



Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage Nr. 2015/35

Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen

Aktenzeichen: 2006/5

Datum: 09.02.2015

Sitzungsvorlage (mit 3 Anlagen) für die **öffentliche** Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Hinweis	Abstimmungsergebnis
Ausschuss "Stadtentwicklung und Umwelt"	24.02.2015		

Neubau eines Kulturhauses, Annostraße 5, Drolshagen-Stadt - Gebäudekonzeption und äußere Gebäudegestaltung

Beschlussvorschlag:

Die in der Sachdarstellung beschriebenen Abweichungen und Ausnahmen werden beschlossen.

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 22.01.2015 bittet die „Bürgerstiftung für Drolshagen“ das Thema „Errichtung eines Kulturhauses“ auf die nächste Tagesordnung des Fachausschusses „Stadtentwicklung und Umwelt“ zu setzen und über mögliche Abweichungen oder Ausnahmen von der Stadtkerngestaltungssatzung zu beraten. Befreiungen, wie im Anschreiben konkret benannt, sind landesrechtlichen gestaltungs- und baurechtlichen Regelungen (BauO NRW) fremd und finden nur bei bundesrechtlichen gestaltungs- und baurechtlichen Regelungen (BauGB) Anwendung.

Inzwischen hat sich der Gebäudeentwurf soweit entwickelt, dass eine hochbauliche Umsetzung zeitnah erfolgen könnte.

Im Laufe des seit rd. 4 Jahren andauernden Entwicklungsprozesses erfolgte eine bedarfsorientierte Abstimmung zwischen der Verwaltung, der Unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Stiftungsvorstand und der beauftragten Architektin. Anhand des augenblicklichen Entwurfsstandes ist festzustellen, dass sich im Hinblick auf das örtliche Gestaltungsrecht die nachfolgend aufgeführten Punkte nicht satzungskonform widerspiegeln und somit einer förmlichen Abweichung bedürfen. Darüber hinaus sieht die Stadtkerngestaltungssatzung eine Reihe Ausnahmeregelungen vor. Der Unterschied zwischen einer Abweichung und einer Ausnahme liegt darin begründet, dass Abweichungen in keiner Weise satzungsbedingten Regelungen entsprechen und somit den Charakter einer Härtefallregelung einnehmen. Eine Ausnahme hingegen wird in satzungsbedingten Regelungen einschließlich der Begründung näher beschrieben und kann für den dafür vorgesehenen Einzelfall angewandt werden.

Nachfolgend die Auszüge aus der Stadtkerngestaltungssatzung, deren in Fettschrift markierten Einzelregelungen maßgeblich für den Entscheidungsprozess des Fachausschusses sein dürften. Am Ende des jeweiligen Satzungsausschnittes wird das Gewerk benannt, welches entweder einer Abweichung oder einer Ausnahme bedarf:

(Auszug aus § 4 Gebäudestellung und Höhe, Bauweise)

Neu- und Umbauten müssen sich in Firstrichtung, Dachneigung, Höhe, Geschosszahl und in der Gestaltung der Außenwände an den Gebäuden ihrer Umgebung orientieren. An der straßenseitigen Bauflucht darf die Hausbreite 16 m nicht überschreiten. Über dieses Maß hinaus sind geringfügige Überschreitungen im Wege der Ausnahme zulässig, sofern sie im Bestand begründet sind und nach den örtlichen Gegebenheiten zugelassen werden können ... **Da das Straßenbild Drolshagens einheitlich von zweigeschossigen Gebäuden geprägt wird, darf die Traufhöhe bei Neu- oder Umbauten 6,50 m** (Oberer Bezugspunkt: Vorderkante Regenrinne; Unterer Bezugspunkt: mittlere Höhenlage der vorgelagerten Erschließungsstraße) **nicht überschreiten ... Bei historisch begründeten Grundstückssituationen können Ausnahmen von der traufenständigen Bauweise und der maximal zulässigen Traufhöhe zugelassen werden.**

Traufhöhe des Hauptgebäudes; mittlere Traufhöhe rd. 9 m – **Abweichung und keine Ausnahme**, da die Traufhöhe des vorherigen historischen Gebäudes für den geplanten Neubau nicht maßstabsbildend ist.

(Auszug aus § 5 Dächer und Dachaufbauten)

Innerhalb des Stadtkerns von Drolshagen ist die **Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit** und Maßstäblichkeit zu erhalten ... Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von mindestens 42° vorge-schrieben. Bei Erneuerungen sind geringere Neigungen und andere Dachformen zulässig, sofern sie im Bestand be-gründet sind. Bei Nebengebäuden und Garagen sind geringere Dachneigungen und andere Dachformen im Wege der Ausnahme zulässig, **bei Haupt- und Wohngebäuden sind geringere Dachneigungen und abweichende Dach-formen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.** Flachdächer sind generell nur dann zulässig, sofern sie mit einem umlaufenden, ggfs. schräg angebrachten (Attika-) Traufgesimsband (Breite mind. 50 cm) aus Schiefer oder (zweireihigen) Pfannen/Ziegel versehen sind, welches in Material und Farbe dem Dach des zugehörigen Hauptgebäu-des angeglichen ist ... Die Dachflächen sind mit schiefergrauem (RAL 7015), anthrazitfarbenem (RAL 7016) oder dun-keelgrauem (RAL 7024, 7026) Bedachungsmaterial einzudecken. Dunkelbraune Farbgebungen sind nur zulässig, sofern sie im Bestand begründet sind. Glasierte oder glänzende Materialien sind generell unzulässig (Ausnahme: engobierte Ziegel, jedoch keine Edel-Engoben). Andere Dachfarben, die sich an den vorgegebenen RAL-Grundfarben orientieren, sind nur im Wege der Ausnahme zulässig. **Außer Natur- und Kunstschiefer sind Dachziegel und Dachpfannen zulässig**, bei Wirtschafts- und Nebengebäuden auch dunkel gestrichene (Stehfalz-) Blechdächer. Vorhandene Blech-deckungen an Hauptgebäuden dürfen durch gleichartige ersetzt bzw. erneuert werden. Die Dachaufbauten müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

Dachform des Hauptgebäudes – **Ausnahme**, welche jedoch im städtebaulichen Kontext genau zu bewerten und zu begründen ist.

Rückwärtiges Flachdach mit Dachterrasse – **Ausnahme**, welche bereits durch die räumliche Zurücksetzung (sekundäre Ortsbildprägung) hinreichend begründet ist.

Dacheindeckung mit großformatigen Faserzementdachplatten – **Abweichung** wegen der unüb-lichen Formatigkeit und des abweichenden Dacheindeckungsmaterials.

(Auszug aus § 6 Außenwände)

In der Fassadengestaltung sind nur zulässig: Natursteinsockel, Putze, hell geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk (RAL 7047, 9001, 9002, 9010), Natur- oder Kunstschieferverkleidungen in dunkelgrauer oder anthrazitfarbener Farb-gebung (RAL 7015, 7016, 7021, 7024, 7026). Sichtbeton ist nicht zulässig. Putze sind richtungsfrei und ohne Muster aufzutragen. Für geputzte, geschlämmte oder gestrichene Flächen ist ein weißer oder hellgrauer (RAL 7035, 7047) Farbton zu wählen. Andere RAL-Farben in der Fassadengestaltung, die sich an den vorgegebenen Grundfarben orien-tieren, oder Abtönungen der Grundfarben sind im Wege der Ausnahme zulässig und/oder wenn sie im Bestand be-gründet sind. Gebäudesockel dürfen farblich abgesetzt werden (nicht jedoch in grellen bzw. auffälligen Farbtönen). Verblendungen in Holz sind als Leistenschalung in grünen, weißen, grauen und dunkel-anthrazitfarbenen Farben (bzw. Farbkombinationen) im Giebeldreieck zulässig. **In begründeten Einzelfällen ist eine davon abweichende Holz-verschalung im Wege der Ausnahme zulässig.** Haupt- und Wohngebäude sind auch in Holzrahmenbauweise zuläs-sig, sofern sie die sonstigen Anforderungen der Fassadengestaltung erfüllen. Neben- und Wirtschaftsgebäude sowie Carports sind auch in Holzbauweise zulässig. Sofern sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, ist ihre Farbgebung harmonisch auf die der Hauptgebäude abzustimmen (keine Naturfarben).

Teilweise graue Faserzementplatten an der Außenfassade - **Abweichung oder Ausnahme**, je nach Oberflächenstruktur und Holzfaseranteil.

Hinweis: Die dunkelgrüne Fassadenverschalung des St. Clemens-Haus konnte seinerzeit aufgrund der verwandten Oberflächenstruktur und des hohen Zelluloseanteils als Ausnahme genehmigt werden.

(Auszug aus § 7 Fenster, Schaufenster, Türen, Läden)

*Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Im Spitzgiebel sind auch dreieckige Formate zulässig. **Fenster an Gebäudeseiten, die das öffentlichen Straßenbild mitprägen, sind als Holz- oder Kunststofffenster mit Sprossenteilung (echte Sprossenfenster oder „Wiener Sprossen“, jedoch keine innenliegenden Sprossen) auszuführen.** Bei Erneuerungen sind vorhandene Holzsprossenfenster an der Straßenseite in gleicher Art und Weise wieder einzubauen ... **Alle Fenster und die dazugehörigen Elemente sind reinweiß zu halten.** Davon abweichende Formen, Formate und Farben, die im Bestand begründet sein müssen, sind bei Erneuerungen und Ergänzungen der Elemente in der gleichen Fassadenwand zulässig. **Für im spezifischen Nutzungszweck (z.B. Ladengeschäfte, Gewerbe-, Sozial- und Handelsbauten) des Bauwerkes begründete Belichtungs- oder Eingangssituationen sind andere Formate, Wandöffnungen und Materialien im Wege der Ausnahme zulässig.***

Sprossenlose Fenster entlang der Straßenbegrenzungslinie (EG und 1. OG) – **Abweichung**, da für Fensteröffnungen an straßenbildprägenden und somit öffentlichen Räumen eine grundsätzliche Sprossenpflicht besteht.

Fensterfarbe – **Abweichung**, da es sich um kein Bestandsgebäude mit möglichen Farbabweichungen handelt und reinweiße Fenster aus historischer Sicht begründet sind.

Größe des Dachflächenfensters – **Ausnahme**, welche durch die architektonische Gebäudekonzeption (Belichtung) genau zu bewerten und zu begründen ist.

Im Hinblick auf die beigefügte Gebäudekonzeptionierung „Kulturhaus Drolshagen_Kurzbeschrieb“ vom 16.01.2015 und deren Ergänzung vom 02.02.2015 (Anlage 2), sind keine weiteren Abweichungen oder Ausnahmen ersichtlich.

Die Verwaltung weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass es für das in Rede stehende Baugrundstück keinen aktiven und somit rückwirkenden baulichen Bestandsschutz, aus denen womöglich gestaltungs- und bauplanungsrechtliche Bestandsrechte hergeleitet werden sollen, gibt. Zudem sind Untere Bauaufsichtsbehörden generell nicht an in Aussicht gestellte oder beschlossene Abweichungen/Ausnahmen (Gestaltungs- oder Bauplanungsrecht) gebunden.

Über die gestaltungsrechtlichen Fragen hinaus besteht die Notwendigkeit mehrere Abstandsflächenbaulasten und einer Vereinigungsbaulast. Laut Bürgerstiftung haben sich die betroffenen Nachbarn hierzu bereit erklärt.

Ebenso wird durch den baulichen Eingriff in das eingetragene Baudenkmal „Heimathaus“ und den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz zwingend die Benehmensherstellung mit der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Münster, erforderlich.

Als **Anlage 1** ist das Anschreiben der Bürgerstiftung beigefügt.

Als **Anlage 2** ist die beschreibende Gebäudekonzeption nebst Ergänzung beigefügt.

Als **Anlage 3** sind die Gebäudezeichnungen beigefügt.

Haushaltsrechtliche Auswirkung/Folgekosten/Personelle Auswirkung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Bisherige Beratungsfolge:

SV 2013/37, ASt 13.03.2013 P. 8, StVV 21.03.2013 P. 19

Hilchenbach