

**- Entwurf -**

**Satzung**  
**der Stadt Dortmund**

**über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von  
Gebieten ( Erhaltungssatzung ) sowie über besondere  
Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und  
sonstigen Anlagen ( Gestaltungssatzung ) für den Bereich „Nörd-  
lich Ammerstraße“ in der Hansemannsiedlung im Stadtbezirk  
Dortmund –Mengede, Ortsteil Nette vom \_\_\_\_\_**

**Präambel**

Die Eigentümerin, die Viterra AG, beabsichtigt, die in ihrem Besitz befindlichen Gebäude zu veräußern.

Der durch die Satzung zu schützende Bereich ist Teil der Arbeitersiedlung „Zeche Hanse-  
mann“. Sie wurde von der Deutsch-Luxemburgischen Bergwerks- und Hütten - Aktiengesell-  
schaft für die Belegschaft der nahegelegenen Zeche und Kokerei im Stil der Gartenstadtbe-  
wegung geplant und in den Jahren 1913/1914 gebaut. Die von der Satzung erfassten Gebäude  
und Gebäudegruppen prägen das Ortsbild und haben geschichtliche Bedeutung.

Im Bereich „Nördlich Ammerstraße“ wurde ein gut durchdachtes städtebauliches Konzept  
einer harmonischen, ländlich wirkenden Anlage mit geschwungenen Straßen, solide und bo-  
denständig erscheinenden Gebäuden und Schmuckplätzen zur Ausführung gebracht. Bei den  
Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Putzbauten mit markanten Dächern.

Die meisten Gebäude haben Stallanbauten, die jedoch in der Regel nicht mehr für Tierhaltung  
genutzt werden. Zu den Wohnungen gehören flächenmäßig großzügig geschnittene Mieter-  
gärten.

Das äußere Bild der Siedlung wurde gegenüber dem ursprünglichen Zustand bisher nur wenig  
durch bauliche Eingriffe oder Modernisierungen verändert bzw. verfremdet. Es ist anzustre-  
ben, dass auch zukünftig bei privaten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen der schützens-  
werte Charakter der Siedlung gewahrt bleibt.

Um die Erreichung dieser Ziele zu unterstützen, hat aufgrund des § 86 Abs. 1 der Bauordnung  
für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom  
01.03.2000 (GV NRW, Seite 256, SGV NRW 232) und des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des  
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I,  
Seite 2141, BGBl. III, FNA 213 – 1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeord-  
nung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) der Rat der Stadt Dortmund in seiner  
Sitzung am ..... die folgende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung beschlos-  
sen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Stadtbezirk Dortmund-Mengede, Ortsteil Nette wird begrenzt von der Nordwestseite der Ammerstraße, der nördlichen Bebauung der Hugostraße einschließlich der Freiflächen, der Ostseite der Dönnstraße sowie der westlichen Bebauung der Wodanstraße einschließlich der Freiflächen. Der Bereich umfasst die Gebäude und Freiflächen der Grundstücke Gemarkung Mengede, Flur 4, Flurstücke 216, 344, 346, 351, 406, 591 und 834.
- (2) Die zu diesem Bereich zählenden Grundstücke und Gebäude sind in der Anlage 1 zur Satzung aufgeführt und in der Anlage 2 (Übersichtsplan Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) dargestellt. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.
- (3) Zu dieser Satzung gehört ferner die Begründung vom 07.06.2004

## **§ 2 Satzungszweck**

Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs.1 Nr.1 BauGB) sowie der Erhaltung wichtiger und prägender gestalterischer Elemente (§ 86 Abs. 1 BauO NRW) der einzelnen Gebäude.

## **§ 3 Genehmigungspflicht**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind äußere bauliche Veränderungen an den Gebäuden und Freianlagen, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben können, sowie die Errichtung und der Abriss von Gebäuden genehmigungspflichtig. Auch eine Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Sie gilt ferner für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der BauO NRW baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der BauO NRW genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft. Ferner gilt sie für Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind. Somit besteht auch für diese Vorhaben ein Genehmigungserfordernis.

