



Datum: 07.11.2013

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Oberkirchen/Westfeld			
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

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

Dezernat: III	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					
Bauordnungsamt					

**TOP: Erlass einer Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NW für den Ortsteil Oberkirchen
(mit Aufhebung der eigenständigen Gestaltungssatzungen zu Bebauungsplänen im Siedlungsbereich Oberkirchen)
- 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 fasst die Stadtvertretung Schmallenberg für die gem. dem Beratungsergebnis endauszufertigende Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Oberkirchen den Satzungsbeschluss.

Im Rahmen der vorgenannten Satzung beschließt die Stadtvertretung Schmallenberg ferner die Aufhebung der folgenden, die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Oberkirchen bislang regelnden Gestaltungssatzungen für den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ortsgestaltungssatzung Oberkirchen:

- die Gestaltungssatzung vom 28.07.1994
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 42 „Birkenweg II“)
- die Gestaltungssatzung vom 03.03.1995
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 80 „Zur Schlade“)
- die Gestaltungssatzung vom 10.11.1997

- (zum Bebauungsplangebiet Nr. 95 „In der Riemeske II“
- die Gestaltungssatzung vom 11.07.2001
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Oberer Hardtweg“)

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 im Februar 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 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 Beginn an wurde dabei großer Wert auf die Einbeziehung und Mitwirkung der örtlichen Bürgerschaft und ihrer Vertreter gelegt.

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 gewonnenen Erkenntnisse in jeweilige ortsspezifische Gestaltungssatzungsentwürfe im Herbst 2012 wurden diese im nächsten Schritt dann in Versammlungsterminen vor Ort der interessierten Bürgerschaft vorgestellt und mit dieser diskutiert.

Im Gegensatz zu Westfeld, das bereits im Zusammenhang mit dem Erlass einer Abrundungssatzung im Jahre 1990 eine erste Ortsgestaltungssatzung erhielt, gab es derartiges für Nordenau und Oberkirchen – abgesehen von Gestaltungssatzungen im Zusammenhang mit jüngeren Bebauungsplanungen – bis dahin nicht. Diesbzgl. Anregungen wurden aus beiden Ortschaften jedoch schon Jahre vorher an die Verwaltung herangetragen, die daraufhin auch entsprechende Voruntersuchungen durchführte.

Während es für Nordenau seinerzeit mangels ausreichender Bearbeitungskapazitäten in der Verwaltung bei der Voruntersuchung blieb, wurde für Oberkirchen ein entsprechender Gestaltungssatzungsentwurf ausgearbeitet und im Oktober 2010 in die politische Beratung gegeben (auf die VwVorlage VIII/329 v. 21.10.2010 wird verwiesen). Im Jahr 2011 führte dies zur Bildung einer ortsinternen Arbeitsgruppe, die auf Basis des ersten Verwaltungsentwurfes eine überarbeitete Fassung entwickelte (siehe Anlage 5 zur aktuellen VwVorlage). Diese im Oktober 2011 entstandene Version konnte allerdings noch nicht die erst 2012 verabschiedeten Zielsetzungen des ISEK berücksichtigen.

Aus einer weiteren Initiative aus dem Ort heraus befasste man sich dann auch noch im Rahmen zweier Bürgerversammlungen mit der Thematik. Ausgehend von der Gestaltungssatzung, die zum Neubaugebiet „Oberer Hardtweg“ im Jahre 2001 erlassen worden war, sollten danach deren Inhalte im Wesentlichen für diejenigen Bereiche des Ortes übernommen werden, die bislang gestalterisch ungeregelt waren (vgl. Protokoll der Bürgerversammlung vom 07.09.2012 - Anlage 6 zur VwVorlage).

Die vg. Anlagen 5 und 6 dienten zusammen mit der Anlage 3 (Protokoll der Ortsbegehung Oberkirchen am 16.08.2012) und der Anlage 4 (Protokoll der Bürgerversammlung Oberkir-

chen am 31.10.2012) – beides Veranstaltungen, die im Rahmen der städtischen Beauftragung durchgeführt wurden – als Basis für die politische Abwägungsdiskussion über Erlass und Inhalt einer Ortsgestaltungssatzung für Oberkirchen.

