



Datum: 07.11.2012

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Oberkirchen/Westfeld			
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: Erlass einer Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NW für den Ortsteil Westfeld
(mit Aufhebung der geltenden Ortsgestaltungssatzung Westfeld v. 23.11.2011 sowie der eigenständigen Gestaltungssatzungen zu den Bebauungsplänen im Siedlungsbereich Westfeld)
- Satzungsbeschluss

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Oberkirchen/Westfeld // Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Auf Grundlage des § 86 Abs. 1 BauO NW i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW beschließt die Stadtvertretung Schmallenberg den der Verwaltungsvorlage als Anlage 1 beigefügten Satzungsentwurf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Westfeld als Satzung. Im Rahmen der vorgenannten Satzung beschließt die Stadtvertretung Schmallenberg ferner die Aufhebung der folgenden, die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Westfeld bislang regelnden Gestaltungssatzungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Ortsgestaltungssatzung Westfeld:

- die Ortsgestaltungssatzung Westfeld vom 23.11.2011
- die Gestaltungssatzung vom 23.03.1995
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 75 „Am Hagen“)

- die Gestaltungssatzung vom 23.06.2006
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 111 „Über der Dorfstraße“).

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.

Von Anfang an sollte dabei großer Wert auf die Einbeziehung und Mitwirkung der örtlichen Bürgerschaft und ihrer Vertreter gelegt werden.

Zu diesem Zweck wurden im Sommer 2012, nach erfolgter Grundlagenanalyse, vom Büro ausgedehnte Besichtigungen der Orte unter Teilnahme von Vertretern der jeweiligen örtlichen Bürgerschaft sowie der Verwaltung initiiert.

Nach Überführung der bis dahin dann gewonnenen Erkenntnisse in jeweilige ortsspezifische Gestaltungssatzungsentwürfe im Herbst 2012 sollten diese im nächsten Schritt dann in Versammlungsterminen vor Ort der interessierten Bürgerschaft vorgestellt und mit dieser diskutiert werden. Diese Veranstaltungen fanden Ende Oktober / Anfang November 2012 statt.

Während Nordenau und Oberkirchen bislang – abgesehen von etwaigen jüngeren Bebauungsplangebieten – überhaupt keine Ortsgestaltungssatzung besitzen, stellt sich dieser Aspekt für Westfeld grundlegend anders da.

Hier geht eine erste Satzung bereits auf den Erlass einer Abrundungssatzung im Jahre 1990 zurück.

Zu den hiermit verbundenen Vorgängen wurde in jüngerer Vergangenheit bereits im Rahmen folgender Verwaltungsvorlagen ausführlich berichtet, auf die inhaltlich an dieser Stelle verwiesen wird:

VwVorlage VIII/499 v. 17.06.2011

Neuaufstellungsbeschluss zu einer Ortssatzung Westfeld

VwVorlage VIII/602 v. 10.11.2011

Satzungsbeschluss über die derzeit geltende Ortssatzung Westfeld vom 23.11.2011

VwVorlage VIII/616 v. 23.11.2011

Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 GO NRW

Nicht zuletzt im Hinblick auf das seinerzeit noch nicht verabschiedete ISEK 2030 sowie die gewünschte eingehendere Betrachtung und Wertung der örtlichen Gegebenheiten vor dem Hintergrund aktueller Rahmenbedingungen (Kosten, regenerative Energieformen, etc.) wurde

die Geltungsdauer der derzeit für Westfeld gültigen Ortssatzung auf den 31.12.2012 begrenzt.

Von daher besteht die Veranlassung, bis zum Ende des Jahres 2012 über eine neue Ortsgestaltungssatzung für Westfeld zu entscheiden.

Alle weiteren Informationen sind den folgenden, dieser VwVorlage als Anlagen beigefügten Unterlagen zu entnehmen:

- Anlage 1: Textentwurf der Gestaltungssatzung Westfeld
- Anlage 2: Gestaltungssatzungsentwurf Westfeld mit Erläuterungen („Gestaltungsfibel Westfeld“)
- Anlage 3: Protokoll der Ortsbegehung Westfeld am 16.08.2012
- Anlage 4: Protokoll der Bürgerversammlung Westfeld am 24.10.2012

Während die Anlagen 1 und 2 die eigentlichen Entwurfsunterlagen des Planungsbüros darstellen, dienen die Anlagen 3 und 4 als Nebeninformationen zur weiteren politischen Beratung und letztendlich abschließenden Beschlussfassung über den grundsätzlichen Erlass und den spezifischen Inhalt einer neuen Ortsgestaltungssatzung Westfeld.

Da es im Sinne einer sowohl ortsbezogenen als auch stadtgebietsweiten Angleichung bestehender und künftiger Satzungen beabsichtigt ist, in Zukunft möglichst für den gesamten Siedlungsbereich einer Ortschaft auch nur noch 1 Gestaltungssatzung zu haben, wäre es im Rahmen des Erlasses einer neuen Ortsgestaltungssatzung formalrechtlich erforderlich, bestehende Gestaltungssatzungen per Satzungsbeschluss explizit aufzuheben. Dies würde im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum vorliegenden Satzungsentwurf vorgenommen werden können und für Westfeld die folgenden, der VwVorlage ebenfalls als Anlagen beigefügten Satzungen betreffen:

- Anlage 5: die Ortsgestaltungssatzung Westfeld vom 23.11.2011
- Anlage 6: die Gestaltungssatzung vom 23.03.1995 (zum Bebauungsplangebiet Nr. 75 „Am Hagen“)
- Anlage 7: die Gestaltungssatzung vom 23.06.2006 (zum Bebauungsplangebiet Nr. 111 „Über der Dorfstraße“)

Als letzte Anlage ist der VwVorlage der besseren Erkennbarkeit wegen nochmals der Übersichtsplan zum geplanten Geltungsbereich und der Zonierung der Satzung separat und in größerem Maßstab angefügt.

- Anlage 8: Übersichtsplan zum geplanten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Westfeld (separat und vergrößert)

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/850

Datum: 23.11.2012

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

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

TOP: Erlass einer Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NW für den Ortsteil Westfeld
(mit Aufhebung der geltenden Ortsgestaltungssatzung Westfeld v. 23.11.2011 sowie der eigenständigen Gestaltungssatzungen zu den Bebauungsplänen im Siedlungsbereich Westfeld)
- Satzungsbeschluss

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des § 86 Abs. 1 BauO NW i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW beschließt die Stadtvertretung Schmallenberg den dieser Ergänzungsvorlage als Anlage 1 beigefügten Satzungsentwurf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Westfeld als Satzung. Im Rahmen der vorgenannten Satzung beschließt die Stadtvertretung Schmallenberg ferner die Aufhebung der folgenden, die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Westfeld bislang regelnden Gestaltungssatzungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Ortsgestaltungssatzung Westfeld:

- die Ortsgestaltungssatzung Westfeld vom 23.11.2011
- die Gestaltungssatzung vom 23.03.1995
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 75 „Am Hagen“)
- die Gestaltungssatzung vom 23.06.2006
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 111 „Über der Dorfstraße“).

Die Verwaltung berichtet spätestens zum 01.01.2017 über die mit der neuen Satzung gemachten Erfahrungen.

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 Satzungsparagraphen 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 Drempele in Kernzonen nicht im Widerspruch zum eigentlichen Ausschluss von Drempele 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 Ortgangsabschlussgestaltung im Zusammenhang mit Aufdachdämmungen, die zu meist in gestalterischen Konflikt zu den traditionell üblicherweise von der Dicke her eher gering dimensionierten Dachabschlüssen treten