Auch die Anbringung von Werbeanlagen unterliegt der Genehmigungspflicht nach dieser Satzung.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestaltung des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## **A Bestandsgebäude**

### **§ 4 Fassaden**

Fassaden sind als Putzfassaden ohne Oberflächenstruktur (Glattputz, Spritzputz) auszuführen. Zulässig sind folgende nicht glänzende Farben: Perlweiß RAL 1013, Cremeweiß RAL 9001, Hellelfenbein RAL 1015, Beige RAL 1001, Lichtgrau RAL 7035, Achatgrau 7038 sowie die durch Beimischung von mind. 50% Weiß aufgehellten Zinkgelb RAL 1018 und Kadmiumgelb RAL 1021.

Ein Baukörper darf nur in einem einheitlichen Farbkonzept gestaltet werden, auch wenn innerhalb des Gebäudes vertikale Eigentumsgrenzen verlaufen.

Gliedernde Putzbänder, Fensterlaibungen, Sockel o.ä. dürfen farblich abgesetzt werden. Sockel können dunkler gestrichen werden (RAL 1001 Beige, 7038 Achatgrau sowie 7030 Steingrau).

Eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung der Wärmedämmung der Fassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz. Wärmedämmverbundsysteme können ausnahmsweise zugelassen werden.

## **§ 5 Dächer**

Die vorhandenen Sattel-, Walm- und Mansarddächer müssen bei Umbauten erhalten werden. Die vorgefundenen Dachneigungen sind beizubehalten.

Die Gebäude sind einheitlich im gesamten Geltungsbereich der Satzung mit Dachpfannen in einem mittleren bis dunklen Grauton aus der RAL-Farbreihe zu decken. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Dachgauben, die von der Straße aus sichtbar sind, müssen sich in Art und Form den Gauben der umliegenden Gebäude anpassen. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1,25 m<sup>2</sup> sind zu allen Seiten zulässig.

Satellitenschüsseln sind so anzubringen, dass sie von der Straße aus nicht auffallen.

## **§ 6 Solarelemente**

Die Zulässigkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

## **§ 7 Fenster**

An den Vorder- und Seitenfronten der Gebäude muss beim Einbauen neuer Fenster der Charakter der jeweiligen Gebäudeansicht, d. h. Anzahl, Anordnung und Proportion der Wandöffnungen, gewahrt bleiben. In Abhängigkeit der Größe der Fenster sind zwei- oder mehrflügelige Fenster mit Oberlicht vorzusehen (s. Beispiel Wodanstraße 57 – 59). Die Verglasung der Fensterflächen hat in Klarglas zu erfolgen. Fensterflächen in Sanitärräumen können in undurchsichtigem Weißglas/Strukturglas ausgeführt werden. Für die Fensterrahmen ist grundsätzlich eine weiße Farbe zu verwenden.

## **§ 8 Rollladenkästen**

Beim Einbau neuer Fenster sollen innenliegende Rollladkästen angebracht werden. Sofern dies bautechnisch nicht möglich ist, sind ausnahmsweise außen sichtbare Kästen zulässig, wenn die Abmessungen minimiert werden und dies zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Fassadengestaltung führt.

## **§ 9 Hauseingangstüren**

Hauseingangstüren sollen aus Holz oder Kunststoff gefertigt werden. Sie können Türfenster oder verglaste Bereiche bis zu 1/3 der Gesamtfläche erhalten.

## **§ 10 Stallanbauten**

Stallanbauten dürfen, wenn dadurch der Gesamteindruck des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, zu Wohnraum umgebaut oder abgerissen werden.

## **§ 11 Windschutz und Vordächer**

Windschutz und Vordächer dürfen nur aus Stahl und Glas/Plexiglas konstruiert sein und nicht mehr als 1,5 m vor das Gebäude reichen.

## **§ 12 Außentreppen**

Außentreppen sind im ursprünglichen Zustand zu erhalten. Wenn das aufgrund des bautechnischen Zustandes nicht möglich ist, sind bei Veränderungen einfache Materialien zu verwenden: Verputztes Mauerwerk, Treppenstufen aus glattem Sichtbetonstein/Stein/Betonwerkstein (keine Fliesen etc.), einfach strukturierte Stahlgeländer.

## **B Freiflächen und Nebenanlagen**

### **§ 13 Gartenlauben, Geräteschuppen**

Gartenlauben und Geräteschuppen sind nur in den Hausgärten hinter der rückwärtigen Gebäudefluchtlinie zulässig.

### **§ 14 Vorgärten**

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. PKW-Stellplätze dürfen dort nicht angelegt werden. Wenn Einfriedungen benötigt werden, sind Holzlattenzäune oder Liguster- bzw. Hainbuchenhecken bis 1 m Höhe erlaubt. Mülltonnen in Vorgärten sind zu vermeiden und dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die Standplätze durch dichte Eingrünung abgeschirmt werden

### **§ 15 Stellplätze**

Stellplätze dürfen zwischen den Gebäuden oder in den rückwärtigen Bereichen angelegt werden. Um bauliche Eingriffe in den Gärten zu begrenzen, ist die Zahl der Abstellplätze (einschl. Garagen) auf zwei je Wohneinheit beschränkt. Es sind wasserdurchlässige Materialien für die Stellplätze und Zufahrten zu verwenden.

### **§ 16 Garagen / Carports**

Garagen und Carports sind in den rückwärtigen Bereichen zulässig. Sie können dort zu Garagenhöfen mit bis zu 10 Stellplätzen zusammengefasst werden. In den Innenbereichen können Garagendächer zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.

Einzel- oder Doppelgaragen können auch im seitlichen Bauwuch zulässig sein, wenn

- sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen
- deutlich hinter die straßenseitige Gebäudefluchtlinie verschoben sind
- die Baukörpergestaltung mit Garagen auf dem Nachbargrundstück abgestimmt ist.

## **C Anbauten**

### **§ 17 Gestaltungsregeln für Anbauten an vorhandene Gebäude**

Anbauten müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen und sind nur zur Gartenseite zulässig. Das untergeordnete Erscheinungsbild ergibt sich durch einen Rücksprung von mindestens 50 cm von der hinteren Hauptgebäudeecke, die deutlich geringere Gebäudehöhe und die Verwendung des gleichen Fassadenmaterials wie beim Haupthaus (in der Regel Glattputz oder Spritzputz).

Es sind ein oder zwei Geschosse möglich.

Anbauten müssen Sattel- oder Walmdächer mit zum Haupthaus passender Dachneigung und Dachdeckung erhalten. Eingeschossige Anbauten können auch mit Flachdach (Dachterrasse) ausgeführt werden. Bei zweigeschossigen Anbauten sind Flachdächer ausgeschlossen.

Die mögliche Anbautiefe richtet sich nach der BauO NRW und nach den jeweiligen Verhältnissen des Grundstücks.

Die §§ 1 bis 5 und § 9 gelten auch für Anbauten, die übrigen nicht.

## **D Neubauten**

### **§ 18 Gestaltungsregeln für Neubauten im Straßenrandbereich**

Eventuelle Neubauten müssen sich in das prägende Siedlungsbild hinsichtlich Kubatur und äußerer Gestaltung des Gebäudes einfügen.

## **E Verfahrensregelungen**

### **§ 19 Antragsverfahren**

Der Antrag auf Genehmigung zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder zum Abbruch einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Dortmund, Bauordnungsamt, Katharinenstraße 9 zu stellen. Die Bauberatung des Bauordnungsamtes steht vorab zu näheren Erläuterungen zur Verfügung.

Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen prüffähigen Unterlagen (Bauvorlagen) i. S. d. § 63 BauO NRW in Verbindung mit der Bauprüfverordnung (BauPrüfVO) einzureichen.

### **§ 20 Abweichungen**

Befreiungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 86 Abs. 5 in Verbindung mit § 73 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

### **§ 21 Ordnungswidrigkeiten und Bußgeld**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 84 (1) 21 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden.

## **§ 22 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dortmund,

Dr. Langemeyer  
Oberbürgermeister

## Anlage 1

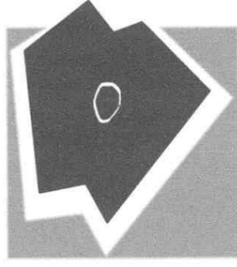
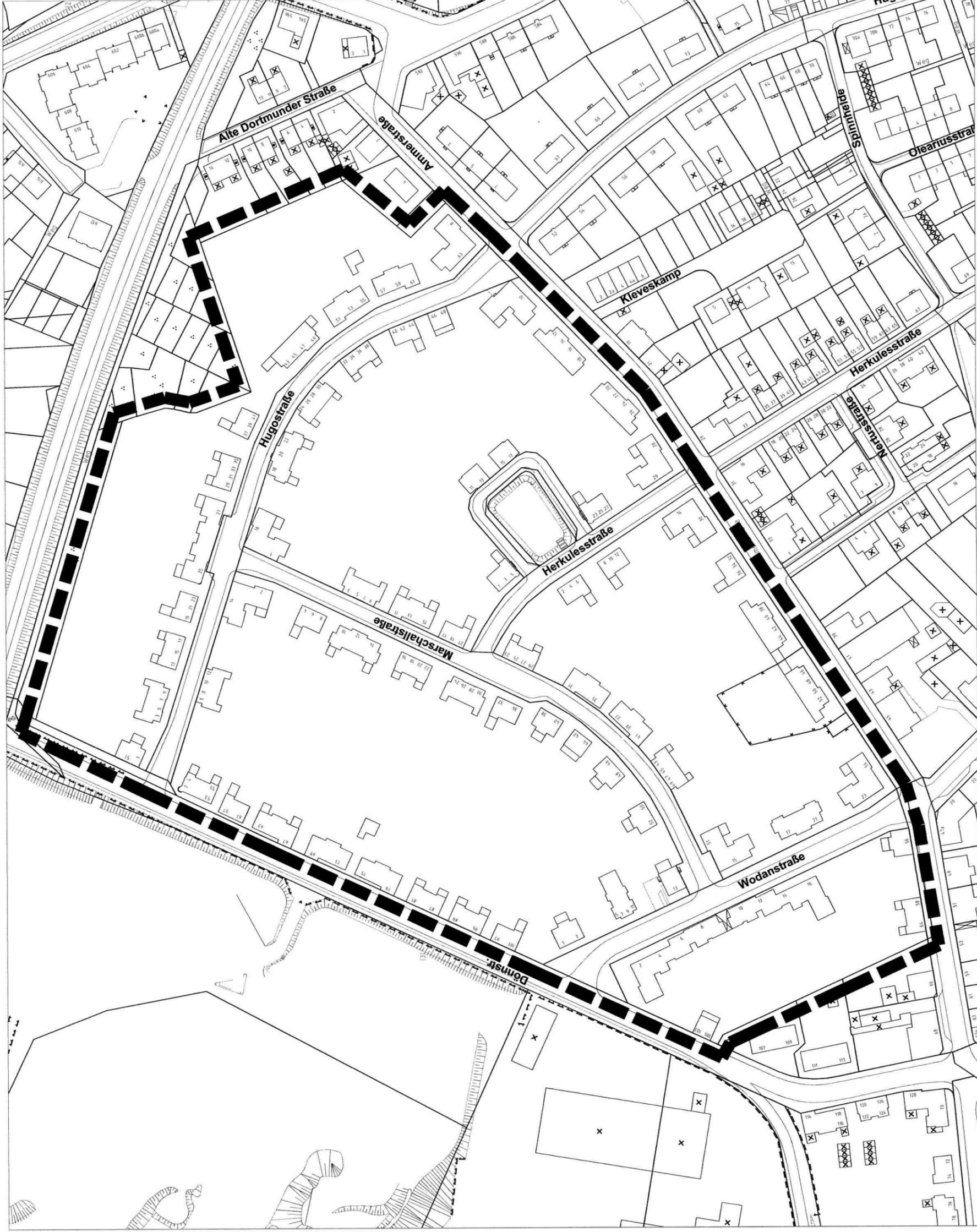
### **zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Nördlich Ammerstraße“ im Stadtbezirk Dortmund-Mengede, Ortsteil Nette**

