

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

Objekt **Devensstraße 99, 45899 Gelsenkirchen**

am 21.06.2021

Teilnehmer der Sachverständige

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Die Devensstraße ist eine Wohnsammelstraße, Zone 30 mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Parkmöglichkeiten am Straßenrand, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Die Umgebung ist geprägt von kleineren Mehrfamilienhäusern, Wohnviertelprägung und Schulen.

Die Poststraße ist ebenfalls eine Wohnsammelstraße, Zone 30 mit Asphaltoberfläche, beidseitigen Gehwegen, Beleuchtung und Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Die Umgebung besteht aus weiteren Mehrfamilienhäusern aus Baujahren bis in die 1950er Jahre hinein, ausschließlich eine Wohnviertelprägung.

Straßenansicht Devensstraße

Es handelt sich um ein 3-geschossiges Gebäude, Wiederaufbau aus der Gründerzeit, mit einer Putzfassade, gelb gestrichen, Kunststofffenstern mit Isolierverglasung und einem ausgebauten Dachgeschoss. Satteldach mit Betondachpfannendeckung, kleineren Gauben.

Die Fenster sowie die Eingangstüren im Erdgeschossbereich sind mit USB Platten geschlossen worden. Im Erdgeschoss gibt es Kunststoffrollläden.

Das Objekt ist augenscheinlich unbewohnt und unbewohnbar.

Das Erdgeschoss wurde augenscheinlich mal als Gaststätte genutzt, verfügt über einen separaten gewerblichen Eingang sowie einen Eingang zum Treppenhaus. Die Fenster fehlen teilweise, hier fliegen Tauben hinein.

Es ist zu erkennen, dass die Decken innen teilweise zusammengebrochen sind, Holzbalkendecken. Im Bereich der Deckenlage sind auch schon Risse zu erkennen, die sich aufgrund von Feuchtigkeit ausgedehnt haben. Im Bereich der Gaube gibt es erhebliche Undichtigkeiten. Das Gaubendach ist löchrig.

Teilweise sind die Fenster geöffnet, teilweise sind sie verschlossen worden.

Das Gebäude zieht sich bis in die Poststraße herum. Dort ist ein vergleichbarer Zustand erkennbar.

Straßenfassade Poststraße

Ebenfalls eine Putzfassade mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung. Das Erdgeschoss ist wieder mit USB Platten verschlossen.

Im Bereich des Daches Ausstiegsluken geöffnet, so dass es rein regnen kann.

Hier noch ein weiterer seitlicher Zugang, ebenfalls verschlossen. Der Zugang liegt drei Stufen oberhalb des Straßenniveaus.

Rückwärtige Fassade vom benachbarten Garagenhof zu sehen

Im Hofbereich Nebengebäude bzw. Garagen. Auch hier ist der Zugang nicht möglich. Fassade ebenfalls Putzfassade, deutlicher Instandhaltungstau. Die Fenster sind ebenfalls teilweise verschlossen, teilweise offen. Es regnet rein. Im Bereich der Dachrinnen deutliche Verwahrlosungserscheinungen.

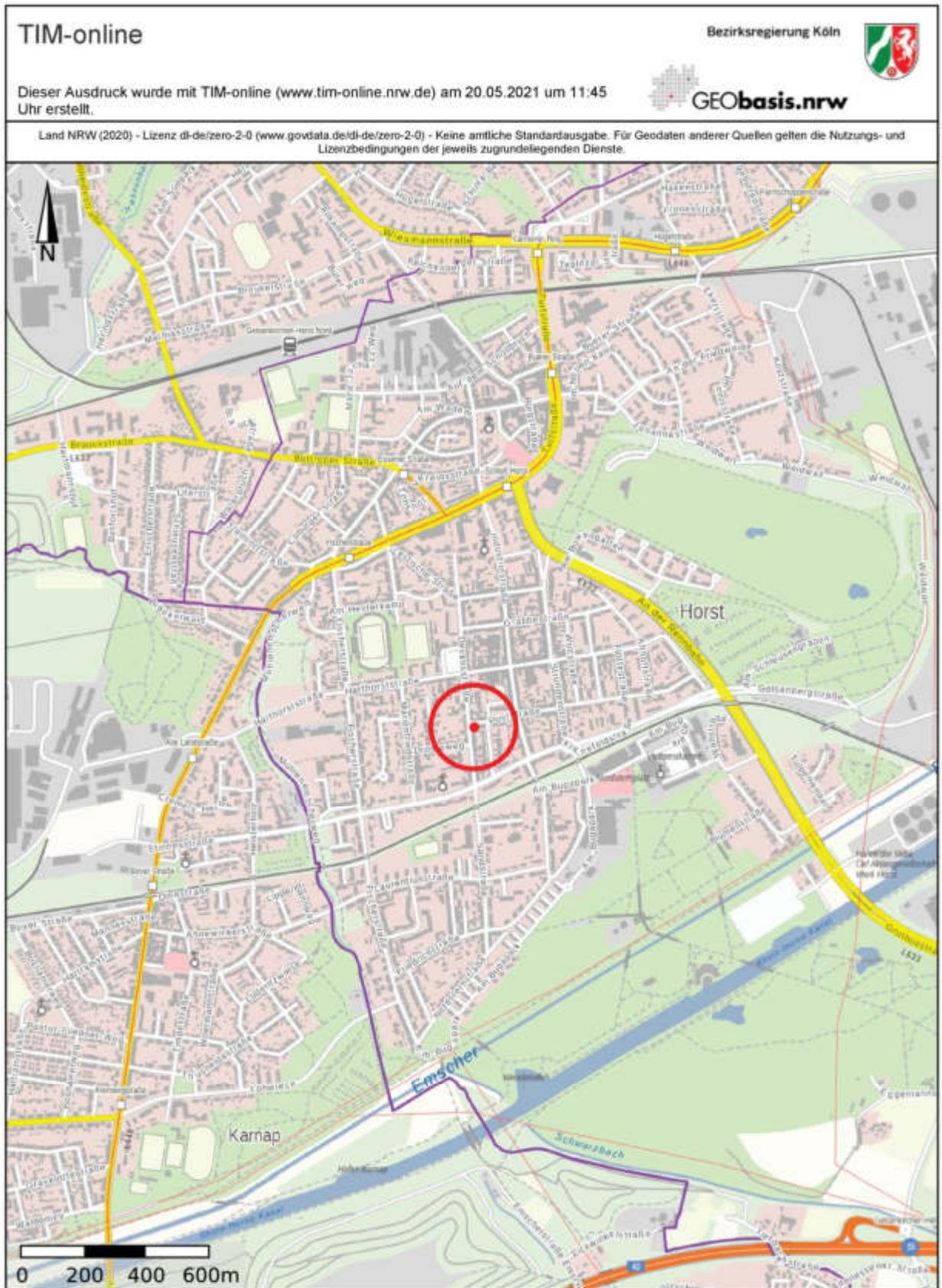
Der hintere Eingang, offensichtlich mit einem Brandschaden, ebenfalls mit USB Platten geschlossen. Soweit nach innen erkennbar, ist das Treppenhaus nicht nutzbar. Hauseingangstür ist eine Aluminiumrahmentür mit Einfachverglasung deutlich beschädigt, Klingelanlage deutlich beschädigt. Rissbildung im Sturzbereich. Auch in weiteren Bereichen sind Brandschäden zu erkennen. Es gibt noch einen weiteren Zugang zum Keller, ebenfalls mit Holzwerkstoffplatten verschlossen.

Die Hoffläche ist vollständig mit Beton versiegelt, Freiflächen sind nicht vorhanden. Der Innenhof ist mit Fahrzeugen und Fahrzeugteilen (Reifen) sowie alten Fahrrädern zugestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wird niemand angetroffen. Zusammenfassend handelt es sich um ein Abrissobjekt.

Gelsenkirchen den 21.06.2021

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

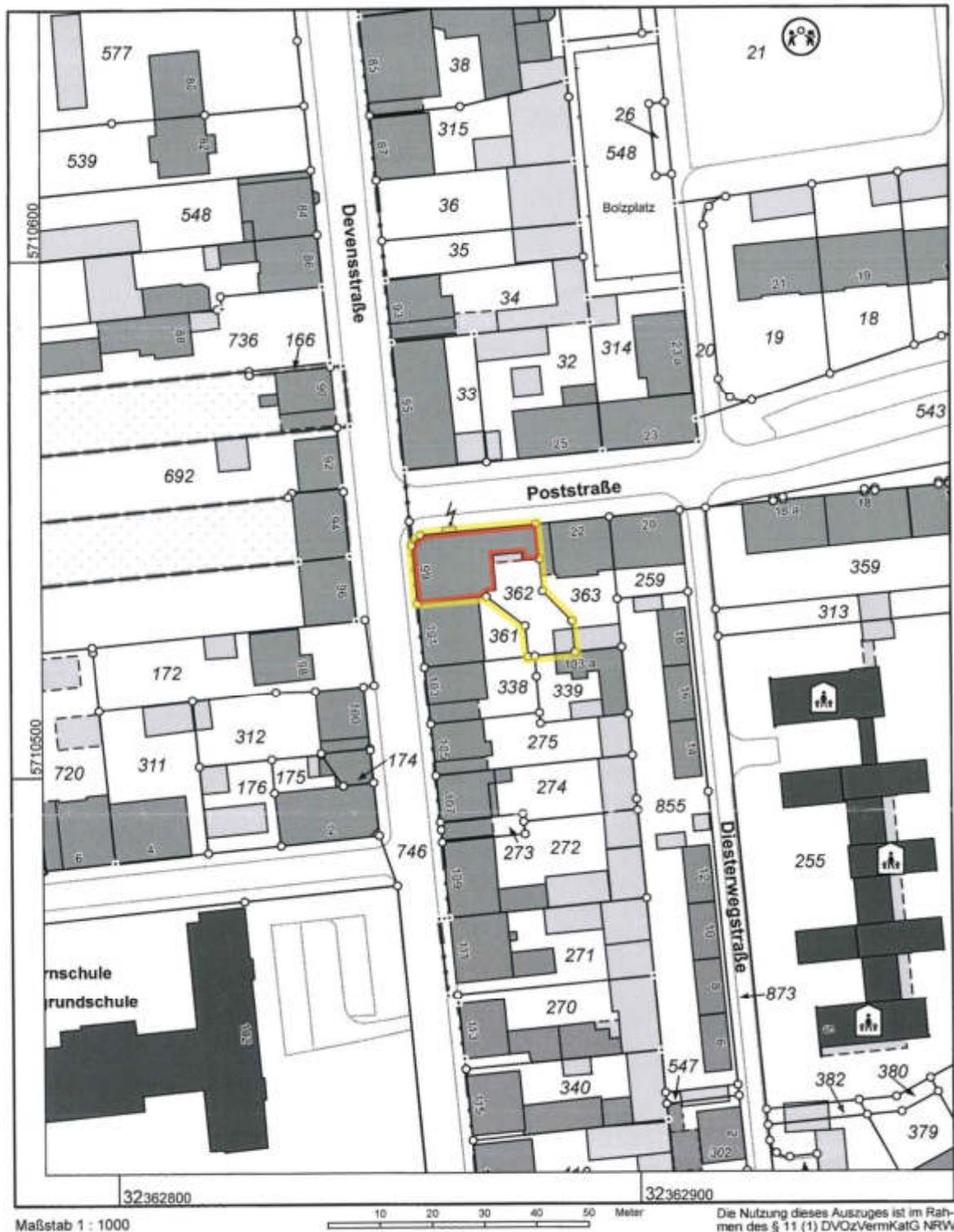
Flurstück: 362
Flur: 8
Gemarkung: Horst
Devensstraße 99, Gelsenkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

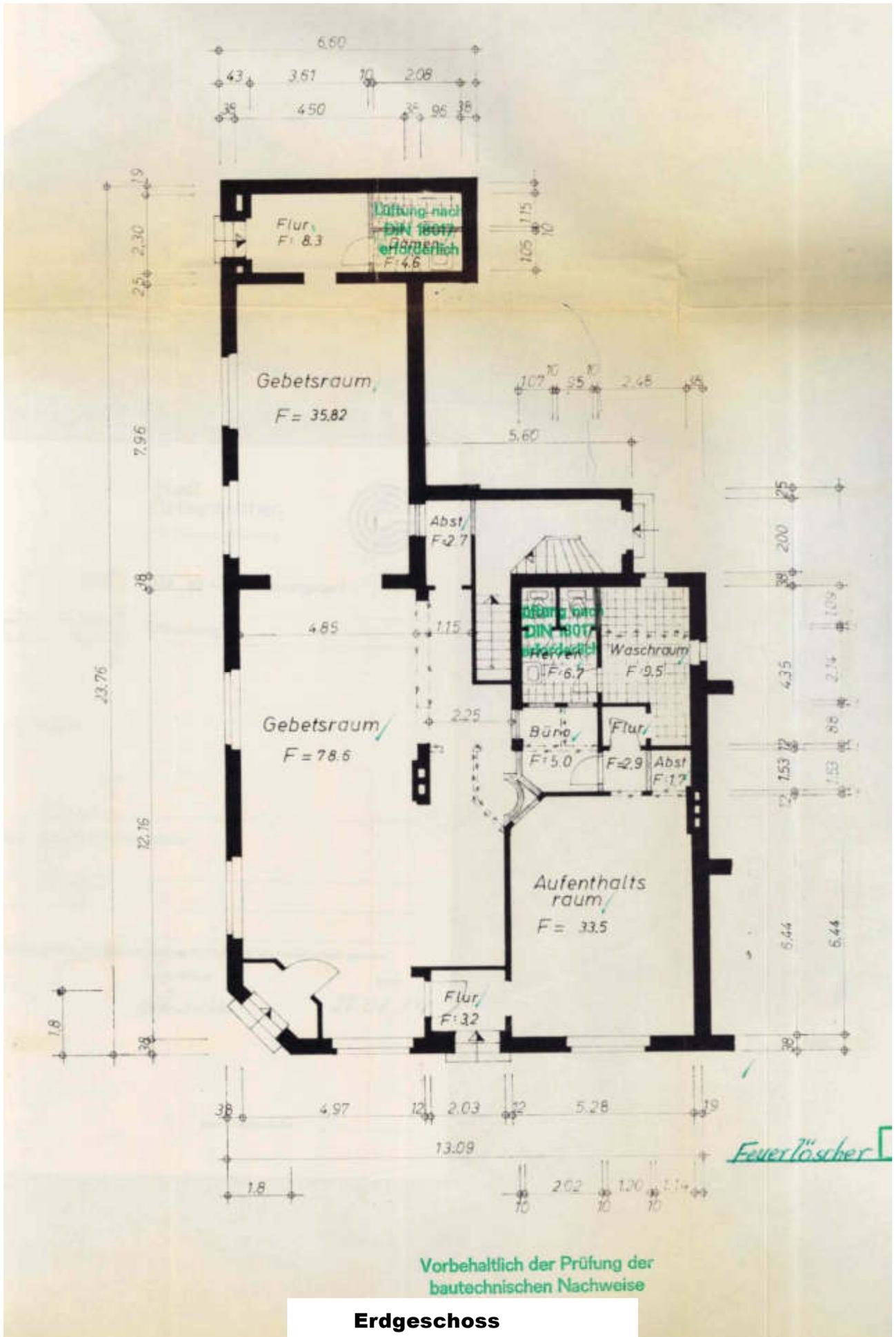
Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 18.05.2021
Zeichen: 21-EI-0707

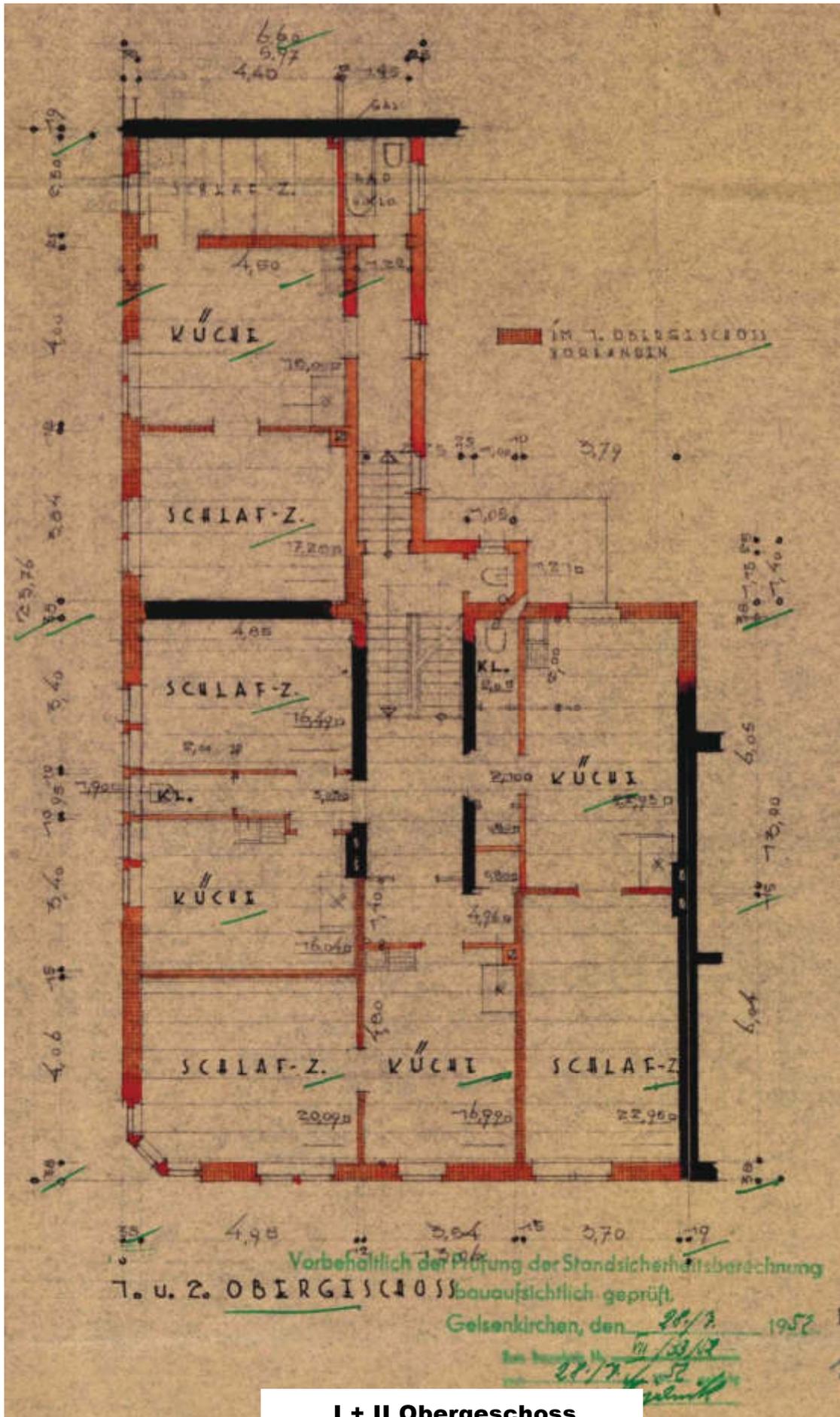
1. Ausfertigung



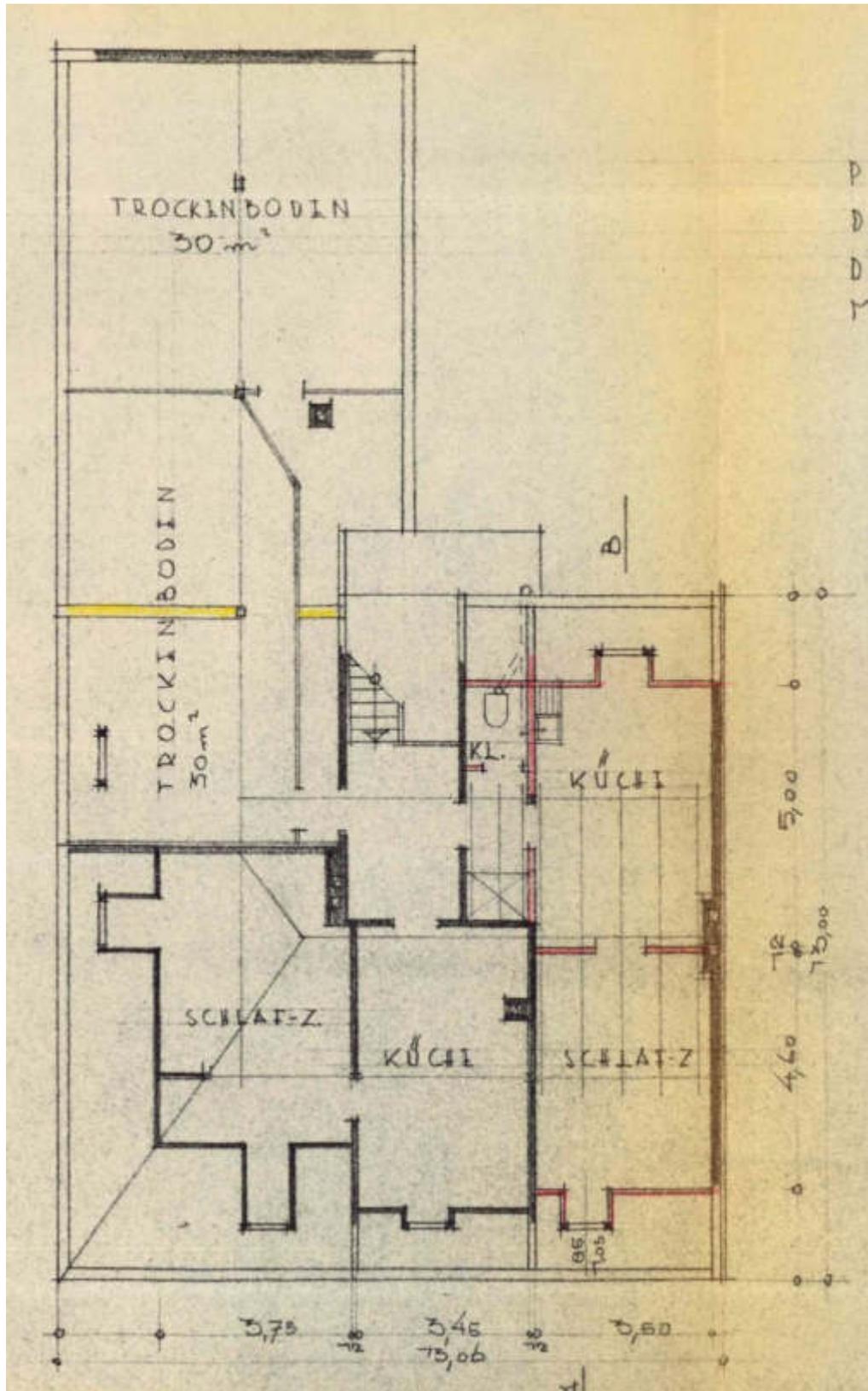
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



