



Sitzungsvorlage
Nr. 2024/52

Preetz, 06.05.2024

öffentlich	X
nicht öffentlich	

Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung	TOP	Sitzungstermin 29.05.2024
---	------------	-------------------------------------

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Bürgermeister:
Sachgebiet:	Bauverwaltung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung	Fachbereichsleiter/in:
Bearbeiter/in:	Frau Rensmeyer	Sachbearbeiter/in:
Endgültiger Beschluss:	Ausschuss für Stadtentwicklung	

TOP	Beschluss über die Neuaufstellung der Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich
------------	---

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die Neuaufstellung der Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich.

Zuständigkeit:

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 der LBO SH können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist gemäß § 8 Abs. 1 IV der Hauptsatzung der Stadt Preetz zuständig für die Beratung und Beschlussfassung zu Gestaltungssatzungen.

Sachverhalt:

Anlass für die Neuaufstellung

Die Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz aus dem Jahr 2006 (s. Anlage) enthält viele Vorgaben, die heute aus Verwaltungssicht nicht nachvollziehbar sind, da es keine Begründung für die Satzung gibt. Zudem sind viele Inhalte nicht mehr zeitgemäß. Als Beispiele wären hier die Einschränkungen bzgl. der Dachgauben oder Dachflächenfenster zu nennen, durch die der Ausbau von Dachgeschossen auch zur straßenabgewandten Seite erschwert wird.

Außerdem enthält die aktuelle Ortsgestaltungssatzung keine Regelungen zu Werbeanlagen, da diese in einer gesonderten Werbeanlagensatzung (s. Anlage) enthalten waren. Diese Werbeanlagensatzung für die Innenstadt ist jedoch mit Gerichtsurteil aus dem Jahr 2020 außer Kraft getreten, so dass, sofern es keine Regelungen in Bebauungsplänen gibt, lediglich die Vorgaben der LBO greifen. Hierzu ist anzumerken, dass die Werbeanlagensatzung am 07.01.2020 aufgehoben wurde, da sich die Satzung als unwirksam erwiesen hatte, da sich die Festsetzungen nicht nur auf einzelne Teilbereiche mit historischer, schützenswerter Bausubstanz bezogen, sondern nahezu auf das gesamte Innenstadtgebiet bezog. Ein ähnliches Problem besteht bei Ortsgestaltungssatzung, da sie, abgesehen von Vorgaben zu Fassadenbreite, zur Traufhöhe und zu Brandgängen, für den gesamten Geltungsbereich (insgesamt ca. 31 ha) die gleichen gestalterischen Vorgaben vorsieht.

Es ist daher angedacht, die Werbeanlagensatzung wieder in die Ortsgestaltungssatzung zu integrieren und den Geltungsbereich in Teilgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen zu unterteilen. Zudem ist zu prüfen, ob der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung verkleinert werden kann, da aktuell auch nicht schützenswerte Straßenzüge enthalten sind und für andere Bereiche detaillierte Vorgaben zur Gestaltung im Rahmen von Bebauungsplänen geschaffen wurden (z. B. im Bebauungsplan Nr. 53 A „Südlicher Cathrinplatz“).

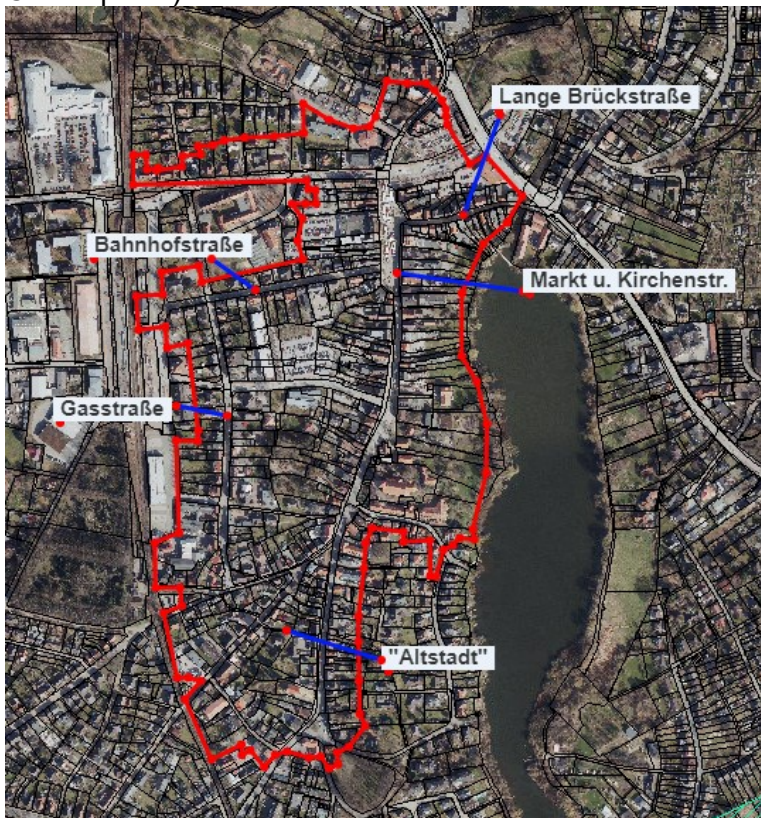


Abbildung 1: Aktueller Geltungsbereich und potentielle Teilbereiche

Des Weiteren wird im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Preetz empfohlen, ein Gestaltungshandbuch zur Stärkung des Bewusstseins und Sensibilisierung für die Bedeutung sowohl prägender, historischer als auch zeitgemäß angepasster Bauformen und Gestaltungsmerkmale sowie qualitätvoller öffentliche Räume, zu entwickeln.

