



Datum: 07.11.2012

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

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

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

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	
Amt für Stadtentwicklung/Denkmalschutz	
Amt für Stadtentwicklung/Klimaschutz	
Bauordnungsamt	

gesehen:	I	II	III

TOP: Beschluss über eine Mustergestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NW für Schützenswerte Ortsbilder im Stadtgebiet Schmallenberg

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg spricht sich durch Beschluss dafür aus, dass das der VwVorlage als Anlage 1 beigefügte Muster eines Satzungstextes zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich schützenswerter Ortsteile in Zukunft sowohl bei der Überarbeitung und Angleichung bestehender, als auch beim erstmaligen Erlass von Gestaltungssatzungen gem. § 86 Abs.1 BauO NW als Grundlage und Richtschnur für die zu treffenden Bestimmungen heranzuziehen ist.

Der Beschluss erübrigt nicht eine allgemeine Betrachtung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Vorfeld eines jeden ortsspezifischen Satzungserlasses.

2. Sachverhalt und Begründung:

Erhalt und Schutz der besonderen baulichen und gestalterischen Qualitäten der Ortsteile müssen auch in Zukunft wichtige Aspekte der Stadtentwicklung in Schmallenberg ausmachen, so stellt es das erst Anfang des Jahres 2012 verabschiedete Stadtentwicklungskonzept Schmallenberg 2030 (ISEK 2030) ausdrücklich fest.

Zur Gestaltungsthematik findet eine intensive bürgerschaftliche Diskussion statt.

Im Rahmen der Umsetzung des zum ISEK 2030 beschlossenen Handlungsprogramms hat sich die Stadt von daher dazu entschlossen, das mitunter auch kontrovers diskutierte Thema „Gestaltung und entsprechende satzungsrechtliche Regelungen“ unter Hinzuziehung eines renommierten externen Fachplanungsbüro aufzuarbeiten, um so auch einen objektiven Blick „von außen“ mit in die Gesamtbetrachtung einfließen zu lassen.

Das Büro „architekten stadtplaner pesch partner“, Herdecke, welches auch bereits das ISEK 2030 für die Stadt Schmallenberg erarbeitet hat, wurde beauftragt, zunächst für Nordenau, Westfeld und Oberkirchen, drei gestalterisch besonders qualitätsvolle und damit schützenswerte Schmallenberger Ortsteile, vertiefende Untersuchungen anzustellen und in entsprechende Gestaltungsempfehlungen zu überführen.

Parallel zu diesen drei Bearbeitungen, die sich mit Orten befassen, deren besondere gestalterische Schützwürdigkeit sich aus einer Auszeichnung als „Golddorf“ oder einer anderen besonderen touristischen Bedeutung ableitet, sollte aber auch für die vielen Schmallenberger Ortsteile, die diese besonderen Merkmale zwar nicht vorzuweisen haben, aber nichtsdestotrotz ebenfalls über durchaus qualitätsvolle und damit schützenswerte Ortsbilder verfügen, eine sogen. Mustergestaltungssatzung entwickelt werden.

Während für die besonders schützenswerten Ortsbilder mit ihren i.d.R. noch recht gut ablesbaren historischen Ortskernbereichen durchaus über eine entsprechende Zonierung in eine sogen. „Kernzone“ (mit den weitgehendsten gestalterischen Bestimmungen) und den übrigen örtlichen Siedlungsbereich, die sogen. Zone 2 oder Randzone mit angemessen reduzierten Anforderungen nachgedacht werden sollte, sollte für die „lediglich“ schützenswerten Ortsbilder als Ergebnis möglichst eine einzige, regelungsseitig einheitliche Gesamtzone herauskommen.

Im Sinne einer weiteren Vereinheitlichung und damit vereinfachten Handhabung für alle Beteiligten sollten sich dann die für diese Einheitszone gefundenen Bestimmungen auch möglichst noch mit denjenigen der Zone 2 in den besonders schützenswerten Orten decken.

Als Basis für die Entwicklung einer solchen „Mustergestaltungssatzung für schützenswerte Ortsbilder“ wurden ganz bewusst die recht unterschiedlichen Ortsbilder von Arpe, Gleidorf und Westernbödefeld gewählt.

Ebenso wie bei den Bearbeitungen zu Westfeld, Oberkirchen und Nordenau wurde auch hier besonderer Wert auf die frühzeitige Einbindung der örtlichen Bürgerschaft gelegt und seitens des Planungsbüros Begehungen der Orte unter Hinzuziehung örtlicher Vertreter initiiert. Die erstellten Protokolle sind dieser VwVorlage als Diskussions- und Abwägungshilfe als Anlagen 3 bis 5 (Arpe, Gleidorf, Westernbödefeld) beigelegt.

Da bereits im Jahre 1996 vom damaligen Stadtrat schon einmal eine sogen. Mustergestaltungssatzung beschlossen wurde, ist auch diese als – natürlich nicht mehr aktuelle - Hintergrundinformation als Anlage (6) hier beigelegt.

Die eigentlichen Entwurfsunterlagen des Planungsbüros sind dem Anlagenteil dieser Vorlage als Anlagen 1 (Textentwurf der Mustersatzung) und 2 (Satzungstextentwurf mit gegenübergestellten Erläuterungen = sogen. „Gestaltungsfibel Schützenswerte Ortsbilder“) vorangestellt.

Als Anlagen 7 bis 9 finden sich am Schluss der Vorlage der besseren Orientierung wegen nochmals jeweils separat die (möglichen) Abgrenzungen von Gestaltungssatzungsbereichen für die betrachteten Orte Arpe, Gleidorf und Westernbödefeld.

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dem anstehenden Beschluss zum Mustergestaltungssatzungsentwurf keine Beschlussfassungen zu den genannten Orten verbunden sind! Solche wären zu einem späteren Zeitpunkt gesondert anzugehen.

Alle weiteren Informationen sind den beigelegten Unterlagen zu entnehmen.

Organisatorischer Hinweis:

In den Sitzungen der an der Beschlussfassung beteiligten politischen Gremien wird das Planungsbüro jeweils zugegen sein und sowohl die Satzungsentwürfe an sich als auch deren Werdegang einschl. der geführten Diskussionen ausführlich darstellen und anschließend für Nachfragen und weitere Erläuterungen zur Verfügung stehen.



Ergänzung zur Vorlage Nr. VIII/853

Datum: 23.11.2012

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

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	

gesehen:	I	II	III

TOP: Beschluss über eine Mustergestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NW für Schützenswerte Ortsbilder im Stadtgebiet Schmallingenberg

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Schmallingenberg spricht sich durch Beschluss dafür aus, dass das der Ergänzungsvorlage als Anlage 1 beigefügte Muster eines Satzungstextes zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich schützenswerter Ortsteile in Zukunft sowohl bei der Überarbeitung und Angleichung bestehender, als auch beim erstmaligen Erlass von Gestaltungssatzungen gem. § 86 Abs.1 BauO NW als Grundlage und Richtschnur für die zu treffenden Bestimmungen heranzuziehen ist.

Der Beschluss erübrigt nicht eine allgemeine Betrachtung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten im Vorfeld eines jeden ortsspezifischen Satzungserlasses.

2. Sachverhalt und Begründung:

Im Rahmen der Vorberatungen der Ortsgestaltungssatzungsentwürfe für Oberkirchen, Westfeld und Nordenau sowie dem Mustergestaltungssatzungsentwurf für Schützenswerte Ortsbilder resultierten sowohl aus Anregungen und Ergänzungen seitens der Ausschussmitglieder als auch aus Korrektur- und Ergänzungsvorschlägen seitens der Verwaltung noch einige Änderungen der Satzungsentwürfe.

Nach Auffassung des zuletzt beratenden Technischen Ausschusses sollten diese von ihm mitgetragenen Änderungen für die Ratssitzung noch vorab in die Planungsunterlagen eingearbeitet werden, um den anstehenden Beschlussfassungen inhaltlich aktuelle und rechtlich einwandfreie Unterlagen zugrunde zu legen. Dies wäre auch ihrer allgemeinen Verständlichkeit und Lesbarkeit dienlich.

Dieser Anregung wird im Rahmen der vorliegenden Ergänzungsvorlage nachgekommen.

Als Anlage 1 findet sich der entsprechend überarbeitete Satzungstextentwurf, der die zentrale Grundlage der eigentlichen Beschlussfassung darstellt.

Als Anlage 2 findet sich die entsprechend angepasste Gestaltungsfibel, in der den eigentlichen Satzungsparagrafen weiterführende Erläuterungen zur Seite gestellt werden, die allen, die mit dieser Satzung arbeiten müssen, weitere Hilfestellungen im Umgang mit ihr geben sollen.

Die geänderten und/oder ergänzten Passagen, die weiter unten nochmals im Einzelnen angesprochen werden, sind in den Texten rot hervorgehoben.

Ferner wünschte der Technische Ausschuss neben einer kurzen näheren Erläuterung der im Rahmen der Satzungserlasse angewendeten respektive zitierten Rechtsparagraphen – siehe hierzu Beiblatt Anlage 3 zur Vorlage – die Ergänzung der Beschlusstexte zu den Ortsgestaltungssatzungen Nordenau und Westfeld um eine „Überprüfungsklausel“, wonach die Verwaltung jeweils spätestens bis 01.01.2017 über die mit den neuen Satzungen gemachten Erfahrungen berichtet.

Dem wurde entsprechend Rechnung getragen.

Folgende Änderungen/Ergänzungen wurden im Satzungstext bzw. den Erläuterungen in der Gestaltungsfibel vorgenommen:

Im eigentlichen Satzungstext

- im § 10 „Dächer“ im Absatz 3 die Klarstellung, dass konstruktiv erforderliche Drempel in Kernzonen nicht im Widerspruch zum eigentlichen Ausschluss von Drempeln stehen
- im § 14 „Private Freiflächen und Einfriedungen“ die Änderung, dass nur in Kernzonen eine Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf max. 1,20 m erfolgt
- der (frühere) § 15 „Genehmigungspflicht“ wurde ersatzlos gestrichen, da er der im Laufe der Diskussionen eingeräumten Zusage, dass die Satzungen keine neuen Genehmigungspflichten für bislang genehmigungsfreie Bauvorhaben hervorrufen sollten – sofern sich ein Bauherr an die Vorgaben der Satzung hält – zuwidergelaufen wäre
- die vormaligen §§ 16 – 19 rückten in der Abfolge entsprechend auf
- der (neue) § 15 wurde statt mit dem Titel „Ausnahmen und Befreiungen“ mit dem Titel „Abweichungen“ überschrieben, da dies im Zusammenhang mit örtlichen Gestaltungsvorschriften nach der Landesbauordnung die korrekte Bezeichnung darstellt. („Ausnahmen“ und „Befreiungen“ sind Begriffe, die sich auf bauplanungsrechtliche Bestimmungen beziehen). Im Text des § 15 wurde die Rechtsgrundlage, auf die Bezug genommen wurde, entsprechend korrigiert
- der Abschlussparagraph zum „Inkrafttreten“ der Satzung bleibt entgegen der verwaltungsseitigen Aussagen im Technischen Ausschuss nun doch im eigentlichen Sinne unverändert und legt das Inkrafttreten für den Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung fest. Nochmalige Recherche sieht in dieser Formulierung die rechtlich sicherere, da sie auf einen entsprechenden Wortlaut in der Gemeindeordnung zurückgreift

In den Erläuterungen der Fibel (zusätzlich)

- zum § 2 „Sachlicher Geltungsbereich“ die Klarstellung zur Genehmigungspflicht von Vorhaben respektive zur diesbzgl. Eigenverantwortung des Bauherren (auch bei ansonsten genehmigungsfreien Vorhaben)
- zum § 3 „Sachlicher Geltungsbereich“ die ergänzende Empfehlung, vor jedem Bauvorhaben von der kostenlosen Bauberatung der städtischen Baugenehmigungsbehörde Gebrauch zu machen
- zum § 10 „Dächer“ – neben der Klarstellung zum Zulässigkeit konstruktiv notwendiger Drempel auch in den Kernzonen – einen empfehlenden Hinweis im Hinblick auf die Ortsgangabschlussgestaltung im Zusammenhang mit Aufdachdämmungen, die zu meist in gestalterischen Konflikt zu den traditionell üblicherweise von der Dicke her eher gering dimensionierten Dachabschlüssen treten