

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1766/2023 vom 30. Oktober 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	23.11.2023 14.12.2023

Gestaltungssatzung Nr. GS 35 der Stadt Meerbusch für den Ortskern des Stadtteils Nierst (Gestaltungssatzung Nierst)

Beschlussvorschlag:

1. Die Gestaltungssatzung Nr. GS 35 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen im Ortskern des Stadtteils Nierst (Anlage 1) mit dem Gestaltungsplan (Anlage 2) und ihrer Begründung (Anlage 3) wird als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bebauung an der Stratumer Straße,
- im Norden durch die Bebauung an der Straße "Werthallee",
- im Osten durch die westliche Grenze der entlang des Rheindeichs verlaufenden Straße "Am Oberen Feld" nördlich der Hausnummer 82,
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Straße Am Siegershof sowie die Streulagen beiderseits dieser Straße.

Der räumliche Geltungsbereich wird in dem Gestaltungsplan (Anlage 2) zu dieser Satzung durch eine entsprechende Signatur eindeutig bestimmt.

2. Die Satzung wird im Amtsblatt der Stadt Meerbusch bekannt gemacht und am Tage nach der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Alternativen:

Der Beschluss wird nicht gefasst und die Gestaltungssatzung Nierst nicht zur Wirksamkeit gebracht. Dies ist verbunden mit der Konsequenz, dass gegenüber den Eigentümern keine Handhabe besteht, eine dem Ortsbild dienliche Gestaltung von dem Grundsatz nach zulässigen Bauvorhaben im Kernbereich der Ortslage Nierst zu erwirken.

Historie zur Vorlage:

- FB4/0454/2021: Information über die inhaltliche und organisatorische Einbettung des Themenbereichs Stadtgestaltung in den FB 4 Stadtplanung und Bauordnung

- FB4/1644/2023: Strategische Stadtgestaltung - Erarbeitung eines Gestaltungshandbuches sowie jeweils einer Gestaltungssatzung für die Rheingemeinden

Sachverhalt:

Die Ortslage Nierst im gleichnamigen Stadtteil der Stadt Meerbusch stellt sich heute in einer für die niederrheinische Landschaft typischen Weise als ein ehemaliges Bauerndorf dar. Kennzeichnend ist der leiterförmige Siedlungsgrundriss mit zwei annähernd parallel zum Rhein verlaufenden (Haupt-) Straßen (Stratumer Straße / Am Oberen Feld), die den Ort der Länge nach durchmessen und die durch mehrere kurze Verbindungsstraße und –wege verbunden sind.

Das heutige Dorf lässt erkennen, dass es als ländlicher Siedlungsbereich mit direktem Zugang zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstanden ist. Baulich herausgehobene Ensembles, etwa eine geschlossene Platzanlage, weist es nicht auf. Im Gebiet der Ortslage, besonders südwestlich davon, befinden sich einzelne (ehemalige) Gehöfte, die heute zumeist als Anlagen für den Reitsport oder auch als Reitschule mit Pferdepension genutzt werden. Die Kapelle St. Cyriakus an der Stratumer Straße ist im ausgehenden 19. Jahrhundert als Ersatz für die frühere Kirche auf dem Gelände des heutigen Seisthofes (im Südteil der Ortslage) errichtet worden.

Heute lässt die Bebauung in diesem Bereich von Nierst ein ortstypisches Gepräge und einen deutlichen gestalterischen Zusammenhang zwischen den einzelnen Gebäuden erkennen.

Der Geltungsbereich der nunmehr zum Beschluss gestellten Örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 Nr. 1 und 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bzw. der „Gestaltungssatzung Nierst“ umfasst im Wesentlichen den Kernbereich der Ortslage Nierst zwischen der Stratumer Straße und dem Rheindeich. Bereiche ohne einen bereits im Bestand deutlich zu erkennenden Gestaltungszusammenhang zwischen verschiedenen Gebäuden sind nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Als wichtigste das Ortsbild prägende Eigenschaften wurden im Rahmen mehrerer Begehungen die Materialität der bestehenden Bebauung und die typischen Proportionen der in der Regel breitgelagerten Gebäude erkannt. Typisch ist die Verwendung von Sichtmauerwerk – insbesondere mit aus dem Lehm der Umgegend gewonnenen kleinformatigen Klinkern. Die Dächer sind typischer Weise anthrazitfarben bzw. grau oder grau-braun.

Eine typische Fenstergestaltung lässt sich in der Materialität der Rahmen nicht erkennen; allerdings tritt ein Seitenverhältnis von 2 zu 3 (Breite x Höhe) häufig auf. Auch bestimmte Fensterteilungen oder Sprossen sind nicht in einer solchen Weise vorherrschend, dass sie als typisch bezeichnet werden können.

Die Satzung enthält Regelungen, durch welche die insoweit beschriebenen städtebaulichen Eigenschaften, die Nierst prägen, erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Die vorgesehenen Regelungen knüpfen stets an den im Rahmen von verschiedenen Begehungen festgestellten Bestand an.

Vor diesem Hintergrund liegt ein inhaltlicher Schwerpunkt der vorgeschlagenen Regelungen auf den zulässigen Baustoffen bzw. Materialien. Der mit der Satzung verfolgte Anspruch liegt dabei nicht in irgendwelchen Geschmacksfragen oder Vorlieben begründet, sondern ausschließlich in dem fachlich aus den Merkmalen des Gebäudebestands hergeleiteten Schutz des charakteristischen und traditionellen Erscheinungsbilds des Ortes.

Der Satzung wird eine Begründung beigefügt, der Einzelheiten zur Herleitung der darin enthaltenen Regelungen zu entnehmen sind.

Weiteres Vorgehen:

Nach Beschlussfassung erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung, wodurch die "Gestaltungssatzung Nierst" in Kraft tritt.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:

Gestaltungssatzung Nr. GS 35 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen im Ortskern des Stadtteils Nierst („Gestaltungssatzung Nierst“)

Anlage 2:

Gestaltungsplan

Anlage 3:

Satzungsbegründung