



Datum: 24.10.2006

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Schmallingenberg			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: I	Amt: Bauordnungsamt	Sachbearb.: Frau König
----------------	------------------------	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:		
Bauordnungsamt			
Bauverwaltungsamt/Bauleitplanung			
gesehen:	I	II	III

TOP: Änderung der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern Schmallingenberg

1. Beschlussvorschlag

Der Bezirksausschuss beauftragt die Verwaltung, für eine Änderung/Überarbeitung der Gestaltungssatzung die erforderlichen Schritte einzuleiten und unter der Berücksichtigung der Empfehlungen aus der heutigen Sitzung einen konkreten Satzungsentwurf vorzulegen.

2. Sachverhalt und Begründung

Der Rat der Stadt Schmallingenberg hat am 25. April 1996 für den Stadtkern Schmallingenberg eine Gestaltungssatzung erlassen, mit dem Ziel, das klassizistisch-einheitliche Bild zu erhalten und Störungen bei der Gestaltung des Stadtbildes zu verhindern. Die Satzung soll zudem dazu dienen Anregungen zu gestalterischen Verbesserungen zu geben.

Wie bereits aus der Präambel der Satzung hervorgeht, kann diese nur Erfolg haben, wenn sich alle an der weiteren Gestaltung des Ortes beteiligten Hauseigentümer, Handwerker und Architekten bemühen, die Zielsetzung der Satzung zu verwirklichen.

Die Erfahrungen aus der mittlerweile über 10jährigen Arbeit mit der Gestaltungssatzung sind insgesamt positiv zu bewerten. Sie haben jedoch auch gezeigt, dass sich aus einzelnen Festsetzungen der Satzung immer wieder Konflikte mit den Bürgern ergeben. Zudem entsteht aus dem generellen Genehmigungsvorbehalt ein erheblicher Verwaltungsaufwand und zusätzliche Kosten für den Bauherrn.

Insbesondere die Vorschriften der Satzung über die Anbringung von Werbeanlagen, Solar Kollektoren und Dachflächenfenster stoßen immer wieder auf Unverständnis bei den betroffenen Bauherren.

In den vergangenen Sitzungen des Gestaltungsbeirats wurde die Thematik bereits mehrfach erörtert. Die Verwaltung wurde gebeten, eine Vorlage zu dem Sachverhalt als Diskussionsgrundlage auszuarbeiten und in der nächsten Sitzung des Bezirksausschusses beraten zu lassen.

Neben den redaktionellen Änderungen einzelner Paragraphen schlägt die Verwaltung die Neugestaltung des § 2 (Sachlicher Geltungsbereich), des § 6 Abs. 3 (Dachaufbauten), des § 11 (Werbeanlagen und Warenautomaten) sowie des § 12 (Antennen) der Satzung vor. Entsprechende Entwürfe der einzelnen Paragraphen sind als Diskussionsgrundlage (Anlagen 1 bis 5) beigefügt.

§ 2 (Sachlicher Geltungsbereich) - Anlage 1 -

Unter dem Aspekt der Deregulierung und der Entbürokratisierung wäre eine Änderung des § 2 bezüglich der Genehmigungspflicht gestaltungsrechtlich konformer Maßnahmen, wie z.B. dem Austausch von Fenstern sinnvoll. Verwaltungspraxis war bereits in der Vergangenheit, dass Änderungen der äußeren Gestaltung, für die keine Genehmigung vorlag, nur dann ordnungsbehördlich aufgegriffen wurden, wenn sie den Festsetzungen der Gestaltungssatzung widersprachen.

§ 6 Abs. 3 (Dachaufbauten) - Anlage 2 -

Im Abs. 3 (Dachaufbauten) könnte die Zulassung von Dachflächenfenstern auf rückwärtigen Dachflächen analog der Regelung von Solaranlagen zugelassen werden.

§ 11 (Werbeanlagen) - Anlage 3 und 4 -

Die Vorstellungen der Gewerbetreibenden lassen sich hier mit den Vorschriften der Gestaltungssatzung nur schwer in Einklang bringen. Dies hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die überwiegende Zahl der Bauanträge für die Anbringung von Werbeanlagen zunächst im Gestaltungsbeirat beraten werden mussten und nur mit einer bzw. mehreren Abweichungen genehmigt werden konnten. Die Genehmigungspraxis hat sich in der Mehrzahl der Fälle bereits von den strikten Vorgaben der Gestaltungssatzung entfernt. Entscheidend hierfür sind auch die Veränderungen im Einzelhandel. Während früher der Name des Geschäftsinhabers maßgeblich war, wird heute darüber hinaus die Präsentation durch farbliche Firmenlogos und Markenzeichen angestrebt. Ferner haben sich auch hier die technischen und die gestalterischen Voraussetzungen geändert. Bei einer entsprechenden Gestaltung der Werbeanlage kann durchaus auch eine farbliche von innen beleuchtete Werbeanlage ästhetisch wirken und sich in das Stadtbild einfügen.

Neben den zeitlichen Verzögerungen durch die Vorstellung im Gestaltungsbeirat entsteht hierdurch auch ein erhöhter Verwaltungsaufwand.

Hinzu kommen der Verwaltungsaufwand und die Kosten durch die in der Satzung aufgenommene Genehmigungspflicht von Werbeanlagen, die sonst nach § 65 BauO NRW freigestellt wären.

Ferner sollte eine Erleichterung für die Werbung im städtebaulich von der historischen Altstadt abweichend geprägten Bereich der Ladenzeile angestrebt werden. Hierzu wird die Ergänzung der Satzung um den § 11a vorgeschlagen (Anlage 4).

§ 12 (Antennen) - Anlage 5 -

Die steigenden Energiekosten und die damit einhergehenden technischen Entwicklungen auf dem Sektor der regenerativen Energien haben dazu geführt, dass sich in der jüngeren Vergangenheit die Fragestellungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen häufen.

In den Bestimmungen der Gestaltungssatzung für den Stadtkern Schmallenberg sind Solaranlagen nicht einbezogen. In den Erläuterungen zu § 12 (Antennen) der Satzung ist ausgeführt, dass großflächige Sonnenkollektoren die Dachlandschaft und damit auch die Stadtsilhouette in erheblichem Maße verändern, besonders wenn sie auf den Dächern angeordnet werden.

In den Beratungen über die Anbringung von Solaranlagen im Gestaltungsbeirat wurde daher in der Vergangenheit die Festsetzung der Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Fredeburg analog berücksichtigt. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern Bad Fredeburg sind Solarkollektoren nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf rückwärtigen Dachflächen in die Dachfläche integriert werden. Von der Dachfläche absteigende oder ihrer Neigung entgegengesetzt liegende Kollektorflächen sind nicht zulässig. Oft handelt es sich hierbei aber um Flächen, die nicht nach Süden ausgerichtet und damit nicht für Solaranlagen geeignet sind. Die Anlagen müssen nach den Vorschriften der Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Fredeburg zudem in die Dachfläche integriert werden. In der Regel werden am Markt jedoch Module angeboten, die sich nicht in die Dachfläche integrieren lassen. Wenn überhaupt, ist dies wohl nur mit großem finanziellem Mehraufwand möglich. Die klassische Solaranlage wird auf die Dacheindeckung montiert.

Zum Zeitpunkt des Satzungserlasses der Gestaltungssatzung für den Ortskern Bad Fredeburg fanden Solaranlagen kaum Anwendung. Inzwischen werden sie immer häufiger installiert. Die Stadt begrüßt grds. die Nutzung von regenerativen Energien, eine Regelung zu Solaranlagen im § 12 ist daher anzustreben.

Im Änderungsentwurf für den § 12 wurde eine Einteilung in die Zonen Ia und Ib vorgenommen.

Die Stadtvertretung kann örtliche Bauvorschriften per (einfachen) Beschluss als Satzung erlassen. Ein vorheriges Bürgeranhörungsgebot besteht formal nicht, eine Information (insbesondere der Werbegemeinschaft) wäre ggf. angeraten.