Die daraus entwickelten **Entwurfsunterlagen** des Planungsbüros **aus November 2012** sind dem Anlagenteil der VwVorlage unter den Nummern 1 und 2 mit folgendem Inhalt vorangestellt:

- Anlage 1: Textentwurf der Gestaltungssatzung Oberkirchen (**2012**)
- Anlage 2: Gestaltungssatzungsentwurf Oberkirchen mit Erläuterungen (**2012**) („Gestaltungsfibel Oberkirchen“)

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, ist es im Rahmen des Erlasses einer neuen Ortsgestaltungssatzung formalrechtlich erforderlich, bestehende Gestaltungssatzungen per Satzungsbeschluss explizit aufzuheben.

Dies ist im Rahmen des Satzungsbeschlusses über den vorliegenden Satzungsentwurf vorzunehmen und betrifft für Oberkirchen die folgenden, der VwVorlage ebenfalls als Anlagen beigelegte Satzungen:

- Anlage 7: die Gestaltungssatzung vom 28.07.1994 (zum Bebauungsplangebiet Nr. 42 „Birkenweg II“)
- Anlage 8: die Gestaltungssatzung vom 03.03.1995 (zum Bebauungsplangebiet Nr. 80 „Zur Schlade“)
- Anlage 9: die Gestaltungssatzung vom 10.11.1997 (zum Bebauungsplangebiet Nr. 95 „In der Riemeske II“)
- Anlage 10: die Gestaltungssatzung vom 11.07.2001 (zum Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Oberer Hardtweg“)

=====

Nachdem der Bezirksausschuss Oberkirchen/Westfeld in seiner Sitzung am 14.11.2012 die abschließende Beratung des Satzungsentwurfes gem. den Anlagen 1 und 2 wg. weiterem Beratungsbedarf bzw. der Absicht, die geplanten Satzungsinhalte noch weiter im Arbeitskreis und mit der örtlichen Bürgerschaft diskutieren zu wollen, einstimmig zurückstellte, wurde der geplante Satzungserlass auch von den Tagesordnungen des nachfolgenden Technischen Ausschusses und des Stadtrates genommen.

Im Laufe des Jahres 2013 fanden dann auf örtlicher Ebene bis in den November hinein diverse Arbeitskreistreffen und Bürgergespräche statt.

Die Stadtverwaltung war hierin nur sporadisch eingebunden, in die Bürgerinformationen gar nicht.

Die letzte durch den örtlichen Arbeitskreis des Bezirksausschusses geplante Bürgerversammlung ist auf Freitag, den 15.11.2013, datiert.

Deren Ergebnisse liegen damit erst deutlich nach „Redaktionsschluss“ dieser Verwaltungsvorlage vor und können demgemäß – zumindest in der Sitzung des BAOW – allenfalls noch mündlich nachgereicht werden.

Die der vg. Bürgerversammlung zu Grunde liegende **aktuelle Satzungsentwurfssfassung des Arbeitskreises des Bezirksausschusses** ist der Verwaltungsvorlage als vorletzte Anlage – **Anlage 11** – beigelegt.

Die letzte Anlage – **Anlage 12** – wird vom **Abgrenzungsvorschlag des Arbeitskreises zur Zonierung des Satzungsgebietes** gebildet.

Erläuternde Hinweise zur Anlage 11:

Basis dieser „Synopsis“ ist die Entwurfsversion der Gestaltungssatzung Oberkirchen, die dem Bezirksausschuss Oberkirchen/Westfeld (und dem Technischen Ausschuss und Rat in Folge) im Rahmen der Sitzungsvorlage VIII/851 v. 07.11.2012 zur Satzungsbeschlussfassung vorgelegt wurde (Anlage 1 zur VwVorlage) --- (allerdings bereits) **ERGÄNZT** um die Beratungsergebnisse zu den verabschiedeten Ortssatzungen Nordenau und Westfeld.

Diese „**verwaltungsseitigen**“ **Ergänzungen**, die sich inhaltlich auf modifizierte Regelungen zur Drempeelhöhe und zu Einfriedungen beschränkten und ansonsten rechtliche Formulierungsänderungen in den §§ 15 - 19 (Genehmigungspflicht, Ausnahmen und Inkrafttreten) zum Gegenstand hatten, sind im Synopsentext **blau** hervorgehoben.

Die **Änderungen/Streichungen/Ergänzungen**, die seitens der „**Arbeitsgruppe Oberkirchen**“ nun gegenüber dieser Version, die den erlassenen Satzungen Nordenau und Westfeld entspricht, gewünscht werden, sind in **rot** gehalten.

Die **Entwurfsfassung der Arbeitsgruppe** weicht in folgenden Paragraphen/Absätzen/Punkten von der – **ergänzten (s.o.!) – städtischen Entwurfsfassung** ab und wird verwaltungsseitig in den einzelnen Abweichungen wie folgt kommentiert:

1.

§ 6 Fassadenmaterialien und -farben – Abs. 7:

Blockbohlen- oder Blockhausbebauung soll nicht allgemein im gesamten Ortsbereich, sondern nur innerhalb der Zone 1 (Kernzone) ausgeschlossen sein.

=> Damit können im Bereich der zwangsläufigen Berührungspunkte von Zone 1 und 2 in unmittelbarer Nachbarschaft zu „besonders schützenswerten Gebäuden in der Kernzone“ Blockhäuser entstehen.

=> **Vorschlag aus Sicht der grundlegenden Diskussionen zu den wesentlichen regionstypischen Gestaltungsmerkmalen kritisch zu werten und abzulehnen**

2.

§ 8 Vorbauten, Vordächer und Markisen – Abs. 2 u. 3

Die Regelung von Markisen soll komplett entfallen.

=> **Vorschlag annehmbar**

3.

§ 9 Werbeanlagen - Abs. 2:

Werbeanlagen sollen ausnahmsweise auch abseits der Stätte der Leistung zugelassen werden können, der einzurichtende Gestaltungsbeirat soll in dieser Frage beteiligt werden.

=> Die textliche Ergänzung „Ausnahmen bedürfen der Genehmigung“ ist eigentlich überflüssig, da grundsätzlich alle Abweichungen von der Satzung über den § 15 Abweichungen zu regeln sind, wobei im Falle eines positiven Entscheids stets eine „Genehmigung“ erteilt wird.

Bei Einrichtung eines Beirates wäre dieser bei „Abweichungsanträgen“ wohl ebenfalls generell beteiligt.

=> **Vorschlag inhaltlich annehmbar**

4.

§ 10 Dächer

4.1.

Abs. 1:

Die Dachform soll nur in der Zone 1 geregelt werden.

=> Damit sind in der Zone 2 bspw. auch Pult- oder Pagodendächer zulässig.

=> **Vorschlag aus Sicht der grundlegenden Diskussionen zu den wesentlichen regionstypischen Gestaltungsmerkmalen kritisch zu werten und abzulehnen**

4.2.

Abs. 2:

In Zone II soll die Minstdachneigungsvorgabe von 35° auf 30° reduziert werden.

=> Außer in den – diesbzgl. eindeutig vorgeprägten – „Riemeske“-Bereichen I und II war in allen anderen erlassenen Gestaltungssatzungsbereichen bislang eine Minstdachneigung von 35° vorgesehen gewesen. Die diesbzgl. Vorgaben im Riemeske-I-Bereich bleiben ohnehin bestehen. Höhere Dachneigungen fördern die (etwaig erst spätere) Dachraumnutzung.

=> **Vorschlag aus Sicht der grundlegenden Diskussionen zu den wesentlichen regionstypischen Gestaltungsmerkmalen kritisch zu werten, aber noch hinnehmbar**

4.3.

Abs. 3:

Änderung/ergänzende Konkretisierung der Drempeel-Regelung

=> **Vorschlag annehmbar**

4.4.

Abs. 5:

4.4.1.

Textliche Konkretisierung von „Nebengebäuden“ durch Zusatz „eigenstehende Gebäude“

=> **Vorschlag annehmbar**

4.4.2.

Flachdächer auf Anbauten sollen nur in Zone 2 ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn das Ortsbild nicht gestört wird. Der Zusatz „und wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind“ soll entfallen.

=> Bedeutet für Zone 1 eine Verschärfung, da keine Flachdächer auf Anbauten mehr zulässig sein sollen, egal ob Ortsbildschädigend bzw. einsehbar oder nicht. Da das Ortsbild auch in Zone 2 nicht beeinträchtigt werden darf, wäre der Wegfall der „Einsehbarkeit“ hinnehmbar, wenn dann auch die Ortsbildbeeinträchtigung mit Weitblick und Ernsthaftigkeit bewertet wird.

=> **Vorschlag annehmbar**

4.4.3.