Zum Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Nördlich Ammerstraße“ zählen die nachfolgend aufgeführten Gebäude:

Flurstück 216	Ammerstraße 8 Dönnstraße 1 Hugostraße 1 – 63 (ungerade)
Flurstück 344	Ammerstraße 46 – 52 (gerade)
Flurstück 346	Ammerstraße 10 – 28 (gerade) Herkulesstraße 1 – 29 (ungerade) Hugostraße 16 – 50 (gerade) Marschallstraße 1 – 21 (ungerade)
Flurstück 351	Dönnstraße 53 – 101 (ungerade) Hugostraße 2 – 14 (gerade) Marschallstraße 2 – 52 (gerade) Wodanstraße 1 – 13 (ungerade)
Flurstück 406	Ammerstraße 30 – 54 (gerade) Herkulesstraße 2 – 14 (gerade) Marschallstraße 23 – 51 (ungerade) Wodanstraße 15 – 23 (ungerade)
Flurstück 834	Ammerstraße 56 – 64 (gerade) Dönnstraße 103 – 105 (ungerade) Wodanstraße 2 – 16 (ungerade)

# Übersichtsplan des Geltungsbereiches

## der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Nördlich Ammerstr.“ Anlage 2



Stadt  
Planungsamt  
Dortmund



Maßstab 1 : 2000



StA 61/4-2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



# **Begründung**

## **zur Satzung der Stadt Dortmund über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen (Gestaltungssatzung) für den Bereich „Nördlich Ammerstraße“ in der Hansemannsiedlung im Stadtbezirk Dortmund-Mengede, Ortsteil Nette vom .....**

### **1. Einige Fakten und Zahlen**

Die Wohnsiedlung für die Beschäftigten der Zeche Adolf von Hanseemann wurde in den Jahren 1898 bis 1914 in mehreren Bauabschnitten errichtet. Der Siedlungsteil, der Gegenstand der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist, entstand zuletzt.

Von der Gesamtsiedlung, die einmal aus 260 Gebäuden bestand, sind rund 240 noch erhalten. In diesen Gebäuden befinden sich über 1000 Wohnungen für Familien, die nach heutigen Maßstäben mit durchschnittlich weniger als 60 m<sup>2</sup> recht klein sind.

Bemerkenswert ist die große Typenvielfalt der Wohnhäuser in der Hansemannsiedlung. Auf diese Weise unterscheiden sich die Quartiere der Siedlung deutlich voneinander und bekommen eine unverwechselbare Ausprägung.

### **2. Notwendigkeit einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Die Hansemannsiedlung insgesamt, aber auch der Bereich „Nördlich Ammerstraße“ prägt das Ortsbild von Mengede-Nette. Die Siedlung ist ein geschichtlicher Zeuge für die vom Bergbau dominierte Vergangenheit der Region, zeigt wegen ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualitäten jedoch auch die Bemühungen der Bergwerkseigentümer um akzeptable Wohnbedingungen für ihre Beschäftigten.

Die heutige Eigentümerin, die Viterra AG, strebt eine Einzelvermarktung von Teilen des Gebäudebestandes der Siedlung an. Wie Beispiele in der Hansemannsiedlung und anderswo belegen, besteht beim Eigentumsübergang an eine Vielzahl privater Eigentümer die Gefahr, dass durch stark unterschiedliche Bau- und Gestaltungsvorstellungen von Bauherren die heute noch vorhandene Harmonie und der Gesamtzusammenhang der Siedlung verloren gehen könnte oder sogar die „Verunstaltung“ von Gebäuden droht.

Dem soll die Satzung entgegenwirken.

### **3. Beschreibung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Satzungsgebiets nördlich der Ammerstraße**

#### **Städtebau**

Der Bereich, entworfen vom Zechenbaubeamten Schmidt, orientiert sich wie die anderen Quartiere der Hansemannsiedlung am dörflich-romantischen Ideal der Gartenstadt. Überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe, aber ähnlicher architektonischer Gestaltung sind in lockerer Folge an teilweise geschwungenen Straßen aufgereiht. An der Rückseite der Gebäude befinden sich ausgedehnte Gärten, die ursprünglich vor allem dem Gemüseanbau dienten, heute aber auch mit Rasenflächen, großen Bäumen und verwilderten Parzellen ein buntes Bild bieten.

Rund ein Dutzend unterschiedliche Haustypen bilden in scheinbar zufälliger Abfolge die Blockrandbebauung. Die Zahl der Wohnungen je Haus variiert derzeit von vier WE bis zu ca. 30 WE im langgestreckten Gebäude Wodanstraße 2-16. Die Originalbauakten lassen erkennen, dass ursprünglich überwiegend sehr kleine Wohnungen (2 Zimmer, Wohnküche, Toilette, kein Bad) konzipiert waren. Dies dürfte sich durch Wohnungszusammenlegungen und den Einbau von Bädern inzwischen vielfach geändert haben, sodass die Zahl der Wohnungen je Gebäude gegenüber früheren Zeiten kleiner geworden ist.

Städtebauliche Besonderheiten sind die bewusste Bildung von räumlichen Abschlüssen an den Endpunkten der Marschallstraße und am Nordende der Herkulesstraße durch markante, längere Gebäude. Von der Herkulesstraße geht eine kleine Straßenschleife aus, die ursprünglich wohl einen Schmuckplatz einfasste. Heute befindet sich dort ein Kinderspielplatz.

Weitere städtebauliche „Stilmittel“ sind Aufweitungen und Verschwenkungen der Straßen. An den Straßenkreuzungen und –einmündungen wurde zumeist ein besonderer Eckhaustyp eingesetzt. Die sich gegenüberliegenden Gebäude wirken wie Eingangstore.

Prägend für den Straßenraum und das Erscheinungsbild der Siedlung sind auch die teilweise vorhandenen Vorgärten und der wertvolle alte Baumbestand (Platanen). Die Vorgärten sind überwiegend mit Hecken oder niedrigen Lattenzäunen eingefriedet. Dies passt zum Charakter der Siedlung.

### **Architektur**

Vorherrschend sind zweigeschossige ungestrichene Putzbauten mit geneigten Dächern (Sattel-, Walm- und Mansarddächer). Die Fassaden bestehen aus glattem Putz, der in einigen Fällen durch horizontale Bänder gegliedert ist, welche auf Höhe der Fensterbänke verlaufen. Die Fensteröffnungen sind in der Regel hochstehende Rechtecke sowie teilweise der quadratischen Form angenähert. Ursprünglich waren die Fenster (insbesondere die Oberlichter) mehrfach geteilt. Diese Fenstertypen sind nur vereinzelt erhalten oder angelehnt an das Original nachgebaut worden. Wegen der Schlichtheit der Fassaden kommt bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen der Wahl eines geeigneten, möglichst nicht zu sehr vereinfachten Fenstertyps (abhängig von Breite und Höhe des Fensters) eine besondere Bedeutung zu.

Ähnliches gilt für die Hauseingangstüren, die im Original nur noch selten zu finden sind. Die Satzung schreibt bei Neueinbauten keinen bestimmten Typ vor, schließt aber bestimmte Materialien aus.

Der „ländliche“ Charakter des Quartiers wird stark durch die vielgestaltige Dachlandschaft geprägt. Satteldächer wechseln ab mit Walm- und Mansarddächern. Es gibt verschiedene Variationen von Zwerchgiebeln und Gauben. Dennoch ist die Gesamtwirkung ruhig und harmonisch, nicht zuletzt wegen der überwiegend in Farbe und Material einheitlichen Dachdeckung. Da im Zuge der Privatisierung mit dem Ausbau bisher nicht genutzter Dachgeschosse zu rechnen ist, trifft die Satzung Regelungen für Änderungen im Bereich der Dächer.

An der Rückseite der Gebäude liegen häufig Stalleinbauten, die für das Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße aus von untergeordneter Bedeutung sind. Deshalb besteht hier ein größerer Spielraum für Veränderungen, Umbauten oder Erweiterungen.

#### **4. Regelungen der Satzung**

Die Satzung regelt den Satzungsbereich, den Satzungszweck und die Genehmigungspflicht für jede äußere Veränderung der Siedlung sowie die dazu erforderlichen Verfahrensregelungen. Dadurch soll der besondere städtebauliche und gestalterische Wert der Siedlung unabhängig von heutigen und künftigen Eigentümerverhältnissen erhalten werden.

#### **Anlage**

Fotodokumentation

Dortmund, 07.06.2004

O s t h o l t

Ltd. Städt. Verw.-Direktor

# Fotodokumentation

Hansemannsiedlung "Nördlich Ammerstraße"



Südende der Marschallstraße mit Blick auf das Gebäude  
Wodanstraße 8-10

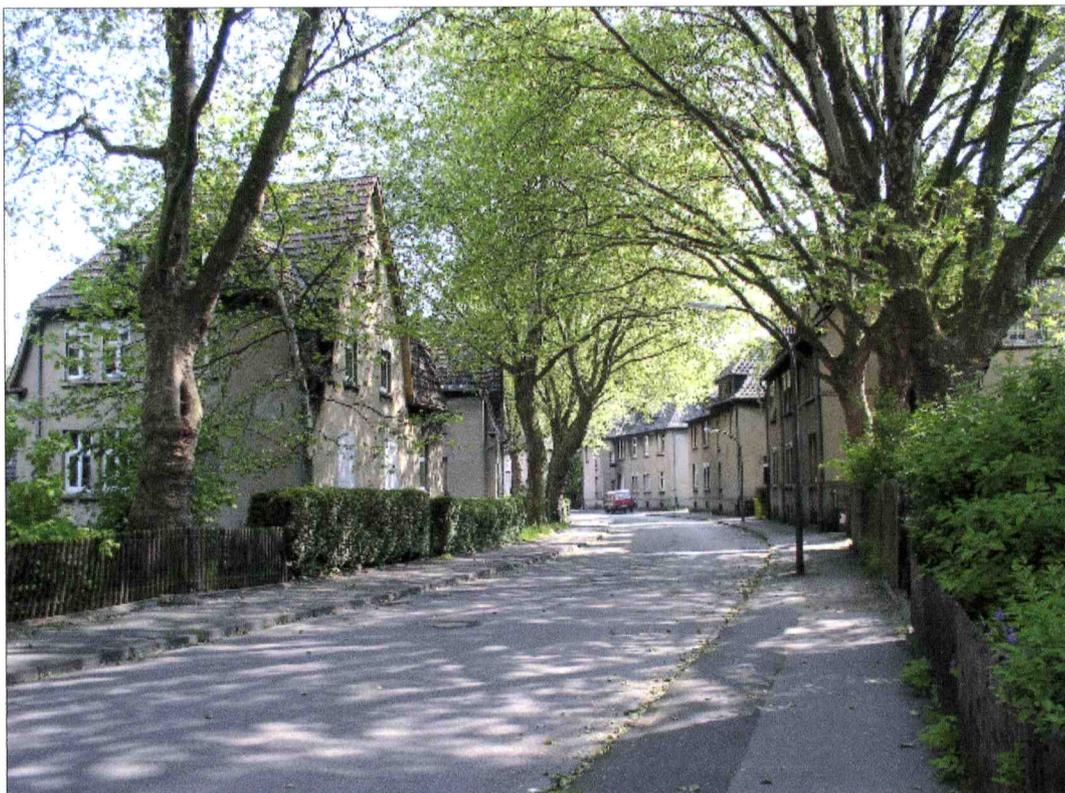
Planungsamt  
Mai 2004



Hugostraße Blickrichtung Südost



Blick in die Marschallstraße von Norden



Marschallstraße Blickrichtung Norden



Erhaltene Originalfenster Wodanstraße 4



Wodanstraße Blickrichtung Süden



Gebäudekomplex Wodanstraße 2-16



Herkulesstraße



Dönnstraße, Blick nach Süden



Blick in Mietergärten vom Spielplatz Herkulesstraße



Ammerstraße Blickrichtung Nordost