

VORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 264/2014/5

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<p>Neufassung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich 1. Abwägung und Beschlussfassung über die Anregungen aus dem Bürgergespräch 2. Beschluss zur erneuten Beteiligung der Bürger</p>		
Datum 15.07.15	Geschäftszeichen FB6/StEB/Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Gestaltungssatzung, S. 1-5 Anlage 2, Synopse, S 1-8 Anlage 3, Geltungsbereich, S. 1-3 Anlage 4, Anregung 1, S. 1-2 Anlage 5, Anregung 2, S. 1-2
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	27.08.2015	Entscheidung

Beschlussvorschlag für den Rat:

- Der Rat der Stadt Schwelm beschließt, den Anregungen aus dem Bürgergespräch vom 05.05.2015 teilweise zu folgen.
 - Der Anregung 1 (Hofgasse 8) wird gefolgt.
 - Der Anregung 2 (Bergstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15) wird nicht gefolgt.
 - Der Anregung 3 (Sonnenkollektoren) wird nicht gefolgt.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird wie folgt geändert:

“§ 2 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung wird im Norden durch die Untermauerstraße begrenzt. Das historische Verwaltungsgebäude der ehem. Brauerei befindet sich jedoch innerhalb des Geltungsbereiches. Im Nord-Osten wird der Geltungsbereich durch die Straßen Lohmannsgasse und Westfalendamm sowie im süd-östlichen Bereich durch die Bergstraße begrenzt. Vor dem Anschluss Bergstraße zur Obermauerstraße bezieht der Geltungsbereich die Gebäude Bergstraße 2, 4, 4a und 6 sowie die Gebäude Weilenhäuschenstraße 1 und 3 mit in die Gestaltungssatzung ein.

Die westliche Grenze verläuft entlang Obermauerstraße bis einschließlich Kölner Straße 33 und 35.“

- Die Verwaltung wird beauftragt, zum so geänderten Satzungsentwurf eine erneute Beteiligung der Bürger (Auslegung für die Dauer von 2 Wochen) durchzuführen.

Sachverhalt:

Vorbemerkung (Zum Sachstand der Verwaltungsvorlage 264/2014/5)

Der vorstehende Entscheidungsvorschlag entspricht der Beschlussempfehlung des AUS in seiner Sitzung vom 2.6.2015. Die Beschlussempfehlung wurde zunächst in die Änderungsvorlage der Verwaltung 264/2014/4 eingearbeitet und dem HA in seiner Sitzung vom 11.6.2015 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Sitzung des HA wurde richtigerweise auf die unzureichende Darstellung der textlichen Änderung in § 2 des Satzungsentwurfs („der vom AUS vorgeschlagene Geltungsbereich der Satzung muss konkret bezeichnet werden“) sowie eine missverständliche Formulierung in Nr. 1 des dortigen Beschlussvorschlages hingewiesen (der Empfehlung zur Belassung des Anwesens Hofgasse 8 im Geltungsbereich der Satzung wird -mit der grundsätzlichen Beibehaltung der bisherigen Grenzen der Satzung- „im Ergebnis“ gefolgt).

Diese redaktionellen Fehler sind in der hiermit vorgelegten Verwaltungsvorlage 264/2014/5 korrigiert worden.

Nachrichtlich ist noch mitzuteilen, dass der HA die Beschlussfassung zur Neufassung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich in den Rat vertagt hat.

Da die Erstellung der erneuten Ergänzungsvorlage nicht rechtzeitig zur Sitzung des Rates am 23.6.2015 erfolgen konnte, ist der Rat dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt, die Beratung und Beschlussfassung in die nächst-erreichbare Ratssitzung zu vertagen.

Es ist weiter mitzuteilen, dass der Verfasser der Anregung Nr. 3 des vorliegenden Verfahrens (betreffend die Grundstücke Bergstraße 3, 5, 7, 9, 11, 15) auch einen Antrag nach § 24 GO NW mit gleichlautendem Inhalt gestellt hat. Aufgrund der vom AUS am 2.6.2015 vorgeschlagenen Änderung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung hat er diesen Bürgerantrag jedoch zurückgenommen (vgl. VwV 109/2015).

Wegen des weiteren Sachverhalts zur Neufassung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich kann auf die textlichen Ausführungen der Verwaltungsvorlage 264/2014/2 Bezug genommen werden.

Diese sind nachfolgend unter „bisheriges Verfahren“ nochmals wiedergegeben (eine Aktualisierung ist in „Fettdruck“ hervorgehoben).

Die Vorlage 264/2014/5 ersetzt die Vorlage 264/2014/4

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. (siehe 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:

Aufgrund des Beschlusses vom Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung (AUS) vom 02.06.2015, den Geltungsbereich der Satzung zu erweitern, befindet sich dieses Gebäude (Hofstraße 6) bereits innerhalb des Geltungsbereiches. Daraus ergibt sich, dass der AUS durch den vorgenannten Beschluss der Anregung im Ergebnis gefolgt ist.

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.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe