

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Stojan	13.03.2003	
Rat	Ratsherr Drews	03.04.2003	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Gestaltungssatzungen in den Gartenstadtsiedlungen Zweckel und Schultendorf

hier: I. Weiterer Umgang mit vorliegenden Anfragen und Anträgen im Bereich der Gestaltungssatzungen

II. Satzungsänderung

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Seit Inkrafttreten der Gestaltungssatzungen für die Gartenstadtsiedlungen in Zweckel bzw. Schultendorf am 16.01.02 / 29.12.01 sind die darin enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen diskutiert worden. Die überwiegende Mehrheit der Bewohner der Gartenstadtsiedlungen haben die Regelungen akzeptiert und handeln bei Ausbau-, Modernierungs- und Verschönerungsmaßnahmen an den frisch erworbenen Bestandsobjekten entsprechend der Satzung.

Die Gestaltungsrichtlinien werden jedoch nicht von allen Mitbewohnern akzeptiert. So entstanden an verschiedenen Stellen von der Satzung abweichende Umbaumaßnahmen bzw. Modernisierungen, auf die die Verwaltung mit entsprechenden Anhörungen reagiert hat.

Die Einhaltung der Vorschriften der Gestaltungssatzungen ist Thema in verschiedenen Fachausschüssen der Stadt Gladbeck gewesen. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 07.10.2002 wurde folgender Beschluss gefasst:

"Es ist eine Bürgerbeteiligung in den Gartenstadtsiedlungen durchzuführen. Die bekannten oder während des Beteiligungsverfahrens gemachten Änderungswünsche sind in Fallgruppen zusammen zu fassen und dem Stadtplanungs- und Bauausschuss erneut vorzulegen. Soweit diesen entsprochen wird, wird der Stadtplanungs- und Bauausschuss eine entsprechende Änderungsempfehlung zur gültigen Satzung dem Rat vorlegen".

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbourat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Dieses ist von der Verwaltung umgesetzt worden. Die Verwaltung hat die bekannten und vorgetragenen Änderungswünsche in Fallgruppen zusammengefasst und die Ergebnisse in einem "Arbeitspapier" zusammengestellt. Die Ergebnisse wurden dem Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 23.01.2003 zur Beratung vorgelegt. Es wurde beschlossen, diese Handhabungen für die einzelnen Fallgruppen im Rahmen einer Bürgerbeteiligung mit verschiedenen Fachabteilungen der Verwaltung gemeinsam zu erörtern.

Am 20.02.2003 haben die Bewohner der Gartenstadtsiedlungen Zweckel/Schultendorf bei dieser Bürgerbeteiligung die Gelegenheiten erhalten, ihre Belange zur Satzung vorzubringen. Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht standen einen Tag für entsprechende Gespräche und Informationen zur Verfügung. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung liegt nunmehr vor.

Bürgerbeteiligung am 20.02.2003

In der Zeit von 10 - 19 Uhr haben ca. 50 interessierte Bürger die Gelegenheit zum Gespräch gesucht. Ein großer Teil der Bürger hat die Gelegenheit genutzt, Informationen nicht nur zur Satzung, sondern auch zu allgemeinen Planungen im Stadtteil zu erlangen. Darüber hinaus haben viele Besucher das Gespräch zu einer persönlichen Bauberatung für geplante Maßnahmen genutzt.

Die Gespräche zum Thema Satzung und Bauen wurden in Kurzform protokolliert. Die nachfolgende Auflistung soll einen Überblick über die verschiedenen Themenbereiche geben. Hierbei ist zu beachten, dass von vielen Teilnehmern mehrere Themen angesprochen wurden. Die Auflistung gliedert sich nach der Anzahl der Anfragen:

<u>Anzahl. D.</u> <u>Anfragen</u>	<u>Thema</u>
16	Einfriedungen -Errichtungen von Zaunanlagen- Erhöhung der Zaunhöhe
12	Allgemeine Fragen zum Bauen und zur Planung
3	Vorgarteneinfriedung
3	Verschieferung von Außenwandflächen
3	Wunsch nach Verklinkerung
2	Fassadengestaltung Putz/Farbe
2	Gestaltung/Änderung der Eingangstreppe
2	Vergrößerung des Haustürüberdaches
1	Beibehaltung der Riemchen um die Türbereiche
1	Zulassung von unterschiedl. Garagen
1	Änderung der Festsetzung von Tür- bzw. Fenstergestaltung
1	Verkleinerung des Satzungsbereiches der Gestaltungssatzung Schultendorf

Fazit:

Die Beteiligung zum Thema Gestaltungssatzung ist mit 25 Parteien bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte in Schultendorf und Zweckel als gering einzustufen. In Hinblick auf die noch anhängigen ordnungsbehördlichen Verfahren bei Verstößen gegen die Satzung soll jedoch nachfolgend die Satzung auch unter dem Aspekt einer möglichen Überarbeitung kritisch untersucht werden.

An dieser Stelle sollte nochmals auf die eigentlichen Ziele der Gestaltungssatzung eingegangen werden. Ziel ist es, das attraktive Wohnen in der Gartenstadtsiedlung unter Beibehaltung der Eigenart der Siedlung zu sichern. Mit dem Erhalt des Erscheinungsbildes behalten auch die Wohnformen ihre Anziehungskraft und die Häuser ihren Wert.

Die Ansprüche an Form und Umfang der Qualitätssicherung können selbstverständlich unterschiedlich beurteilt werden. Hierzu gehören jedoch auf jeden Fall Regeln über Bauwerksgestaltung (Außenwand und Dach), Nebengebäude und Freiraumgestaltung.

Nachfolgend wird, nach Fallgruppen sortiert, die Beibehaltung bzw. Änderung der Satzung dokumentiert:

1. Farbabstimmung bei der Dacheindeckung

Die Satzung fordert eine einheitliche Farb- und Materialauswahl bei der Dacheindeckung.

Aufgrund einer altersbedingten, vorhandenen Dacheindeckung besteht in Einzelfällen die Problematik, dass z.B. die ehemals rote Pfannendeckung nicht mehr als solche erkennbar ist. Im einem konkreten Beispiel wurde eine braune Pfanne neben einer alten, verwitterten roten Eindeckung vorgesehen. Dieses ist jedoch weniger auffällig als eine neue rote Pfannendeckung.

Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 wurde dieser Punkt nicht angesprochen.

Zukünftige Handhabung:

Die braune Eindeckung neben der alten, roten Eindeckung wird **im Einzelfall** nach Prüfung zugelassen.

Bei den Beratungen werden weiterhin rot/rot bzw. schwarz/schwarz empfohlen. Neueindeckungen des kompletten Daches mit einer anderen Farbe ist nur bei einheitlicher Deckung möglich.

- Es ist keine Änderung der Satzung notwendig

2. Außenwandflächen

- Verkleben von Riemchen bei Tür- und Fensterlaibungen - und Verklincern von Gebäuden

Die Wohngebäude in der Gartenstadtsiedlung sind fast ausnahmslos verputzt. Der Rauhputz der Außenfassade ist in den Nischenbereichen als Glattputzstreifen abgesetzt worden. Die Satzung lässt eine Verklincern lediglich bei bereits vorhandenen Sockelverblendungen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe zu.

Vor Ort sind bei vielen Häusern in der Vergangenheit Riemchen als Verzierungen in Fenster- und Türenbereichen verklebt worden. Dieses "Verzieren" von Türen und Fenstern widerspricht dem Gebot zum Erhalt der äußeren Fassadengestaltung der Gebäude, ist jedoch häufig anzutreffen.

Im Rahmen der Anhörung und der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 wurde das Thema Rückbau der geklebten Riemchen mit den Betroffenen diskutiert. Insgesamt wird es schwierig bzw. unmöglich sein, bei einer nachträglichen Beseitigung der Riemchen den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. In der Realität müsste der an dieser Stelle abgeschlagene Putz durch einen neuen ersetzt werden. Somit würde, wenn nicht gleichzeitig das gesamte Gebäude gestrichen wird, keine Verbesserung erreicht werden.

Dem Wunsch nach allgemeiner Verklinkerung der Wohngebäude soll aus Gründen der Erhaltung der in der Siedlung vorhandenen Gebäudeform mit Putzstrukturen nicht nachgekommen werden. Dieser Wunsch wurde bei der Bürgerbeteiligung in drei Fällen vorgebracht.

Zukünftige Handhabung:

Es ist durch intensive Beratung sicherzustellen, dass ein Verkleben von Riemchen zukünftig nicht mehr stattfindet. Es wird **kein Rückbau** der Verblendungen gefordert, ein Einschreiten bei den ordnungsbehördlichen Verfahren ist nicht mehr erforderlich. Bei einer nachträglichen Änderung der Aussenfassade (z.B. durch ein Wärmedämmfassade) ist die Entfernung der Riemchen und damit eine satzungsgemäße Herstellung der Außenfassade zu sichern.

- Es ist keine Änderung der Satzung notwendig.

3. Farbabstimmung bei Fassadenanstrichen

Die Satzung bestimmt eine einheitliche Farbwahl für die Außenwandflächen mit festgelegten Farbstrukturen von weiß über grau bis beige. Von der vorgegeben Farbskala bei den Putzfassaden sowie in Sockelbereichen ist in einigen Fällen abgewichen worden.

Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 wurde dieser Punkt in zwei Fällen angesprochen. Hierbei wurde die Erweiterung der Farbbereiche bzw. die Zulässigkeit von besonderen Sockelputzen angesprochen.

Zukünftige Handhabung:

Wichtigste Voraussetzung ist die **Einheitlichkeit** des Anstrichs der Fassade innerhalb eines Gebäudeblocks. Hierbei ist es vertretbar, wenn die Abweichung des Farbtones geringfügig von der Farbskala der Satzung abweicht.

Abweichende Sockelfarben sollen nur bei Übereinstimmung innerhalb eines Gebäudeblockes zulässig sein. Diese sollen innerhalb der satzungsgemäßen Farbstrukturen für Außenwandflächen bzw. Klinker liegen.

Für Abweichungen von den Festsetzungen der Außenwandflächen sieht die Satzung unter § 3 Abs. 4 bereits die Möglichkeit von Ausnahmen bei einheitlicher Gestaltung vor.

- Es ist keine Änderung der Satzung notwendig

4. Umbau von Treppen bzw. Eingangsbereichen

Die Satzung setzt fest, dass die Eingangsbereiche in der ursprünglichen Form beizubehalten sind. Eingangsloggien dürfen unter Wahrung des ursprünglichen Erscheinungsbildes mit weißen Fenster- und Türelementen geschlossen werden. Die ursprünglichen Laibungen oder die Tiefe der Fensterlaibungen müssen erhalten oder hergestellt werden. Werden Eingangsstufen erneuert, so sind gemusterte, strukturierte sowie glänzende Materialien nicht zulässig. Vorhandene Treppenwangen sind zu erhalten bzw. wieder neu herzustellen.

Eine Vielzahl von Eingangsbereichen (Loggien) sind bereits baulich verändert worden. Hierbei wurde u.a. der vorhandene Segmentbogen durch einen geraden Sturz ersetzt. Darüber hinaus sind vorhandene Stufenanlagen teilweise bzw. komplett beseitigt und neu errichtet worden. Hierbei wurden diese abweichend vom Original verändert (z.B. ersetzt durch kleinformatige Natursteine oder Verfliesen der Stufen und Wangen).

Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 ist das Thema Veränderung der Eingangsbereiche durch Beseitigung der Segmentbögen nicht angesprochen worden. Für die Renovierung der Treppenanlagen wurde angeführt, dass eine Reparatur der Treppenstufen in den meisten Fällen ausscheidet. Die Belegung der Treppen mit Kunst- oder Natursteinplatten ist technisch schwierig und kostenaufwendig. Praktisch und auch technisch umsetzbar ist die Verlegung von Fliesen. Dieses Element ist über Jahre verwendet worden und somit sehr häufig anzutreffen.

Zukünftige Handhabung:

Wichtigste Voraussetzung ist die **Erhaltung** der ursprünglichen Stilelemente bei Eingangsbereichen. Das Schließen von Eingangsloggien und Schaffung eines Eingangsflures unter Wahrung des ursprünglichen Erscheinungsbildes (z.B. bei Erhalt des Segmentbogens) ist ausdrücklich zugelassen worden.

Davon abweichende bauliche Veränderungen z.B. durch **Beseitigung der Segmentbögen**, können nicht zugelassen werden, es wird ein **Rückbau** gefordert.

Für die Renovierung der Treppenanlagen kann ausnahmsweise eine Belegung mit nicht auffälligen, einfarbigen Fliesen nach Rücksprache zugelassen werden. Hierbei ist im Rahmen der Bauberatung darauf hinzuweisen, dass entsprechend der Satzung gemusterte, strukturierte und glänzende Materialien nicht zugelassen werden. Die eingeleiteten ordnungsbehördlichen Verfahren sind nicht weiter zu verfolgen.

Bei der Komplettsanierung der Treppenanlage sind die Festsetzungen der Satzung zu beachten. Treppenanlagen, die z.B. mit kleinformatigen Natur- oder Kunststeinen neu aufgebaut wurden, sind **zurück zu bauen**.

- Es ist keine Änderung der Satzung notwendig

5. Einfriedungen -Errichtung von Zaunanlagen-

Die Satzung lässt verschiedene Formen von Einfriedungen zu. Die Errichtung von **Vorgarteneinfriedungen** wird in einem besonderen Punkt in dieser Vorlage behandelt. Im einzelnen ist festgesetzt:

"Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im weiteren sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1,20 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1,20 m zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden."

Die Einfriedung der Terrassen ist in keinem bekannten Fall Gegenstand von Diskussionen gewesen und wird an dieser Stelle nicht weiter behandelt.

Die Einfriedung der Haus- und Wohngärten ist der von den Betroffenen am meisten genannte Punkt. In allen Fällen besteht der Wunsch auf höhere Einfriedung der Grundstücke. Dieses hat sich auch bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 so bestätigt. In vielen Fällen wurde vorgebracht, dass das sichere Halten von Hunden in den Hausgärten bei einer Zaunhöhe von 1 m nicht möglich ist und insbesondere die Versicherungen eine höhere Einfriedung fordern. Im einzelnen wurden Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m gewünscht.

Bei den Anhörungen wurde neben der Höhe auch die eingeschränkte Materialauswahl auf Maschendraht- und Stahlmattenzäune kritisiert und die zulässige Errichtung von Holzzäunen gefordert.

Zukünftige Handhabung:

Bei der Erarbeitung der Gestaltungsfestsetzungen stand im Vordergrund, den durchgrünten Charakter der Siedlung insgesamt zu erhalten. Insbesondere bei den schmalen vorhandenen Grundstücksbreiten sollte verhindert werden, diese mit Flechtzaunelementen allseitig abzugrenzen. Als Festsetzung für die Einfriedung wurde die "grüne Einfriedung" mit Hecken- oder Strauchpflanzungen gewählt. Innerhalb dieser Pflanzungen sollten Einfriedungen als Maschendraht- oder Stahlmattenzaun verdeckt werden.

Dem Wunsch nach höherer Einfriedung der privaten Garten- und Ruhezone soll nachgekommen und die Erhöhung der Einfriedung auf 1,50 m zugelassen werden. Die Beschränkung auf Maschendraht- und Stahlmattenzäune soll durch die Zulassung von offenen Holzzäunen erweitert werden. Hierbei ist jedoch wie bei den Maschendraht- und Stahlmattenzäunen eine offene Struktur zu wählen (z.B. Senkrechtlattenzäune). Zusätzlich sind die Zaunanlagen für den an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Bereich zu begrünen.

Abweichend errichtete Einfriedungen sind zurück zu bauen.

Die Gestaltungssatzung ist zu ändern. Die neue Festsetzung des § 5 Abs.1 Nr. 2 und 3 lautet wie folgt (Änderungen in Fettdruck):

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Einfriedungen

2. Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Im weiteren sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von **1,50 m** zulässig.
3. Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu **1,50 m** Höhe sowie **offene Holz-** Maschen- draht- oder Stahlmattenzäune bis zu **1,50 m** zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

6. Errichtung von Vorgarteneinfriedungen

Die Gestaltungssatzung schließt Vorgarteneinfriedungen aus.

In den Gartenstadtbereichen Zweckel und Schultendorf besitzen heute -mit wenigen Ausnahmen- die Vorgärten keine Einfriedung. Genau diesen offenen Gartencharakter will die Satzung beibehalten und dem heute leider häufig zu beobachtenden Wunsch nach allseitiger Einfriedung ein wenig entgegenwirken. Unterstützend ist in der Satzung die Begrüpfungspflicht der Vorgärten aufgenommen worden.

In mehreren Fällen besteht der Wunsch auf Einfriedung der Vorgartenbereiche. Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 wurde dieser Punkt von 3 Parteien vorgebracht. Der bereits im Vorfeld vorgebrachte Hinweis auf ehemals vorhandene Vorgarteneinfriedungen ist im Grundsatz korrekt. Wie in alten Fotos dokumentiert, waren Vorgarteneinfriedungen in Form von Mauern kombiniert mit Zäunen vorhanden.

Ein erklärtes Ziel der Gestaltungssatzung ist jedoch die Sicherung des offenen und durchgrünten, insbesondere im öffentlichen Raum sichtbaren Gartenstadtcharakters. Aus diesem Grunde soll auf feste Einfriedungen in Vorgärten verzichtet werden.

Unabhängig davon ist auch die Zulässigkeit von Einfriedungen für diesen Bereich diskutiert worden. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer Zulässigkeit der Einfriedung in Form von Zäunen oder Mauern die Einheitlichkeit und das abgestimmte Maß und die Verhältnismäßigkeit verloren gehen. So könnte bei den vielfach vorhandenen Vierertypen die Errichtung verschiedener Anlagen in Ausführung und Material in enger, wechselnder Abfolge nicht verhindert werden.

Zukünftige Handhabung:

Als Kompromiss zum Wunsch einer Einfriedung unter Berücksichtigung des "grünen Vorgartenbereiches" sollen Hecken von max 30 cm Höhe als Einfriedungen im Vorgartenbereich zugelassen werden.

Bereits abweichend errichtete Vorgarteneinfriedungen sind **zurück zu bauen**.

- Die Gestaltungssatzung ist zu ändern. Die neue Festsetzung des § 5 Abs.1 Nr. 1 lautet wie folgt:

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Einfriedungen

1. *Als Vorgarteneinfriedungen sind Hecken von max. 0,30 m Höhe zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.*

7. Vorgartengestaltung hier: Pflastern bzw. Befestigen des Vorgartens

Die Gestaltungssatzung setzt fest, dass Vorgärten zu begrünen sind. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen.

In Abweichung dieser Festsetzung sind bereits mehrere Vorgartenbereiche versiegelt worden. Im Vordergrund steht bei diesen Maßnahmen der Pflasterung bzw. Befestigung von Vorgärten die Verringerung des Pflegeaufwandes bzw. die Schaffung einer Stellplatznutzung.

Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 ist dieser Punkt nicht angesprochen worden.

Die Erhaltung des offenen, durchgrünten Stadtteils soll durch die entsprechenden Festsetzungen in der Satzung gesichert werden. In Abstimmung mit der Viterra Wohnen AG wurde bei der Privatisierung sichergestellt, dass Flächen für den ruhenden Verkehr (in Form von Garagen bzw. Stellplatzflächen) zur Verfügung gestellt werden. Hierbei wurden auch die sogenannten Mittellieger bei Reihenhäusern mit separaten Grundstückszuteilungen bedacht. Es besteht somit keine Notwendigkeit von Stellplatznutzungen im Vorgartenbereich.

Großflächige Versiegelungen sind unzulässig und somit **zurück zu bauen**.

- Es ist keine Änderung der Satzung erforderlich.

8. Garagen

In § 4 der Satzung (Garagen) ist festgesetzt, dass die Garagen hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen sind. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

Es wurden Bauanträge zu Garagen in unterschiedlicher Gestaltung (Beton, Blech-, Flach- bzw. Satteldach) gestellt. Insbesondere durch die Neuordnung der Grundstücke und somit das Versetzen von bestehenden Garagen (überwiegend Blechgaragen) in Verbindung mit der Neuerrichtung von überwiegend Betonfertiggaragen ist die Umsetzung der Satzung in diesem Punkt äußerst schwierig. Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 wurde dieser Punkt einmal angesprochen.

Zukünftige Handhabung:

Es ist beabsichtigt, die Festsetzung zur Anpassung der äußeren Gestaltung bzw. Farbgestaltung an die Wohngebäude in der Satzung beizubehalten (z.B. Putzstruktur bei Blechgaragen). Das Nebeneinander von Flachdach- bzw. Satteldachgaragen wird zugelassen. Die Bauberatung geht weiter in Richtung einer einheitlichen Nachbarabstimmung.