Abs. 7:

=> Ergänzungsvorschlag der Verwaltung (in Vorabstimmung mit Vertretern des Arbeitskreises):

Um im Bereich „Riemeske I“ keine Regelungslücke für 3 Grundstücke zu erhalten, die ursprünglich dem B-Plan-Gebiet zugehörig waren, im Rahmen des weiteren Verfahrens aber herausgenommen werden mussten, sollte der Absatz 7 „Die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 6 „In der Riemeske (I)“ vom 11.04.1968 zu den Dachformen und -neigungen bleiben von dieser Gestaltungssatzung unberührt.“ Noch um den Satz ergänzt werden: „Vorstehende Bestimmung ist auch auf die Grundstücke „In der Riemeske“ Hausnummern 17a – 17c anzuwenden.“

=> **Vorschlag anzunehmen**

4.5.

Abs. 6:

Der Absatz 6 zu Flachdächern auf Garagen und Carports soll komplett neu gefasst werden. Nach der Formulierung findet sich eine explizite dahingehende Regelung damit nur noch für die Zone 2, wo analog zu Abs. 5 (siehe „4.4.2“ oben) „Flachdächer auf Garagen und Carports ausnahmsweise zulässig sein sollen, wenn das Ortsbild nicht gestört“ wird.

=> Regelung bedeutet Verschärfung für Zone 1, da hier Garagen und Carports praktisch nur noch im Abs. 5 über „Nebenanlagen“ erfasst sind – und diese müssen sich dort mit ihrer

Dachform am Hauptgebäude orientieren, was i.d.R. zwangsweise Sattel- oder Krüppelwalmdach bedeuten dürfte. Nur für die Zone 2 wäre der Regelungsvorschlag hinnehmbar, wenn wie zuvor die Ortsbildbeeinträchtigung mit Weitblick und Ernsthaftigkeit bewertet wird.

=> **Vorschlag aus Praktikabilitätsgründen abzulehnen**

=> **Städtischer Vermittlungsvorschlag:**

Der ursprüngliche Absatz 6 wird um den Zusatz erweitert: „Abweichend von Satz 1 können in der Zone 2 auch freistehende Garagen, die vom Straßenraum her einsehbar sind, mit Flachdachaufbau zugelassen werden, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird.“

(Auch hier gilt der Vorbehalt, dass die Ortsbildbeeinträchtigung mit Weitblick und Ernsthaftigkeit bewertet wird.)

5.

§ 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster - Abs. 2:

Die Zulässigkeit von Flachdachgauben in Zone 2 soll gestrichen werden

=> **Vorschlag annehmbar**

6.

§ 13 Dachauf- und -anbauten: Photovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen, Antennen und Satellitenanlagen

Der komplette Ausschluss von Solaranlagen in der Zone 1 gem. Abs. 2 soll ersatzlos entfallen. Die ursprünglich nur für die Zone 2 geltenden Vorgaben zur Ausgestaltung der Anlagen und die hinsichtlich der Ortsbildbeeinträchtigung dort zu berücksichtigenden Kriterien (ursprüngliche Abs. 3 und 4) sollen für den gesamten Satzungsbereich gelten.

=> **Vorschlag aus Sicht der grundlegenden Diskussionen zu den wesentlichen regionstypischen Gestaltungsmerkmalen kritisch zu werten und abzulehnen**

7.

§ 14 Private Freiflächen und Einfriedungen - Abs. 2:

Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen in Zone 1 zu öffentlichen Verkehrsflächen hin auf max. 1,20 m soll ersatzlos entfallen.

=> **Vorschlag annehmbar**

8.

(neuer) § 18 Installierung eines Gestaltungsbeirates

Der Bezirksausschuss regt in Anlehnung an die Gestaltungsbeiräte für Schmallenberg und Bad Fredeburg die Einsetzung eines örtlichen Beirates für Oberkirchen als beratendes Gremium und Vermittlungsinstanz ohne rechtliche Weisungsbefugnis an. Die genauen Details wären noch festzulegen.

=> **Vorschlag annehmbar**

=> **Städtischer Formulierungsvorschlag für den neuen § 18:**

(1) Ein Beirat für Gestaltungsfragen (Gestaltungsbeirat), den der Bürgermeister einberuft, soll bei den sich aus dieser Gestaltungssatzung ergebenden Aufgaben der Baugestaltung beratend mitwirken.

(2) Die Anzahl der Mitglieder und die Zusammensetzung des Gestaltungsbeirates sowie die Geschäftsführung regelt der Rat der Stadt Schmallenberg.

Exkurs:

⇒ **Ergänzende Verwaltungsempfehlung im Hinblick auf die Gesamtstadt:**

Mittelfristige Zielsetzung könnte es sein, 1 Beirat für die beiden Kernorte und 1 für die übrigen Orte zu installieren.

9.

Abgrenzungsvorschlag des Arbeitskreises zum Geltungsbereich der Satzung und deren Zonierung in eine „Zone 1“ (Kernzone) und eine „Zone 2“ (Randzone = übriger Geltungsbereich)
– **Anlage 12**

Der Abgrenzungsvorschlag des Arbeitskreises umfasst den letzten Verwaltungsvorschlag, ergänzt um die Hauptein- und -ausfallstraßen Oberkirchens entlang der B 236 in Richtung Winkhausen respektive Vorwald.

=> **Vorschlag annehmbar**

Damit sind – im Prinzip nur durch den (vorberatend empfehlenden) Technischen Ausschuss und abschließend den Stadtrat – im Rahmen der Satzungsbeschlussfassung abwägende Sachentscheidungen zu folgenden vg. Punkten zu treffen:

Zu „1.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat:

Zu „2.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „3.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „4.1.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „4.2.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „4.3.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „4.4.1.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „4.4.2.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „5.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „6.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „7.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „8.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...

Zu „9.“ – Empfehlung TA / Entscheidung Rat: ...



Ergänzung zur Vorlage Nr. VIII/1132

Datum: 20.11.2013

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

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

gesehen:	I	II	III

**TOP: Erlass einer Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NW für den Ortsteil Oberkirchen
(mit Aufhebung der eigenständigen Gestaltungssatzungen zu Bebauungsplänen im Siedlungsbereich Oberkirchen)
- 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 fasst die Stadtvertretung Schmallenberg für die gem. dem Beratungsergebnis endauszufertigende Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Oberkirchen den Satzungsbeschluss.

Im Rahmen der vorgenannten Satzung beschließt die Stadtvertretung Schmallenberg ferner die Aufhebung der folgenden, die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Oberkirchen bislang regelnden Gestaltungssatzungen für den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ortsgestaltungssatzung Oberkirchen:

- die Gestaltungssatzung vom 28.07.1994
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 42 „Birkenweg II“)
- die Gestaltungssatzung vom 03.03.1995
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 80 „Zur Schlade“)
- die Gestaltungssatzung vom 10.11.1997
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 95 „In der Riemeske II“)
- die Gestaltungssatzung vom 11.07.2001
(zum Bebauungsplangebiet Nr. 105 „Oberer Hardtweg“)

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

2. Sachverhalt und Begründung:

Die dieser Ergänzungsvorlage zugrundeliegende Ursprungsvorlage VIII/1132 wurde am 19.11.2013 im Bezirksausschuss Oberkirchen/Westfeld beraten.

Wie aus der Ursprungsvorlage und ihrer Anlage 11 zu ersehen, bestehen zwischen dem Verwaltungsvorschlag für die Ortsgestaltungssatzung Oberkirchen und dem Vorschlag der vom Bezirksausschuss eingerichteten Arbeitsgruppe diverse, verwaltungsseitig als mehr oder minder gravierend bewertete Unterschiede.

Da nicht alle Änderungsvorschläge der Arbeitsgruppe von allen Bezirksausschussmitgliedern einhellig mitgetragen werden, kam man am Ende der zu diesen Abweichungen im Ausschuss geführten Diskussion zu dem Schluss, dass man mehrere Einzelabstimmungen vornehmen müsse, um zu einer Fassung des Satzungstextes zu gelangen, die man im Weiteren als Bezirksausschuss dem Technischen Ausschuss und abschließend dem Rat für den Satzungsbeschluss vorschlagen würde.

Um das so erzielte Beratungsergebnis auch für die beiden letztgenannten Gremien nachvollziehbar und eindeutig zu machen, war es aus Sicht der Verwaltung geboten, dieses im Rahmen einer Ergänzungsvorlage aufzubereiten und vorzulegen.

Die empfehlenden Beschlussfassungen des BAOW am 19.11.2013 im Einzelnen:

A)

Zu „1. Beschlussvorschlag“:

BAOW-Beschluss:

„Dem Beschlussvorschlag der VwVorlage ist der Satz anzuhängen: „Die Verwaltung berichtet spätestens zum 01.01.2017 über die mit der neuen Satzung gemachten Erfahrungen.““

Diese Ergänzung entspricht der Vorgehensweise bei den Satzungserlassen zu Nordenau und Westfeld und erfolgte im vorliegenden Fall auf Vorschlag der Verwaltung anstelle eines seitens der Arbeitsgruppe angedachten, in der Satzung selbst zu verankernden „Verfallsdatums“ der Satzung (um eine Überprüfung der Satzung im Hinblick auf die Zweckmäßigkeit ihrer Regelungsinhalte und -formulierungen zu gewährleisten).

