



Datum: 21.09.2009

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			

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

Dezernat: I	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
----------------	---	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					
Amt für Stadtentwicklung/Denkmalschutz					

**TOP: Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Historischen Ortskern Bad Fredeburg und die ortsbildprägenden Randbereiche
- Erarbeitungsbeschluss**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss nimmt die Sachinformation zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, für den im Anlageplan zur VwVorlage abgegrenzten Bereich von Bad Fredeburg eine Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erarbeiten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Die Pflege und städtebauliche Weiterentwicklung des Ortskerns von Bad Fredeburg stellt seit vielen Jahren ein wichtiges gesamtstädtisches Anliegen dar.

Die bisherigen Handlungsschwerpunkte lagen dabei in der Beseitigung städtebaulicher Missstände, der gestalterischen Aufwertung des Gebäudebestandes sowie der Attraktivierung der öffentlichen Straßen, Räume und Plätze – alles im Sinne der Steigerung der Lebens- und Erlebens-, sowie der Aufenthalts- und Verweilqualität. Zielsetzungen, die gerade in der heutigen Zeit einer verstärkten Innenorientierung der Siedlungsentwicklung nochmals an Bedeutung hinzugewinnen.

Die dafür zu schaffenden Voraussetzungen waren umfangreich und aufwändig - und das sowohl in arbeitstechnischer als auch finanzieller Hinsicht.

Städtebauliche Rahmenplanung, Gestaltanalyse, mittlerweile schon die 2. Auflage der ortskernbezogenen Gestaltungssatzung, die Einrichtung eines städtischen Gestaltungsbeirates, intensive Bauberatungen, verschiedene Arten der Anreiz- und Unterstützungsförderung privater sowie die Finanzierung öffentlicher Maßnahmen, sind nur die wesentlichsten, die zu nennen sind.

Dass dieser Aufwand nicht allein aus städtischen Finanzmitteln zu bestreiten war, ist bekannt. Insbs. ohne die Stadterneuerungsförderung wäre das Erreichte so wohl nicht zu erreichen gewesen. Dieses Förderprogramm ist jedoch ausgelaufen.

Da auch in der Ortsbildpflege Stillstand auf Dauer Rückschritt bedeutet, sich zudem durch die in Aussicht stehende Ortsumgehung Bad Fredeburgs weitere, einschneidende innerörtliche Umgestaltungs- und Entwicklungspotentiale aufzutun und ganz aktuell durch das erhoffte Regionale 2013 – Projekt mit der Akademie Bad Fredeburg ein „Leuchtturmprojekt“ anzubahnen scheinen, ist nach Mitteln und Wegen zu suchen, um diesen erfolgreichen städtebaulichen Entwicklungsprozess auch zukünftig fortsetzen zu können.

Wie bisher, wird dieser Weg nicht ohne Fremdmittelunterstützung zu gehen sein, und wie bisher, sind auch nach den aktuellen Förderrichtlinien Mittelzuwendungen an das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen geknüpft.

Der nach den aktuellen Förderbestimmungen noch einzig mögliche Weg führt über den sog. „Städtebaulichen Denkmalschutz“ und hier speziell über das Instrument der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Da mit 35 ausgewiesenen Baudenkmalern und diversen alten Wegen und Pfaden reichlich historisch bedeutsame Substanz vorhanden scheint und mit der Akademie zukünftig ein insbs. im Kontext mit dem angrenzenden Frettelt-Park ortsbildprägende Wirkung erzielendes Gebäude noch stärker in den funktionalen Ortzusammenhang eingebunden werden soll, liegt es aus städtebaulicher Sicht nahe, diese Bereiche unter den Schutz dieses Erhaltungsinstruments zu stellen.

Im Gegensatz zur Gestaltungssatzung und zum Denkmalschutz legt die Erhaltungssatzung ihr Augenmerk grundsätzlich nicht auf den Erhalt eines Einzelbauwerks, sondern auf den Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (=> Satzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB).

Diese besondere städtebauliche Eigenart eines Gebietes muss allerdings auch vorliegen und dokumentier- und belegbar sein.

Erste dahingehende, im Vorgriff veranlasste „Untersuchungen“ des Büros Bavaj, Aachen, lassen eine hinreichende argumentative Belegbarkeit für Bad Fredeburg möglich erscheinen, und zwar sowohl für den bisherigen Bereich der Gestaltungssatzung (die parallel bestehen bliebe) als auch für den westlichen Anschlussbereich mit dem Frettelt-Park und der Akademie (vgl. Übersichts- und Gesamtabgrenzungsplan in der Anlage zur VwVorlage).

Da die Bestimmungen und Genehmigungsvorbehalte der geltenden Gestaltungssatzung schon sehr weitreichend sind, würden sich für deren Bereich durch die parallele Einbeziehung in einen Erhaltungssatzungsbereich fast keine zusätzlichen Genehmigungsvorbehalte ergeben. Bauliche Änderungsvorhaben wären nur jeweils auch explizite auf ihre städtebauliche Auswirkung auf die Umgebung hin zu beurteilen, wobei die genauen städtebaulichen Kriterien, die nicht beeinträchtigt werden dürften, im Rahmen der Satzung noch genau definiert werden müssten. Die vorhandene Gestaltanalyse würde hier jedoch wohl schon eine verwertbare Grundlage liefern.

Merklicher würden die zukünftigen Einschränkungen natürlich im bisher unregulierten Bereich des Frettelt-Parkes und der AHA ausfallen.

Hier wären etwa folgende Zielsetzungen und Bestimmungen zu erwarten:

„Zur Erhaltung der Eigenart eines landschaftsgerechten Freiraums ist es erforderlich:

- einer weiteren Versiegelung oder Teilversiegelung der Zone entlang des Bachlaufs entgegenzuwirken,
- die empfindliche Talzone von Gebäuden (auch Nebengebäuden) freizuhalten,
- eine zu kleinteilige Unterteilung des Talgeländes zu verhindern und eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen anzustreben,

- einen landschaftspflegerischen Begleitplan für den gesamten Bereich zu erarbeiten, der die Ziele für Freiflächennutzungen im Detail formuliert und darstellt sowie die im Gebiet zulässigen Baum- und Straucharten festlegt.

Die am südwestlichen Rand des Satzungsbereichs befindliche Bebauung ist integrativer Bestandteil des Gebiets. Diese bildet die bauliche Überleitung zu den angrenzenden Baugebieten. Zur Erhaltung und Pflege der städtebaulichen Eigenart des Gebiets gelten folgende Kriterien:

- Zur Erhaltung des Freiraums keine weitere Bebauung östlich der Akademie zum Frettelthal hin, dies gilt auch für die Freifläche südlich der Akademie.
- Bei baulichen Erweiterungen sind - ohne historisierend zu sein - die architektonischen Grundsätze der bestehenden Bebauung zu beachten und die Anforderungen der Gestaltungssatzung „Historischer Ortskern Bad Fredeburg“ sinngemäß anzuwenden. Insbesondere darf die Höhe des Hauptflügels der bestehenden Anlage nicht überschritten, eher merkbar unterschritten werden. Die im Gebiet und im Ortskern üblichen Farben und Materialien sind anzuwenden, dies gilt auch für Dachform und Dacheindeckung. Auch ist auf eine maßstabsgerechte Gestaltung der Fensteröffnungen und der Fenstergliederung zu achten. Diese sollen als stehende Rechteckformate ausgebildet werden. Was die Gestaltung der Baukörper anbetrifft, so sind klare, orthogonale Formen zu bevorzugen.
- Die Versiegelung des baulichen Umfelds sollte so gering wie möglich sein und ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
- Eine wirksame landschaftliche Vernetzung des Akademieumfelds mit dem Grünzug ist zu beachten. Der oben erwähnte landschaftspflegerische Begleitplan sollte deshalb den gesamten Satzungsbereich erfassen.“

Verfahrenstechnisch kann eine Erhaltungssatzung relativ einfach durch Beschluss der Satzung durch den Stadtrat erlassen werden.

Beteiligungs- oder Genehmigungsverfahren sind nicht vorgeschrieben.

Nichts desto trotz sollte sie fachlich fundiert erarbeitet und dahingehend „belastbar“ sein, denn spätestens, wenn sie als Basis für Fördermittelanforderungen herhalten soll, wird eine entsprechende „Überprüfung“ durch die Zuwendungsbehörde zu erwarten sein.

Der jetzige Erarbeitungsbeschluss ist kein verfahrensrechtlich erforderlicher, sondern dient lediglich der Legitimierung des verwaltungsseitigen Handelns.

Der zu erarbeitende Entwurf würde dann zunächst wohl ggfs. auch im Bad Fredeburger Bezirksausschuss zu behandeln sein, wo auch die weitere Vorgehensweise respektive weitere verfahrensmäßige Abwicklung zu erörtern wäre.

Allerdings reicht auch diese Erhaltungssatzung dann allein immer noch nicht als Grundlage für eine Fördermittelgewährung aus.

Ergänzend ist auch noch das Vorliegen eines sogn. Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK) erforderlich, welches u.a. die sinnvolle Einbettung dieser Erhaltungssatzung in die Gesamtentwicklung des Ortes und auch die übergeordneten Zielsetzungen für die Gesamtstadt aufzeigt.

Die verwaltungsseitigen Vorarbeiten für die Beauftragung eines solchen SEK laufen, die Beauftragung und der Beginn der planerischen Erarbeitungsphase ist für Anfang des kommenden Jahres vorgesehen. Hierüber ist separat zu befinden, entsprechende Info folgt zu gegebener Zeit.