Parallel zur Überarbeitung der Gestaltungssatzung soll daher ein Handbuch erarbeitet werden, welches Bauherrinnen und Bauherren sowie interessierte Bürger/innen durch eine visualisierte Darstellung die Inhalte der Gestaltungssatzung, z. B. in Form von Positiv- und Negativbeispielen, aufzeigt.

R5 Gestaltungshandbuch	
Kurzbeschreibung	<p>Ausgangssituation: gestalterische Vorgaben für den Innenstadtbereich werden bisher über die Ortsgestaltungssatzung und ergänzende Vorgaben zu Werbeanlagen über Bebauungspläne geregelt</p> <p>Ziel: Stärkung des Bewusstseins und Sensibilisierung für die Bedeutung sowohl prägender, historischer als auch zeitgemäß angepasster Bauformen und Gestaltungsmerkmale sowie qualitätvoller öffentlicher Räume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauherrinnen und Bauherren, Architekt:innen und interessierte Bürger:innen sollen durch eine illustrierte Broschüre mit Positiv- und Negativbeispielen dazu angeregt werden, das Erscheinungsbild der Innenstadt zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln • dazu sollen die Besonderheiten des Preetzer Stadtbildes herausgearbeitet und zeitgemäße Gestaltungslösungen, die sich behutsam in das gebaute Umfeld einfügen und so zu einer Aufwertung des Stadtbildes insgesamt beitragen, aufgezeigt werden • im Gegensatz zu einer Gestaltungssatzung sind die Vorgaben eines Gestaltungshandbuches nicht rechtlich bindend • das Handbuch kann in einem kooperativen Prozess mit Anwohner:innen, Eigentümer:innen und Gewerbetreibenden (ggf. Vereinen wie Heimatverein) erarbeitet werden; dabei können Informationsveranstaltungen, Stadtrundgänge, Workshopphasen und/oder die Gründung eines Rundes Tisches genutzt werden • Gestaltungselemente können sein: Fassadengliederung, Fensterformate, Dachformen, Integration von Dach- und Fassadenbegrünung, Integration von Solaranlagen, Werbeanlagen, einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raumes
Umsetzungsbeispiele	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltungsleitfaden Innenstadt, Stadt Wiehl • Bauen in der Innenstadt, Wildeshausen • Gestaltungsfibel und -satzung Innenstadt Coesfeld • Gestaltungsfibel, Bergneustadt • Gestaltungsleitfaden, Stadt Lengerich

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept

Potentielltes Verfahren

Gemäß § 86 Abs. 2 der LBO SH sind die Vorschriften

- des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils (Allgemeine Vorschriften und Verbindlicher Bauleitplan),
- des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils (Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen),
- die §§ 13, 13a (Vereinfachtes Verfahren u. Bebauungspläne der Innenentwicklung),
- die §§ 30, 31, 33, 36, (Zulässigkeit von Bauvorhaben)
- die §§ 214 und 215 des Baugesetzbuchs (Planerhaltung)

entsprechend anzuwenden.

Das Verfahren orientiert sich demnach an dem **Bauleitplanverfahren**, so dass entsprechende Beteiligungsformate vorzusehen sind und der Ablauf folgendermaßen aussehen könnte:

- Heutige Sitzung: Beschluss zur Neuaufstellung („**Aufstellungsbeschluss**“)
- Bestandsaufnahme (Erfassung des Bestandes, Fassadenabwicklungen aller Straßen, Analyse und Festlegung der Gebäude-, Fassaden-, Dachtypologien mit Fassadenübergängen, Dachaufbauten, Abschlüssen, Öffnungen, Materialien, Farben, Werbeanlagen etc.)
- Erarbeitung einer Empfehlung für die Festlegung von Teilgebieten innerhalb des Geltungsbereichs und gegebenenfalls für die Verkleinerung des Geltungsbereichs
- Erarbeitung einer Empfehlung für die voraussichtlich regelungsbedürftigen Satzungsinhalte für die unterschiedlichen Teilgebiete
- Erarbeitung eines ersten (vorläufigen) Satzungsentwurfes inkl. Begründung als Diskussionsgrundlage
- Vorstellung und Diskussion der Bestandsaufnahme, Analyseergebnisse sowie der voraussichtlichen Regelungen im Ausschuss für Stadtentwicklung („**Vorentwurf**“)
- Durchführung des Beteiligungsverfahrens - Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung („**Frühzeitige Beteiligung**“)
- Überarbeitung und Herstellung eines konkreten Satzungsentwurfes sowie der Begründung und Erstellung eines ersten Entwurfs für das Gestaltungshandbuch als Grundlage („**Entwurfsbeschluss**“)
- Durchführung des Beteiligungsverfahrens - Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung („**Formelle Beteiligung**“)
- Einarbeitung der Ergebnisse der Beteiligung und Herstellung einer beschlussfähigen Fassung der Gestaltungssatzung inkl. Begründung sowie des Gestaltungshandbuchs
- Vorstellung der Satzung im Ausschuss für Stadtentwicklung („**Empfehlung für den Satzungsbeschluss**“)
- Beschluss der Satzung in der Ratsversammlung („**Satzungsbeschluss**“)

Auswirkungen auf das Klima:

Ja		Nein	X
----	--	------	---

Finanzielle Auswirkungen:

Ja	X	Nein		bei Produkt	5112
----	---	------	--	-------------	------

Gesamtaufwand: ca. 50.000 € (im Haushalt vorgesehen im Produkt-Konto 5112-5431009 Kosten Ortsbauplanung)

Anlagen:

- Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich
- Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich
- Werbeanlagensatzung