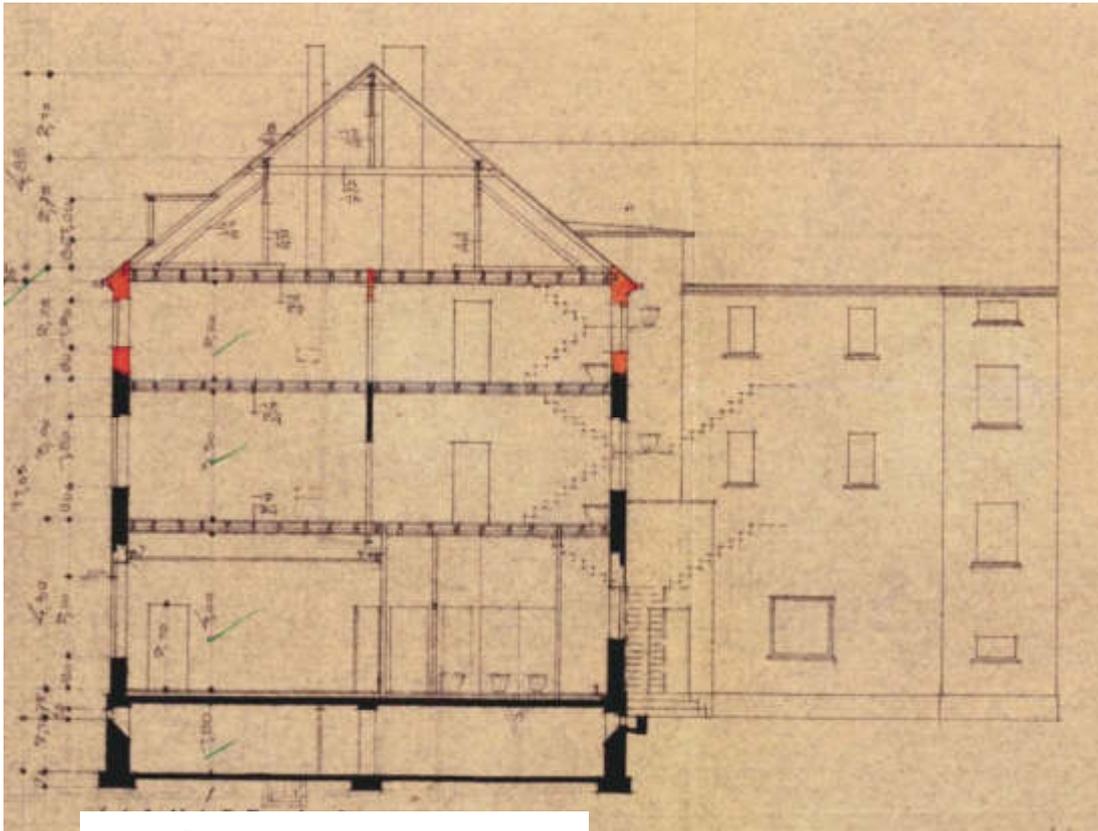
Erdgeschoss



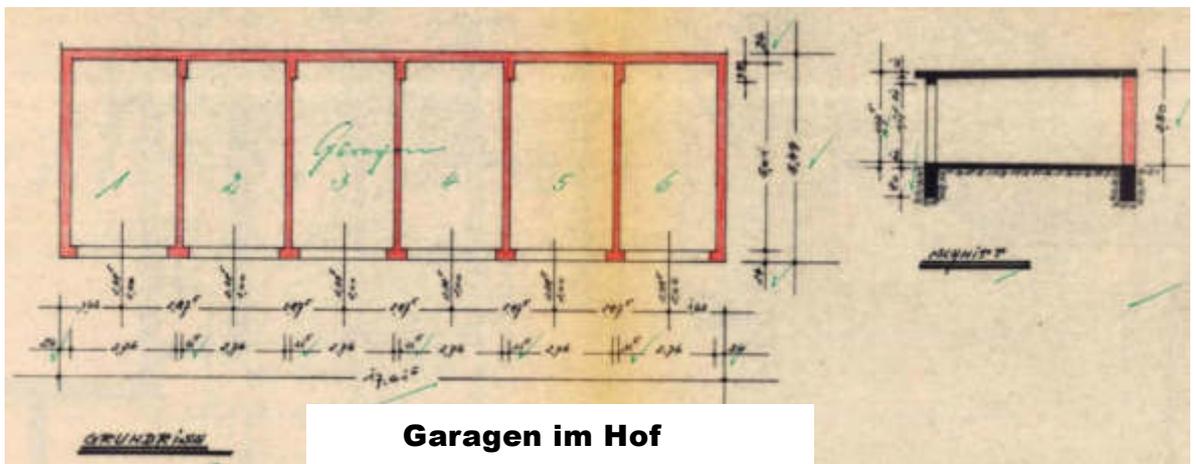
I + II Obergeschoss



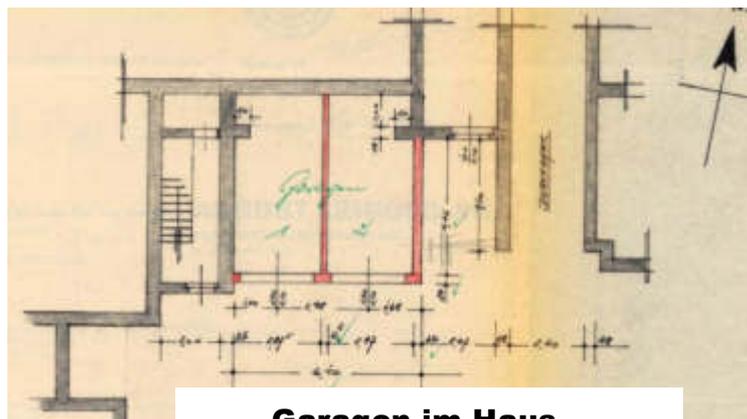
Dachgeschoss



Schnitt

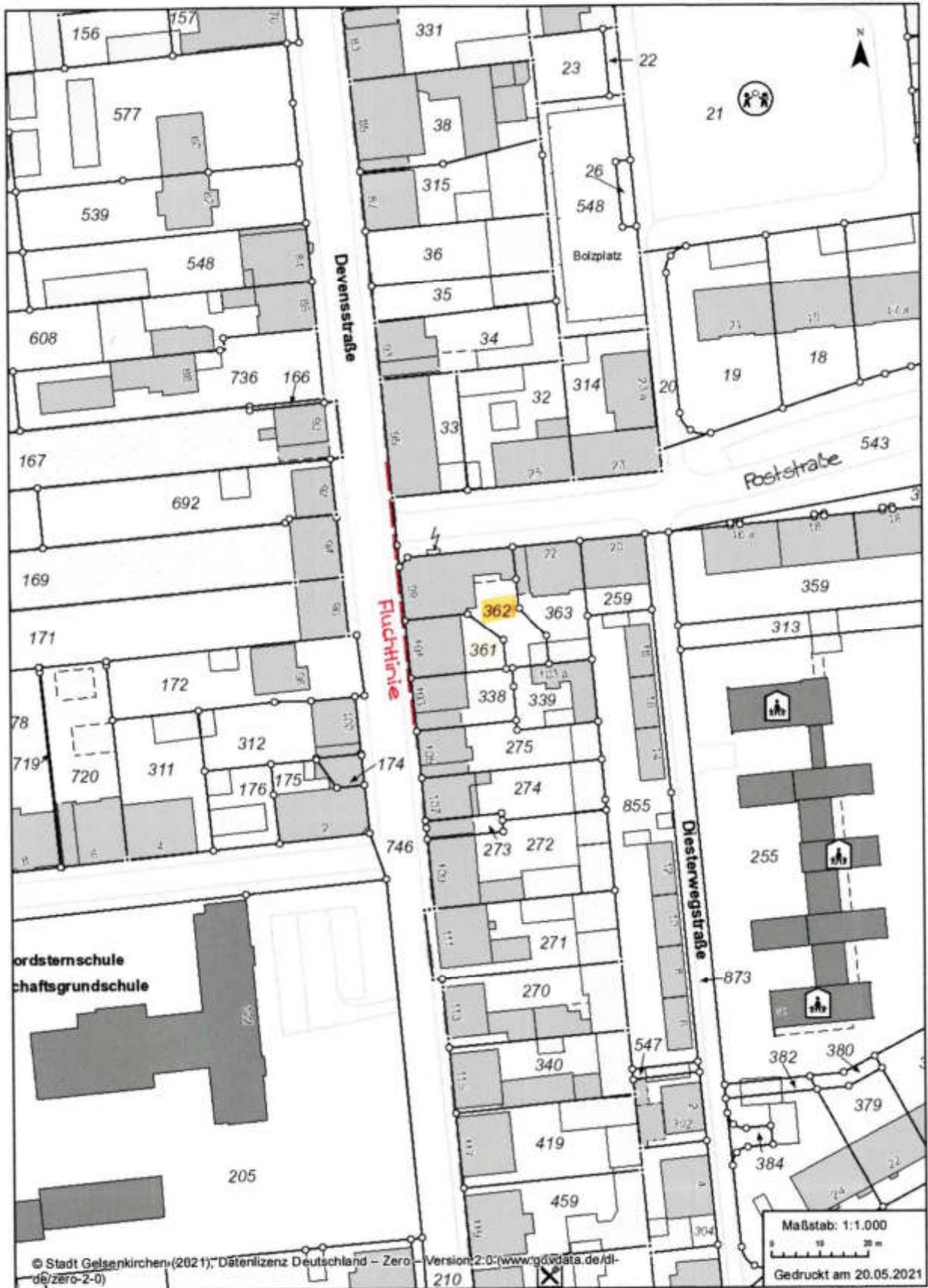


Garagen im Hof



Garagen im Haus

5.6. Fluchtlinienplan



5.7. Amtsblatt

2. über 5 Minuten bis zu 10 Minuten
104,40 DM
3. über 10 Minuten bis zu 15 Minuten
156,65 DM
4. für jede weitere angefangene
Viertelstunde 156,65 DM

(5) Die Gebühr für jede einzelne Entleerung von 1100-l-MGB mit sortiertem Abfall (z. B. Glas, Papier, Pappe, Holz) beträgt 32,35 DM.

(6) Für die Entleerung von Müllgroßcontainern über 4,4 cbm wird eine Gebühr pro angefangenem cbm Volumen berechnet. Sie beträgt 30,95 DM, für Komprimatoren 61,90 DM pro angefangenem cbm Volumen.

(7) Die Gebühr für jede einzelne Entleerung von Müllgroßcontainern mit sortiertem Abfall wie Glas, Papier, Pappe, Holz beträgt 29,40 DM pro angefangenem cbm Volumen.

(8) Wenn eine vorgesehene Entleerung durch Umstände, die der Abfallerzeuger zu vertreten hat, nicht möglich ist, wird für die Anfahrt eine Gebühr von 143,00 DM erhoben.

§ 6 Heranziehung und Fälligkeit

(1) Die Gebühren gemäß § 4 werden zusammen mit den Grundbesitzabgaben durch den Heranziehungsbescheid über Grundbesitzabgaben erhoben und sind zu den im Heranziehungsbescheid festgesetzten Zahlungsterminen zu entrichten.

(2) Die Gebühren gemäß § 5 werden durch gesonderten Gebührenbescheid erhoben und sind zu den im Gebührenbescheid festgesetzten Zahlungsterminen zu entrichten.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. 1. 1994 in Kraft.

