montags, dienstags und donnerstags in der Zeit von 13 - 17 Uhr angeboten.

## Fazit

Abschließend ist festzustellen, dass die von den Einwendern bewohnten Gebäude eindeutig Teil der Gartenstadtsiedlung Schultendorf sind. Insofern waren bei einer ernsthaften Sicherung der Gesamtsiedlung diese Gebäude mit in die Satzung einzu-beziehen. Diese sichert auch langfristig die Gestaltung in diesem Bereich. Insofern kann der Anregung der Familien Gabriel/Bücher und Kalb/Roßbach/Kalb nicht gefolgt werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

keine  x

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Anregung gem. § 24 Abs. 1 GO NW vom 25.04.2002 zur „Gestaltungssatzung Schultendorf“ kann nicht gefolgt werden.

Der Bürgermeister

---

- S c h w e r h o f f -

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: