

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1824/2023 vom 10. Januar 2024
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	25.01.2024 29.02.2024

Gestaltungssatzung Nr. GS 36 der Stadt Meerbusch für den Ortskern des Stadtteils Ilverich (Gestaltungssatzung Ilverich)

Beschlussvorschlag:

1. Die Gestaltungssatzung Nr. GS 36 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen im Ortskern des Stadtteils Ilverich (Anlage 1) mit dem Gestaltungsplan (Anlage 2) wird als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Straße "Fuchspfad",
- im Norden durch die südliche Grenze der Straße "Obere Straße",
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße "Auf dem Band",
- im Süden durch die nördliche Grenze des die Ilvericher Altrheinschlinge auf der Nordseite begleitenden Gehwegs.

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 Ilverich nicht zur Wirksamkeit gebracht. Dies ist verbunden mit der Konsequenz, dass gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern keine Handhabe besteht, eine dem Ortsbild dienliche Gestaltung von dem Grundsatz nach zulässigen Bauvorhaben im Kernbereich der Ortslage Ilverich 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 Ilverich im gleichnamigen Stadtteil der Stadt Meerbusch stellt sich heute als ein aus Einzellagen und Gehöften zusammengewachsene, unterschiedlich dicht bebaute Ortslage dar. Kennzeichnend ist der Siedlungsgrundriss mit einer annähernd parallel zum Ilvericher Altrheinbogen verlaufenden (Haupt-) Straße (Obere Straße), von der aus mehrere Stichwege in Richtung des Rheindeichs führen, die nur teilweise durch öffentlich befahrbare Wendeanlagen abgeschlossen sind.

Der heutige Siedlungskörper ist keine typische Dorfanlage, sondern vielmehr eine Aneinanderreihung verschiedener Bereiche und Ensembles überwiegend auf der Südseite der Oberen Straße, die mit prägenden Grünstrukturen und mit bislang von Bebauung freigebliebenen Flächen durchsetzt ist. Räumlich zentral in der Ortslage, aber ohne besondere gestalterische Qualität, befindet sich das Gelände eines Landhandels, zu dessen Sortiment auch Güter des täglichen Bedarfs als auch verschiedene Pflanz- und Baumaterialien sowie andere Bedarfsgüter gehören, wie sie beispielsweise für die Gestaltung und Pflege von Nutz- und Ziergärten benötigt werden.

Der Bebauungszusammenhang in Ilverich ist durch unbebaute Flächen unterbrochen, die größeren (ehemaligen) Hofanlagen vorgelagert sind. Dort befinden sich zu den betreffenden Hofanlagen führende zweireihige Alleen sowie Obstgärten und Weideflächen, die als ortsbildprägend angesehen werden können.

Die genannten von Bebauung freigebliebenen Flächen gelten im planungsrechtlichen Sinn nicht als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB und sind deshalb nicht ohne Weiteres (vollständig) bebaubar. Hier müsste auf Antrag im Einzelfall geprüft werden, welche Baurechte bestehen. Vorsorglich werden im Sinn einer harmonischen Gestaltung des Ortsbildes auch für diese Flächen grundsätzlich dieselben Gestaltungsvorgaben in der nunmehr konzipierten Satzung verankert werden wie für die Ortslage im Übrigen, da ihre Bebaubarkeit auch zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. durch die Aufstellung von Bebauungsplänen herbeigeführt werden könnte. Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass alternativ die Festsetzung von privaten Grünflächen eine bauliche Nutzung ganz oder teilweise ausschließen könnte.

Neben den zu Hofanlagen führenden Alleen wurden als weitere wichtige das Ortsbild prägende Elemente im Rahmen verschiedener Begehungen insbesondere die der Einfriedung privater Grundstücksflächen dienenden Schritthecken beiderseits der von der K 9 ausgehenden Erschließungsstiche identifiziert. Diese stellen wichtige Elemente zur räumlichen Strukturierung der Ortslage dar.

Der Geltungsbereich der nunmehr zum Beschluss gestellten „Gestaltungssatzung Ilverich“ umfasst im Wesentlichen den Kernbereich der Ortslage Ilverich zwischen der Durchgangsstraße Obere Straße (K 9) und dem (Alt-)Rheindeich. Die an die gewachsene Ortslage östlich und westlich angrenzenden Baugebiete sowie die keinen geschlossenen Bebauungszusammenhang bildenden Anlagen nördlich der K 9 sind nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Die Satzung enthält Regelungen, durch welche die baugestalterischen Eigenarten, die Ilverich prägen, erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

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 baugestalterischen Eigenschaften, die Ilverich 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.

Ein weiterer inhaltlicher Schwerpunkt der Satzung liegt auf dem Erhalt der das Ortsbild prägenden Grünstrukturen – der zu den Hofanlagen führenden Alleen und der den Ort räumlich gliedernden Schnitthecken.

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 Ilverich" 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 36 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen im Ortskern des Stadtteils Ilverich („Gestaltungssatzung Ilverich“)

Anlage 2:

Gestaltungsplan

Anlage 3:

Satzungsbegründung