Die Gebührensatzung zur Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Gelsenkirchen wird hiermit öffentlich bekanntgemacht:

Gemäß § 4 Abs. 6 Satz 2 Gemeindeordnung wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen die vorstehende Satzung nach Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Oberstadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Gelsenkirchen, 16. November 1993

(Siegel) Bartlowski
Oberbürgermeister

Satzung

der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Horst-Süd/Heßler-West“ in Gelsenkirchen vom 16. 11. 1993

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seiner Sitzung am 13. 5. 1993 aufgrund des § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. 8. 1990 (BGBl. II

S. 889, 1122), und der §§ 4 und 28 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. 4. 1992 (GV NW S. 124), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

In einem Gebiet im Ortsteil Horst im Stadtbezirk Gelsenkirchen-West und einem Gebiet im Ortsteil Heßler im Stadtbezirk Gelsenkirchen-Mitte sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

§ 2 Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Das Sanierungsgebiet umfaßt Bereiche der Ortsteile Horst und Heßler und wird ausgehend von der Kreuzung Schmalhorststraße – An der Rennbahn im Uhrzeigersinn, durch folgenden Verlauf eingegrenzt:

Ab der südlichen Grundstücksgrenze der Stadtparkasse

– auf der Westseite der Straße An der Rennbahn,

– übergehend in die Westseite der Grothustraße bis zur Einmündung Lohebleckstraße,

– entlang der Nordseite der Lohebleckstraße bis zur Einmündung Fersenbruch,

– vom Fersenbruch entlang der Südostseite bis zur Drakestraße und auf deren Südseite entlang bis zur nördlichen Begrenzung des Straßenbauwerkes der A 42,

– entlang der Nordseite der A 42 bis zur Westseite der Einmündung des geplanten Zubringers zur A 42, der verlegten Tornedestraße,

– an der Westseite des Zubringers nördlich zurückspringend bis zur Eggemannstraße,

– an der Südseite der Eggemannstraße 160 m bis zu einem Punkt verlaufend,

– von dem parallel zum Schwarzbach eine Linie bis zum km 21.125 des Rhein-Herne-Kanals gebildet wird,

– von dort mit 30 m Abstand, parallel zum Rhein-Herne-Kanal und Radfernwanderweg bis zur Stadtgrenze von Gelsenkirchen mit dem Stadtgebiet Essen verlaufend,

– nach Norden entlang der Stadtgrenze mit dem Stadtgebiet von Essen, dann mit dem Stadtgebiet von Gladbeck bis zur Südseite Bottroper Straße. Auf der Südseite der Bottroper Straße bis zur Essener Straße, dort südwestlich zurückspringend auf der nordwestlichen Straßenseite der Essener Straße bis zur Fürstenbergstraße,

– auf der Westgrenze Fürstenbergstraße zwischen Essener Straße und Schmalhorststraße,

– entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Häuser Vestische Straße 1–3, Gesamtschule Horst, Polizeiwache Industriestraße, Bezirksverwaltungsstelle und Stadtparkasse und damit diese Grundstücke abschließend bis zur Straße An der Rennbahn.

(2) Die detaillierte Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist in dem in der Anlage zur Sanierungssatzung beigefügten Lageplan (Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte) festgelegt. Die Anlage ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

§ 3 Bezeichnung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Horst-Süd/Heßler-West“.

§ 4

Die Anwendung der §§ 144 und 152 bis 156 BauGB wird gemäß § 142 Abs. 4 BauGB bei der Durchführung und Sanierung ausgeschlossen. Die Sanierung wird im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Horst-Süd/Heßler-West“ wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 143 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde durchgeführt. Der Regierungspräsident Münster hat mit Verfügung vom 15. 10. 1993/Az. 35.3.4-6200 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 6 Satz 2 Gemeindeordnung wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen die vorstehende Satzung nach Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Oberstadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Gelsenkirchen, 16. November 1993

(Siegel) Bartlowski
Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Veränderungssperre für den Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 146, 5. Änderung „Gewerbegebiet Emscherstraße (Ost)“ zwischen Willy-Brandt-Allee (ehem. Balkenstraße) – Kongreßzentrum Zeugen Jehovas – Pumpwerk Emschergenossenschaft – Emscher – Adenauerallee vom 18. 11. 93

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seiner Sitzung am 28. 10. 1993 aufgrund der §§ 14 (1) und 16 (1) Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 – Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz – (BGBl. I Seite 466), in Verbindung mit §§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. 4. 1992 (GV NW S. 124), die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Zur Sicherung der Planung für den Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 146, 5. Änderung „Gewerbegebiet Emscherstraße (Ost)“ zwischen Willy-Brandt-Allee (ehem. Balkenstraße) – Kongreßzentrum Zeugen Jehovas – Pumpwerk Emschergenossenschaft – Emscher – Adenauerallee

werden für das in einem Lageplan dargestellte Gebiet (Absatz 2) die in Absatz 3



--- Abgrenzung des durch Ratsbeschluß vom 13.05.93 gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Horst-Süd, Heßler-West in Gelsenkirchen

Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, Vermessungs- und Katasteramt Gelsenkirchen, (390/93)

Stadt Gelsenk. – Amtsblatt 93 – Nr. 48/25. 11. 93

277

5.8. Fotos der Ortsbesichtigung



1) Straßenansicht



2) Rückansicht



3) Umgebung



4) Rückansicht



5) Rückansicht



6) Teil- Rückansicht/ Hoffläche



7) Brandschaden



8) Brandschaden