- Die Gestaltungssatzung ist zu ändern. Der § 4 Satz 2 –Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen- wird gestrichen. Der geänderte § 4 lautet wie folgt:

§ 4 Garagen

Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

9. Schließen von Fensteröffnungen

Als Folge von Veränderungen der Wohnungsgrundrisse wurden Anfragen zum Schließen (Zumauern) von Fensteröffnungen im Giebelbereich gestellt.

In der Satzung ist festgesetzt, dass vorhandene Fenstergliederungssysteme beizubehalten sind. Ziel der Festsetzung ist es, bei Umbaumaßnahmen dieses ursprüngliche System zu erhalten und willkürliche Fensteranordnungen aus dem Grundriss heraus zu verhindern. Das Schließen von Fensteröffnungen im Giebelbereich steht dem nicht entgegen, es ist somit zulässig.

Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 wurde dieser Punkt nicht angesprochen.

Zukünftige Handhabung:

Das Schließen von Fensteröffnungen ist in besonderen Fällen ausnahmsweise nach Absprache möglich.

- Es ist keine Änderung der Satzung notwendig

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen waren nicht Gegenstand der Beratungen im Planungs- und Bauausschuss vom 23.01.2003, wurden jedoch bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.2003 angesprochen Sie sollen jedoch nach den Erfahrungen mit den seit ca. einem Jahr verbindlichen Gestaltungssatzungen als weitere sinnvolle und bereits praktizierte Regelungen in die Satzung aufgenommen werden.

10. Verblendung bzw. Verschieferung von Giebelflächen

Die Satzung setzt als Fassadenmaterial Putzflächen fest. In § 3 Bauwerksgestaltung Abs.4 -Abweichungen für Außenwandflächen- ist folgendes festgesetzt:

(4) Abweichungen für Außenwandflächen:

1. Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen können bei einheitlicher Gestaltung zusammenhängender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird. Für Neubauvorhaben können weiterhin folgende Materialien verwendet werden: Sichtbeton, Holzschalung, Verklinkerung bis zu 20 % der Außenwandfläche.

Es ist festgestellt worden, dass bereits im Altbestand Giebelbereiche mit Verschalungen aus Holz bzw. Schiefer ausgeführt sind. Die Zulässigkeit dieser Außenwandgestaltung soll in die Satzung aufgenommen werden. Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 wurde dieser Punkt in drei Fällen angesprochen.

Ergänzung der Satzung:

Der § 3 -Bauwerksgestaltung- Abs. 4 -Abweichungen für Außenwandflächen- wird ergänzt (neue Festsetzung siehe Fettdruck):

(4) Abweichungen für Außenwandflächen:

- 1. Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen können bei einheitlicher Gestaltung zusammenhängender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.*
- 2. Die Giebelbereiche können oberhalb der Traufe mit Schiefer- bzw. Holzverschalung verkleidet werden.**
- 3. Für Neubauvorhaben können weiterhin folgende Materialien verwendet werden: Sichtbeton, Holzschalung, Verklinkerung bis zu 20 % der Außenwandfläche.*

11. Überdachungen

In § 3 Unterabschnitt 7 -Überdachungen- der Bauwerksgestaltung wird die zulässige Breite von Überdachungen auf 1,50 m beschränkt. Die Breite der angebotenen, handelsüblichen Überdachungen beträgt jedoch 1,60 m. Hier soll die Satzung auf dieses Maß angepasst werden.

Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 wurde dieser Punkt in drei Fällen angesprochen.

Änderung der Satzung:

Der § 3 -Bauwerksgestaltung- Abs.7 -Überdachungen- wird wie folgt geändert: (neue Festsetzung siehe Fettdruck):

(7) Überdachungen

*Überdachungen von Haustüren sind zulässig. Die max. Breite beträgt **1,60 m**, die max. zulässige Tiefe der Überdachungen beträgt 1,25 m.*

12. Verkleinerung des Satzungsbereiches

Die Eigentümer der Wohngebäude Schultenstraße 9/11/13 haben wiederholt vorgebracht, ihre Grundstücke aus dem Satzungsbereich der Gestaltungssatzung Schultendorf herauszunehmen. Sie bringen vor, dass für diese Grundstücke kein Regelungsbedarf besteht, da diese bereits vor vielen Jahren unter anderen Voraussetzungen erworben worden sind. Es wird darauf verwiesen, dass die aufstehenden Gebäude als ehemalige Arzt- und Rektorenhäuser der Bergarbeitersiedlung Schultendorf von den Siedlungshäusern abweichen und somit keine vergleichbaren, prägenden Gestaltungsmerkmale aufweisen, die das Ziel einer gestalterischen Geschlossenheit erfordern.

Die vorgebrachten Anregungen wurden im Haupt- und Finanzausschuss als zuständiger Beschwerdeausschuss am 01.07.2002 behandelt. Den Anregungen wurde nicht gefolgt. Die Eigentümer der Gebäude Schultenstraße 9/11 haben ihre Anregungen in der Hauptsache zu Reduzierung des Satzungsbereiches und Zulässigkeit von Vorgarteneinfriedungen erneut vorgebracht. Der entsprechende Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.10.2002 ist bereits auf Seite 1 dieser Vorlage genannt worden. Im Ergebnis war eine Bürgerbeteiligung zur Satzung und erneute Behandlung im Fachausschuss bzw. Rat beschlossen worden.

Bei der Bürgerbeteiligung am 20.02.03 haben die Eheleute Bücher von der Schultenstr.11 erneut den Wunsch auf Herausnahme der bereits genannten Grundstücke aus dem Satzungsbereich sowie Zulässigkeit von Vorgarteneinfriedungen vorgebracht.

Stellungnahme:

Die Zulässigkeit von Vorgarteneinfriedungen ist bereits unter Punkt 6 dieser Vorlage behandelt worden.

Zur Frage der Herausnahme der bereits genannten Grundstücke Schultenstraße 9/11/13 aus dem Satzungsbereich wird festgestellt, dass aus Sicht der Verwaltung die vorgebrachten Begründungen nicht stichhaltig sind.

Die Erhaltungsziele der Siedlung Schultendorf sind in dieser Vorlage bereits mehrfach genannt worden. Mit der Erhaltung und maßvollen Entwicklung der ortsbildprägenden Gebäude sollen die Eigenarten der Siedlung gewahrt bleiben. Die unverwechselbaren Qualitäten der Siedlung sollen auch mit der Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Einwander bestätigen, dass die von Ihnen bewohnten Häuser Teil der Gartenstadt-siedlung sind. Genau diese soll in ihrem Erscheinungsbild geschützt werden. Die Satzung regelt lediglich das äußere Erscheinungsbild und die Abstimmung untereinander. Hiervon sind Gebäude mit Villencharakter nicht ausgeschlossen. Die Form des Gebäudes Schultenstr. 11/13 als Doppelhaushälften sind häufig vorzufindende Wohnformen im Siedlungsbereich Schultendorf, wie auch Zweckel.

Die Bemühungen der Eigentümer auf Einhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes wird sehr positiv gewertet. Die Satzung steht dem jedoch nicht entgegen. Mit Ausnahme von nachträglich angebrachten Verklinkerungen am Gebäude Schultenstraße 9 stehen die angesprochenen Gebäude im Einklang mit der Satzung. Das Gebäude Schultenstr. 11 ist mit vorhandenen Sprossenfenstern und Klappläden ein besonders schönes Beispiel für gelungene Erhaltung. Der Bestandsschutz für die Gebäude ist selbstverständlich gewahrt.

Ohne Sicherung der genannten Gebäude durch die Gestaltungssatzung wäre bei einem möglichen Verkauf nicht mehr gewährleistet, dass die Gestaltungsqualität erhalten bleibt. Die Eheleute Bücher wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung ausführlich beraten.

Weiteres Vorgehen:

- Es ist keine Änderung der Satzung erforderlich

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:		
Jährlich:		
Darin enthalten:		
Zuschüsse:		
Beiträge Dritter:		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
Einmalig:		
Jährlich:		
Darin enthalten:		
Personalkosten:		
Unterhaltungs- u. Betriebskosten:		
Finanzierungskosten:		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung:

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

Die als Anlagen beigefügten Änderungssatzungen zur

1)

Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel vom 18.12.2001 -Gestaltungssatzung Zweckel-, in Kraft getreten am 16.01.2002

und

2)

Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf vom 18.12.2001 -Gestaltungssatzung Schultendorf-, in Kraft getreten am 29.12.2001

werden beschlossen.

Der Bürgermeister

- Schwerhoff -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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