

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 264/2014/2**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

**Neufassung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich**  
**1. Abwägung und Beschlussfassung über die Anregungen aus dem Bürgergespräch**  
**2. Satzungsbeschluss gem. § 86 (1) Landesbauordnung - BauO NRW**

Datum <b>12.05.15</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/Sch</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1, Satzung_neu, S. 1-8</b> <b>Anlage 2, Synopse, S. 1-8</b> <b>Anlage 3, Geltungsbereich 1979_Original</b> <b>Anlage 4 Anregung 1 S 1-2</b> <b>Anlage 5 Anregung 2 S 1-2</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	02.06.2015	Vorberatung
Hauptausschuss	11.06.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	18.06.2015	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Den eingebrachten Anregungen wird nicht gefolgt.
2. Auf Grund des § 86 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294) i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) beschließt der Rat der Stadt Schwelm die Neufassung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann.  
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.  
 Am gleichen Tag tritt die bisherige Gestaltungssatzung vom 22.03.1979 außer Kraft.

**Sachverhalt:**

## **Bisheriges Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 10.02.2015 wurde mit der Vorlage 264/2015 die Diskussion über die Neufassung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Schwelm begonnen. In der Folge der in dieser Sitzung stattgefundenen Diskussion wurden im Satzungsentwurf einige redaktionelle Änderungen vorgenommen. Diese redaktionellen Änderungen betreffen den § 5 Abs. 2 (Fassadengestaltung). In der Textfassung des Paragraphen wurde der Begriff „Sichtachsen“ in seiner Definition deutlicher gefasst. Außerdem wurde die zeichnerische Darstellung der Sichtachsen in dem Bereich der Kölner Straße Nr. 17, 19, 21 geändert. Die Sichtachse hier wurde um die Gebäude herumgeführt, da die Kölner Straße beidseitig entlang den Gebäuden verläuft.

Der am 10.02.2015 im vorgelegten Satzungsentwurf vorgesehene Genehmigungsvorbehalt (§ 13) wurde gestrichen, die Begründung und die zugehörige Synopse wurden in dieser Hinsicht redaktionell angepasst. (Die Vorlage 264/2014/1 ersetzte die Vorlage 264/2014).

## **Beschluss der Ratssitzung am 23.03.2015**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 den Satzungsbeschluss nicht gefasst, sondern beschlossen, dass vor Satzungsbeschluss ein Bürgerinformationsveranstaltung stattfinden soll.

Die Verwaltung hat daraufhin die Bürgerinnen und Bürger Schwelms zu einem Bürgergespräch am 05.05.2015 um 17:00 Uhr ins Petrus Gemeindehaus, Kirchstraße 7 eingeladen.

## **Ergebnis des Bürgergesprächs**

Nach Vorstellung der neuen Gestaltungssatzung konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Fragen und Anregungen an die Verwaltung richten. In der Diskussion wurde schnell deutlich, dass die erarbeiteten „Lockerungen“ und die Anpassung an die heutigen Gegebenheiten (Wohnstandard, technische Weiterentwicklung, Materialien u.s.w.) der zukünftigen Gestaltungssatzung von den Bürgerinnen und Bürgern mehrheitlich positiv aufgenommen wurden.

## **Folgende Fragen konnte die Verwaltung direkt vor Ort beantworten:**

### **Frage 1:**

Bin ich als Hauseigentümer weiterhin an die Vorgabe gebunden, bei der Neugestaltung meiner Fenster- und Rollläden die sog. "RAL-Farben" zu verwenden?

### **Antwort der Verwaltung**

Nein. Die Farben müssen sich jedoch in das gestalterische historische Gesamtbild einfügen. (sie hierzu die beigefügte Synopse: neu: § 4 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung / alt: § 5 Abs. 4 - Besondere Anforderungen für die Altstadt)

## **Frage 2**

Betrifft die "Sichtachsenregelung" auch die Nostalgiezone ?

### **Antwort der Verwaltung**

Die Nostalgiezone befindet sich nicht an einer der Hauptsichtachsen. D.h. § 5 (2) – Fassadengestaltung der neuen Satzung greift hier nicht.

## **Frage 3**

Warum werden Teile der Fußgängerzone aus dem Geltungsbereich der Neufassung ausgespart?

### **Antwort der Verwaltung**

Durch die städtebauliche Umgestaltung z.B. nördlich der Hauptstraße in den 1950´er Jahren sind wesentliche Teile des historischen Bestandes entfallen (siehe Bürgerplatz/ Sparkasse). Die jetzige Bausubstanz stellt eine Mischung aus "Neu und Alt" dar, die hinter den historischen Bestand der Altstadt zurücktritt. Dieser Umstand trifft auch auf die Bereiche der Obermauerstraße sowie auf den östlich an die Straße Lohmannsgasse angrenzenden Bereich zu, die ebenfalls aus dem neuen Geltungsbereich herausgenommen wurden.

Für alle Bereich gilt: Die Kleinteiligkeit, die eine Altstadt charakterisieren, ist in diesen Bereichen im Laufe der Jahre verlorengegangen.

## **Frage 4**

In welchem Verhältnis stehen die Vorschriften des Denkmalschutzes zu denen der Gestaltungssatzung?

### **Antwort der Verwaltung**

Die (kommunale) Gestaltungssatzung lässt die (landesrechtlichen) Vorschriften des Denkmalschutzes "unberührt".

Insbesondere soll das Denkmalrecht weder ergänzt- noch ausgehebelt werden.

## **Frage 5**

Wie ist der Begriff der "Sichtachse" genau zu verstehen?

### **Antwort der Verwaltung**

Die Sichtachsen führen entlang den altstadttypischen Straßenzügen. Eine Sichtachse ist aus beiden Richtungen zu sehen. Die Gebäudefronten, die diesen Sichtachsen zugewandt sind, d.h. die Fassadenfronten, die rechts und links an den als Sichtachsen definierten Straßen zu sehen sind, unterliegen dem § 5 (2) – Fassadengestaltung der neuen Satzung.

## **Frage 6**

Wenn mein Gebäude in einer „Sichtachse“ liegt, kann dann ein Balkon an der Gebäuderückseite genehmigt werden ?

### **Antwort der Verwaltung**

Grundsätzlich ja.

Anträge zur Errichtung von Balkonen an den Sichtachsen abgewandten Fassaden (Gebäuderückseite) werden im Einzelfall auf die „Einfügung in das gestalterische Gesamtbild“ geprüft. D.h. Wenn kein anderer Verstoß gegen die Anforderungen der künftigen Satzung vorliegt und bauordnungsrechtliche Vorgaben z.B. Grenzabstände eingehalten werden, ist im Grundsatz ein Balkon an der rückwärtigen Gebäudefront (der Sichtachsen abgewandten Seite) genehmigungsfähig.

### **Frage 7**

Für ein Gebäude in der Kölner Straße wurde vor geraumer Zeit eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Außenanlage erteilt - würde diese Genehmigung nach Inkrafttreten der Neuregelung erneut erteilt werden?

Antwort der Verwaltung

Die Genehmigung wurde seinerzeit unter Gremienbefassung als Befreiung erteilt. Wenn sich die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit bei Fristablauf ohne Baubeginn (3 Jahre – gem. § 77 BauO NW) erneut stellt, würde der Verwaltung die Grundsätze und Festsetzungen der neuen Gestaltungssatzung als Beurteilungsgrundlage dienen und ggf. kommt eine erneute Gremienbefassung zum Tragen.

**Während des Bürgergespräches wurden folgende Anregungen vorgebracht:**

### **Anregung 1 (Anlage 4)**

Das Haus Hofgasse 8 ("mit dem Rosenstock") ist prägend für die Altstadt und sollte daher in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung aufgenommen werden.

### **Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:**

Eine im Plan „gezeichnete Grenze“ muss in der Örtlichkeit auch wiederzufinden sein. Die Grenze des Geltungsbereiches fängt im nordwestlichen Bereich an der Obermauerstraße an und wird zwischen den Hausnummern 1 und 3 über einen Abzweig der Obermauerstraße in das Altstadtgebiet geführt. An der Ecke Obermauerstraße / Hofgasse wird der Geltungsbereich in einem ca. 90° Winkel und entlang der ungefähren Rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anlieger der Kölner Straße wieder aus dem Gebiet herausgeführt. Die Grenze des Geltungsbereiches trifft oberhalb der Hausnummer 15 wieder auf die Obermauerstraße. Öffentliche Verkehrswege sind übliche Orientierungshilfen um Plangrenzen in der Örtlichkeit wiederzufinden.

Aus vorgenannten Gründen wird der Anregung nicht gefolgt und der von der Verwaltung vorgeschlagene Geltungsbereich beibehalten.

### **Anregung 2 (Anlage 5)**

Ein Anwohner der Wohnanlage Bergstraße 3, 5, 7, 11, 13, 15 regt an, die vorgenannten Häuser aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung herauszunehmen, da die Gebäude aus den Jahren 1962 bis 1995 stammen. Die Grenze des Geltungsbereiches in diesem Bereich sollte von der alten Satzung von 1979 übernommen werden, die diese Gebäude seinerzeit ausgrenzte.

**Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:**

Nach Überprüfung des Geltungsbereiches ist festzustellen, dass sich die betreffenden Grundstücke immer schon innerhalb des Geltungsbereiches befanden (siehe hierzu Anlage 3: Geltungsbereich von 1979). (Ein, sich noch in Arbeit befindlicher Übersichtsplan, der irrtümlich als Anlage an die SV-Nr. 264/2014/1 beigefügt wurde, hat dieses Mißverständnis des Verlaufes des Geltungsbereiches wahrscheinlich noch begünstigt.)

An- und Umbauanträge aus den 80er Jahren belegen auch, dass diese Gebäude bereits seit der Rechtskraft der Gestaltungssatzung im Jahr 1979 dem § 6 - Besondere Anforderungen für die Altstadt - Schutzzone 2 - der Satzung unterlagen. Da diese Gebäude demnach bereits Anforderungen der Gestaltungssatzung umgesetzt haben, sieht die Verwaltung keine Veranlassung den geplanten Geltungsbereich zu ändern.

Aus vorgenannten Gründen wird der Anregung nicht gefolgt und der von der Verwaltung vorgeschlagene Geltungsbereich beibehalten.

**Anregung 3 (mündlich vorgetragen)**

a) Es sollten in der Altstadt generell keine Sonnenkollektoren zugelassen werden !

b) Gibt es denn Sonnenkollektoren, die sich farblich in das Gestaltungsbild einfügen?

**Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:**

zu a)

Die eingeschränkte Zulassung von Sonnenkollektoren (siehe hierzu Synopse geplanter § 9 - Solaranlagen) steht beispielhaft für den mit der Neufassung beabsichtigten Interessensausgleich. Die Stadt Schwelm kann und darf sich nicht vollends den Weiterentwicklungen der letzten Jahrzehnte verschließen. Die Bürgerinnen und Bürger der Altstadt haben, wie jede/r BürgerInn Schwelms einen Anspruch auf einen gewissen Wohnstandard. Aus ökologischen Gesichtspunkten ist die Neuregelung ebenfalls sinnvoll.

zu b)

Ja, sogar Anlagen in Dachziegelform und –farbe sind möglich.

Aus vorgenannten Gründen wird der Anregung nicht gefolgt und der von der Verwaltung vorgeschlagene § 9 - Solaranlagen - beibehalten.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Abwägung und Beschlussfassung der vorgebrachten Anregungen kann der Satzungsbeschluss zur Neufassung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich gem. § 86 Abs. 1 Landesbauordnung BauO NRW gefasst werden.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe