
APL 25.01.2024 –

Anfrage Bündnis 90/Die Grünen bezüglich bezüglich der Tagesordnungspunkte 6 (Gestaltungssatzung Nierst) und 7 (Gestaltungssatzung Ilverich) vom 16. Januar 2024

Historie zur Erarbeitung der Gestaltungssatzungen:

- 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

→ **politischer Auftrag wurde erteilt**

- FB4/1766/2023: ausführliche Vorstellung der Ziele und Inhalte der Gestaltungssatzung Nierst im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 23.11.2023, Vertagung aufgrund von Beratungsbedarf verschiedener Fraktionen

Beantwortung der Anfrage:

*1. Für einen Teil der Bürger*innen ergäben sich bei Verabschiedung der Satzung sehr konkrete und auch finanzielle Folgen, z.B. bei Neu- oder Umbau, Sanierung, Nachrüstung von PV-Anlagen und dem Verkauf ihrer Immobilie.*

Warum gab es im Rahmen der Erstellung der Satzung keine öffentliche Informationsveranstaltung, wie z.B. zur Umgestaltung des Rathausparks in Osterath, oder eine andere Form der Beteiligungsmöglichkeit?

Im grundlegenden Unterschied zur Planung des Rathausparks geht es hier nicht um eine „offene“ Planung mit der Möglichkeit der Einbeziehung von Wünschen aus der Bürgerschaft, sondern um eine durch die architektonischen Merkmale des Gebäudebestands „definierte“ fachliche Ausarbeitung von Bauvorschriften, die zur politischen Abstimmung steht. Mit der Satzung soll im Wesentlichen das vorhandene Ortsbild gesichert werden. Aus vielfachen Anwendungsbeispielen ist bekannt, dass Gestaltungssatzungen mittel- bis langfristig zu einer Wertstabilisierung und –erhöhung der Immobilien führt.

Es wurde daher noch kein entsprechender Bedarf zur Einbeziehung der Bürgerschaft gesehen, da z.B. eine Informationsveranstaltung erst erfolgen kann, wenn die Satzungsinhalte bekannt sind und für diese eine politische Zustimmung vorliegt.

Ungeachtet dessen können und sollen eine entsprechende Informationsveranstaltung sowie weitere Informationswege (Homepage, Flyer) angeboten werden, um die neuen Regelungen zu kommunizieren. Für örtliche Bauvorschriften ist eine öffentliche Beteiligung nicht gesetzlich vorgesehen, da der Satzungsinhalt fachlich einwandfrei hergeleitet und rechtssicher definiert werden muss.

2. Wer entscheidet auf welcher Grundlage über die Zulässigkeit von Abweichungen? Die in § 17 genannte „nicht störende“ Wirkung ist kein Begriff des Baugesetzbuches. Werden Abwägung und Begründung der jeweiligen Entscheidung für die Allgemeinheit transparent und nachvollziehbar gemacht?

Über Abweichungsanträge entscheidet die Bauaufsicht der Stadt Meerbusch einzelfallbezogen in ihrem Ermessen. Örtliche Bauvorschriften richten sich nicht nach dem Baugesetzbuch, sondern nach der Landesbauordnung.

3. Die Satzung soll das typische und historisch gewachsene Ortsbild schützen. Uns scheint sie aber den über Jahrzehnte gewachsenen und relativ großen Abwechslungsreichtum in diesem Gebiet auszublenken und einen „Musterhaus-Typ“ zu definieren, der sich in dieser Form dort kaum finden lässt. Ist zu erwarten, dass die Satzung einer juristischen Überprüfung standhält, obwohl die Analyse nur relativ wenige ortsbildprägende Gebäude aufzeigt, die zudem im Gebiet zerstreut liegen?

Die Satzung definiert nicht einen „Musterhaus-Typ“, sondern dient dazu, gestalterische Dissonanzen zu vermeiden. Dazu werden bestimmte Gestaltmerkmale herausgestellt, um die vorhandenen Qualitäten auch bei Sanierung/Umbau/Neubau im Sinne einer verträglichen Weiterentwicklung zu bewahren. Ausgeschlossen werden nur Baugestaltungen, die als eindeutig nachteilig für das Ortsbild erkannt worden sind. Es verbleiben also umfangreiche Gestaltungsspielräume für individuelle Bauvorhaben. Die bestehenden Anforderungen aus der Rechtsprechung sind bei der Entwicklung der Satzung berücksichtigt worden.

4. Warum wurden die folgenden Gebiete nicht dem „Bereich zwischen Stratumer Straße und Am Oberen Feld“ zugerechnet:

*Südseite der Straße Am Siegershof,
Ostseite der Stratumer Straße ab Hof Paas bis Am Siegershof,
die Bebauung entlang der Stratumer Straße auf der Westseite zwischen Lanker Straße und Am Siegershof, wo einige ältere und ortsbildprägende Gebäude stehen?*

Andererseits erfasst die Abgrenzung Gebiete, die überwiegend in den 1960-er oder 1970-er Jahren entstanden. So entsprechen im nördlichen Teil von Nierst, etwa ab dem Kulenweg, viele Bestandsgebäude der geplanten Satzung nicht.

Grundsätzlich kann die Abgrenzung der Geltungsbereiche noch geändert werden. Die Südseite der Straße Am Siegershof sollte z.B. einbezogen werden.

Es ist zutreffend, dass nördlich des Kulenwegs der Baubestand – trotz einer Prägung durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen – mehrheitlich durch freistehende Einfamilienhäuser aus den letzten Jahrzehnten geprägt ist. Die ortsbildprägenden Gestaltmerkmale sind dort dennoch vorhanden.

Die übrigen genannten Bereiche, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs der vorgeschlagenen Satzung liegen, sind aus Einzelanlagen gebildet, die kein geschlossenes Ortsbild ergeben oder liegen innerhalb eines Bebauungsplangebiets, für das keine Gestaltungssatzung erforderlich ist, da über diese wesentliche städtebauliche Merkmale (z.B. Dachform) bauplanungsrechtlich gesichert sind.

5. Ist das bisherige Bild - gerade im Zusammenhang mit der Nachbarschaft – nicht auch als schützenswert anzusehen?

So besteht z.B. die Fassade der Häuser Am Spick (östlicher Abschnitt zu Am Oberen Feld hin) überwiegend aus weiß gestrichenem Kalksandstein mit blauen Fensterrahmen und Garagentoren als gestalterischen Akzenten. Würde eine satzungskonforme Anpassung einzelner Häuser im Zuge von Umbau oder Renovierung nicht gerade zu Uneinheitlichkeit und „optischer Störung“ führen, die mit der Satzung eigentlich verhindert werden soll?

Nach Feststellung im Rahmen der Ortsbegehung sind die Fassaden der Gebäude „Am Spick“ gerade nicht prägend für das Ortsbild von Nierst. Das bedeutet nicht, dass die betreffenden Gebäude keine erhaltenswerten Qualitäten haben, sondern dass sie für das Ortsbild von Nierst nicht typisch (prägend) sind. Sie können für die Ortsgestaltung nicht als Vorbild gesehen werden.

In der Satzung ist die Regelung enthalten, dass natürliche bzw. naturbelassene Baumaterialien im Geltungsbereich dieser Satzung – auch abweichend von sonstigen Regelungen – sichtbar verwendet werden dürfen. Dies gilt lediglich nicht für Natursteinplatten oder keramische Materialien. Eine Beibehaltung der Kalksandsteinfassaden ist – in Abhängigkeit von einem ggf. vorhandenen Anstrich – daher in der Regel satzungskonform.

6. In der Beschlussvorlage heißt es, dass bestimmte Fensterteilungen oder Sprossen nicht in einer solchen Weise vorherrschen, dass sie als typisch bezeichnet werden können.

Warum ist es dennoch unter bestimmten Umständen nach § 9(1) erforderlich, die Sprossenteilung bei Fenstern zu erhalten oder bei Erneuerung der Fenster wiederherzustellen?

Die ersatzlose Beseitigung im Bestand vorhandener Fenstersprossen hat in vielen Fällen eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds einer Fassade zur Folge, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirkt.

Sind Wandöffnungen für Türen und Fenster bei einem Umbau auf das in §7 (2) geforderte Maß zu korrigieren?

Nein. Das Interesse der Bauherrenschaft an einer Beibehaltung der bestehenden Fassadenöffnungen wurde als überwiegender Belang eingestuft.

Warum sind Sommer- und Wintergärten von den Regelungen des §7 (2) ausgenommen?

Sommer- und Wintergärten werden typischerweise ohne Mauerwerk oder lediglich mit einzelnen Bauteilen aus Mauerwerk (z.B. Sockel) ausgestaltet. Die Festlegung eines Wandanteils, der aus Mauerwerk bestehen muss, wäre daher nicht sachgerecht.

Gelten bei einem Austausch von Fenstern und Türen die Maßgaben aus §7 (3) und die Farbvorgaben aus §16?

Die vorhandenen Fensteröffnungen sind unverändert beizubehalten. Die Farbvorgaben aus § 16 finden beim Ersatz von bestehenden Fenstern Anwendung.

Warum sind Schaufenster von jeweils maximal 6 m² Größe von den Regelungen des § 7 (3) ausgenommen?

Genau wie sehr kleine Fenster sind Schaufenster ausgenommen, da eine Sprossenteilung bei solchen Bauteilen weder gestalterisch noch funktional sinnvoll ist.

7. Warum ist die Satzung vornehmlich auf optische Qualität bedacht und bezieht nicht auch andere Aspekte mit ein wie z.B. die Aufgaben durch den Klimawandel und die Naturkrise?

Die Rechtsgrundlage der Satzung ist § 89 (1) und (5) Bauordnung NRW zur „Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern“. Die Satzung beinhaltet durchaus Nachhaltigkeitsaspekte, jedoch keine Begründungsziele nach (7). Ökologische Aspekte der Baugestaltung werden in Meerbusch mittels stadtwweit geltender Instrumente – z.B. Gründachsatzung – umgesetzt.

Für unsere Tierwelt sind heimische Heckenpflanzen bedeutend wertvoller als exotische. Die Empfehlung geeigneter Arten sehen wir daher als begrüßenswerten Schritt in die richtige Richtung. Warum ist ihre Verwendung aber die einzige Kann-Vorschrift der Satzung?

Dies entspricht der Zielsetzung, auch andere dem Ortsbild und der ökologischen Ausstattung des Siedlungsgefüges gerecht werdende Pflanzungen zuzulassen. Im Übrigen werden zu detaillierte Pflanzvorgaben in der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sehr kritisch gesehen.

-Bei großen Fenstern zur offenen Landschaft hin, wären Maßnahmen zur Reduzierung von Vogelschlag bei Neubau oder Sanierung sinnvoll, z.B. die Verwendung von Vogelschutzglas. Spricht etwas aus Ihrer Sicht gegen die Aufnahme einer solchen Bestimmung?

Durch die in der Satzung enthaltene Begrenzung der zulässigen Verglasung von Fassaden (mittels der Vorgabe von Mindestanteilen geschlossener Wandflächen) wird ein Beitrag zum Schutz vor Vogelschlag geleistet. Es gibt verschiedene Möglichkeiten zur Vorsorge gegen Vogelschlag (z.B. Verwendung bestimmter Glasarten) – durch die Gestaltungssatzung werden diese nicht ausgeschlossen.

-Müssen bestehende Hecken zur Einfriedung in den Vorgärten auf die hier genannte maximale Höhe von 1,25m heruntergeschnitten werden? Dies würde auch ihre Eignung als Brutstätte mindern.

In der Regel ja, da überhohe Hecken nicht nur das Ortsbild beeinflussen, sondern auch die Nachbarschaft funktional belasten (z.B. durch erschwerten Ausblick).

Bleibt die Aufstellung von Wärmepumpen oder Klimageräten im Vorgarten erlaubt?

Ja. Die Satzung beinhaltet keinen entsprechenden Ausschluss.

Bleibt Fassadenbegrünung erlaubt?

Ja.

Mittlerweile gibt es Schrägdach-Begrünungssysteme für Dachflächen von 20 bis 60 Grad. Sollte Dachbegrünung auch wegen ihres klimaregulierenden Effekts für das Hausinnere und die Umgebung, z.B. in Hitzeperioden und insbesondere im Umfeld schwarzer Dächer, nicht grundsätzlich möglich bleiben?

In entsprechenden Fällen sind Abweichungen möglich.

Wird durch zu viele und zu starre Regeln im Gebiet nicht auch der Anschluss an weitere Entwicklungen der Baubranche in Richtung nachhaltigerer Materialien und Bauweisen behindert? Eine regelmäßige Anpassung der Satzung an sinnvolle Neuentwicklungen ginge, wie auch die Bearbeitung von Ausnahmeanträgen, mit einem hohen zeitlichen Aufwand für die Verwaltung einher.

Die Gefahr besteht nicht, da die Gestaltungssatzung und deren Anwendung auf zukünftige Entwicklungen reagieren können. Änderungen der Satzung zur Berücksichtigung neuer technischer Möglichkeiten sind im Bedarfsfall ohne aufwendige Verfahren möglich.

8. Erschweren Teile der Regeln nicht die angestrebte Schaffung von mehr Wohnraum und von mehr bezahlbarem Wohnraum, weil sie z.B. die Bau- oder Sanierungskosten erhöhen und die Gewinnung erneuerbarer Energien erschweren?

Es werden weder die allgemeinen Kosten für den Bau und die Sanierung von Wohnungen erhöht noch die Einrichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien erschwert.

Die Regelungen in §6 (1) zu Dachaufbauten und Dachflächenfenstern erschweren die Schaffung neuen Wohnraums durch Dachausbau und machen ihn u.U. sogar unmöglich.

Für jeden Dachneu- oder Dachumbau den in §5 (1) festgelegten historischen Stand bei Form, Material und Farbe verpflichtend zu machen, steigert die Kosten und ist weder fortschrittlich noch energetisch sinnvoll.

PV-Anlagen sollen nur zulässig sein, wenn sie das Straßenbild möglichst wenig beeinträchtigen. Solche Regeln herrschten bisher nur im Denkmalschutzbereich und wurden dort gerade bewusst gelockert. PV-Module müssen sich farblich anpassen. Farbige Solarmodule sind in der Anschaffung z.Zt. deutlich teurer, haben geringere Effizienz als Standardmodule und sind schwerer zu bekommen.

Die Regelung ist bewusst so formuliert, dass lediglich bestimmte Mindestanforderungen erfüllt werden müssen: „Anpassen“ bedeutet gerade nicht, dass die PV-Module gleiche Farben wie die Dachbedeckung haben müssen.

Flachdächer sind in der Herstellung i.d.R. günstiger und nutzen den Wohnraum im obersten Geschoss besser aus. Zudem ermöglichen sie die als besonders effizient geltende Kombination aus Gründach und PV-Anlage. Flachdächer werden durch die Satzung aber generell ausgeschlossen. Gilt das Recht auf Erhalt und Erneuerung aus §5 (3) auch für im Gebiet ggf. vorhandene Flachdächer?

Ja, solche sind aber allenfalls sehr untergeordnet vorhanden. Die Satzung hebt den Bestandsschutz von bestehenden Anlagen nicht auf.

In §8 (1) wird die Ausführung von Außenwandflächen von Hauptgebäuden als Sichtmauerwerk (Klinker) in den Farben Rot bis Rotbraun vorgeschrieben.

Wie kann diese Vorgabe bei den bestehenden Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes GEG wirtschaftlich und technisch umgesetzt werden? Nach §8 (3) dieser Satzung sind Mauerwerkimitationen verboten. Sind demnach nur massive, gemauerte Wände zulässig?

Ja, Mauerwerksimitationen sind zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen.

9. Soll die Satzung noch durch ein Gestaltungshandbuch ergänzt werden? Als Ziel von Satzung und Handbuch wurde in der Vergangenheit auch eine Erleichterung für Architekten durch klare Vorgaben genannt.

Ja. Ein solches Gestaltungshandbuch mit Empfehlungen für die Baugestaltung befindet sich in Vorbereitung.

Steht nicht zu befürchten, dass Architekten sich durch die Vielzahl an Regeln stark gegängelt fühlen und es durch den Wegfall von einigermaßen freien Gestaltungsmöglichkeiten auch zu einer Reduzierung von hochwertiger Architektur im Stadtbild kommt?

Nein, im Gegenteil dient die Satzung der inhaltlichen Vorbereitung der architektonischen Formfindung und unterstützt die Architektinnen und Architekten bei der Formfindung sowie der Materialwahl (Leistungsphase 1 bis 3).