

Stadt Meerbusch

Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.40.07.239 Ki

18. Oktober 2011

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 7.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am
22. November 2011

**Gestaltungssatzung Nr. 32 für den Blockinnenbereich des Bebauungsplanes Nr. 239,
Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße;
Wahl der Art der Gestaltungssatzung**

Beschlussvorschlag:**Alternative A**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, auf eine
Gestaltungssatzung für den Blockinnenbereich zu verzichten.

oder

Alternative B

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, für den
Blockinnenbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 239 eine
Gestaltungssatzung der Kategorie C (Gestaltungssatzung mit mittlerer Regelungsdichte), zur
Schaffung eines Quartierscharakters mit hohem Wiedererkennungswert erarbeiten zu
lassen.

Begründung:

zu Alternative A

Das städtebauliche und charakteristische Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches wird von den bestehenden Nutzungen der Straßenrandbebauung an der Straße Kanzlei, den größtenteils zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern an der Blumenstraße sowie der bis zu dreigeschossigen Bebauung an der Moerser Straße geprägt. Die heterogene Bestandbebauung aus den unterschiedlichsten Dekaden bildet kein einheitliches Gestaltungsbild. Durch die intime Lage in einem Blockinnenbereich wird das neue Quartier nur marginal sichtbar und im Stadtgefüge für Außenstehende kaum erkennbar sein. Somit wird auf eine Gestaltungssatzung verzichtet.

zu Alternative B

Damit das neue Baugebiet die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche und architektonisch übereinstimmende Ausprägung erfährt, ist eine Gestaltungssatzung sinnvoll. Durch diese Satzung kann eine ansprechende städtebauliche Gestalt des neuen Wohnquartiers unterstützt werden.

Die Gestaltungssatzung soll der Schaffung eines identitätsstiftenden verbindenden Wohnumfeldes dienen.

Größere Abweichungen, z.B. durch orts- oder regionaluntypische Bauformen oder -materialien (Schwarzwaldhaus, Blockhütte, grüne Dachpfannen usw.) sollen mit der Satzung begegnet werden.

Die Satzung ist dabei nicht durch einen persönlichen Geschmack oder einem persönlichen Empfinden von „schön“ oder „hässlich“ zu begründen, sondern ein allgemeingültiges Mittel für ein gestalterisches Regelwerk in der Baukultur.

Die Einhaltung bestimmter gestalterischer baulicher Merkmale ist beachtlich, auch, um über einen längeren Zeitraum sozialen Frieden in einem Quartier zu sichern. Bauwerke stehen länger mit ihrer Wirkung im öffentlichen Raum, als ein Ersterbauer lebt. Die langfristige Sicherung übergeordneter Gestaltungsvorgaben nützt dabei den Anwohnern und der Allgemeinheit mit einer baugestalterischen Kontinuität, Identifikation und Verbindlichkeit. Die Satzung dient dabei nicht dem einzelnen Gebäude, sondern dem Gesamteindruck der neuen Siedlung.

Das charakteristische Erscheinungsbild des Blockinnenbereiches sollte durch hell verputzte oder hell verblendete Gebäude geprägt werden, die dem Innenblockbereich eine lichte Ausprägung geben. Die geplanten inneren Grünflächen entlang des Schackumer Baches erhalten dabei eine besondere gestalterische Bedeutung im neuen Wohnumfeld.

Die Festsetzungen zu Dächern (Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Hausprofilübernahme, Dachaufbauten), Materialien (Außenwände, Dächer, Farben), Garagen, Werbeanlagen (einschl. Warenautomaten), Einfriedungen und Vorgärten werden für erforderlich gehalten, um die o.g. Planungsziele zu erreichen und langfristig zu sichern.

Durch die Satzung wird die als notwendig empfundene städtebauliche "Einheit in der Vielfalt" ermöglicht.

Die Satzung wird auch im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen für erforderlich gehalten. Den städtebaulichen, ortsbildpflegerischen Gesichtspunkten wird dabei Vorrang vor potentiellen, subjektiv empfundenen Einschränkungen der Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt.

Gestaltungssatzung Nr. 32

zum Bebauungsplan Nr.: 239

Kategorie C	<i>Beschluss des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 6. November 2007</i>
Gestaltungssatzung mit mittlerer Regelungsdichte	

Inhalt: **1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

Umfang/Aussagen zu:

DÄCHER:
Hauptfirstrichtung
bei geneigten Dächern
Dachform
Dachaufbauten
aneinandergebauter Gebäude
Ausnahmen

Art und Farbe der MATERIALIEN:
Außenwandmaterialität
aneinandergebauter Häuser
grenzständige Gebäudewände
Dacheindeckung
Abweichungen

Inhalt: **2. ÄUßERE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**

Umfang/Aussagen zu:

Art, Gestaltung und Höhe von EINFRIEDUNGEN DER VORGÄRTEN

Hecke / Pflanzenauswahl
Zaun / Mauer / Material
Dimensionierung
zu Eckgrundstücken
zu Straßen
Ausnahmen

Art, Gestaltung und Höhe von EINFRIEDUNGEN DER GÄRTEN

Hecke / Pflanzenauswahl
Zaun / Mauer / Material
zu Eckgrundstücken
zu Straßen
zum Nachbarn
gärtnerische Anlage
Abstellflächen
Ausnahmen

Inhalt: **3. WERBEANLAGEN**

Umfang/Aussagen zu:

Art und Maß der WERBUNG:
Standorte für Werbung
Erscheinungsbild
Dimensionierung
Ausnahmen

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, die Alternativ B zu beschließen, um die Realisierung der städtebaulichen Konzeption zu gewährleisten.

In Vertretung:

Dr. Just Gerard
Technischer Beigeordneter