B)

Zu den einzelnen Abweichungen gem. „Anlage 11“, in der Ursprungsvorlage ab Seite 4 unter den laufenden Nummern 1 bis 9 (teils mit Unternummern) gelistet, wie folgt:

Ba)

BAOW-Beschluss:

„Alle Vorschläge der Arbeitsgruppe, die in der Ursprungsvorlage seitens der Verwaltung mit der Bemerkung „Vorschlag annehmbar“ versehen wurden, sind in den Satzungstext zu übernehmen.“

Deren Übernahme wurde seitens des Bezirksausschusses in einem Beschluss zusammengefasst. Konkret sind von diesem folgende lfd. Nummern der Ursprungsvorlage erfasst:

- „2.“ (Stichwort: Markisen nicht reglementieren)
- „3.“ (Stichwort: Werbeanlagen ausnahmsweise auch abseits d. Stätte d. Leistung)
- „4.2“ (Stichwort: in Zone II Mindestdachneigungsvorgabe 30° statt 35°)
- „4.3“ (Stichwort: konkretisierende Formulierung der Drempe-Regelung)
- „4.4.1“ (Stichwort: konkretisierender Zusatz zur Definition „Nebengebäude“)
- „4.4.2“ (Stichwort: Zulassung Flachdächer auf Anbauten nur ausnahmsw. in Zone II)

- „4.4.3“ (Stichwort: Einbeziehung von 3 Bestandsgebäuden in die „Riemeske-Regel.“)
- „5.“ (Stichwort: auch in Zone II Flachdachgauben ausschließen)
- „7.“ (Stichwort: Streichung der 1,20-m-Einfriedungshöhenbegrenzung in Zone I)
- „8.“ (Stichwort: Einrichtung eines örtlichen Gestaltungsbeirats (gem. VwVorschlag)
- „9.“ (Stichwort: Abgrenzung der Zone I gem. neuer Anlage 12a – siehe hierzu Hinweis der Verwaltung am Ende der Vorlage!)

Bb)

Zur Ifd. Nr. „1.“ (AG-Vorschlag: Ausschluss von Blockhäusern mit sichtbarer horizontaler Balkenlage nur in Zone I statt generell):

BAOW-Beschluss:

„Der Absatz 7 des § 6 in der Fassung des Verwaltungsvorschlages ist um folgenden Zusatz zu ergänzen:

„Bei Ausnahmeanträgen in Zone II ist der Gestaltungsbeirat zu beteiligen.““

Ergänzender Vorschlag der Verwaltung:

In der Verwaltungsfassung des Absatzes 7: „Blockbohlen- oder Blockhausbauweise – mit sichtbarer horizontaler Balkenlage – ist ausgeschlossen.“ sollte vorsichtshalber die Beschränkung auf „horizontale“ entfallen.

Bc)

Zur Ifd. Nr. „4.1“ (AG-Vorsschlag: Beschränkung der Dachform-Vorgabe (nur „Sattel- und Krüppelwalmdächer“ zulässig) auf Zone I):

BAOW-Beschluss:

„Die Anregung zum Absatz 1 des § 10 auf Beschränkung der Dachform-Regelung auf die Zone I wird zurückgenommen, die ursprüngliche Fassung der Verwaltung akzeptiert.“

Bd)

Zur Ifd. Nr. „4.5“ (AG-Vorschlag: Neuformulierung der Regelung zur zulässigen Dachform von Garagen und Carports):

BAOW-Beschluss:

„Die vorgeschlagene Umformulierung des Absatzes 6 des § 10 wird zurückgenommen. Es wird dem städtischen Vermittlungsvorschlag gefolgt, wonach die verwaltungsseitige Fassung des Absatzes 6 beizubehalten, jedoch um Zusatz zu ergänzen ist: „Abweichend von Satz 1 können in der Zone II auch freistehende Garagen, die vom Straßenraum her einsehbar sind, mit Flachdachaufbau zugelassen werden, wenn hierdurch das Ortsbild nicht gestört wird.““

Be)

Zur Ifd. Nr. „6.“ (AG-Vorschlag: Öffnung der Zone I für Solaranlagen analog zur Zone II):

BAOW-Beschluss:

„Die Zone I ist bezüglich der Zulässigkeit und Regelung von Solaranlagen der Zone II gleichzustellen, der § 13 gem. den Vorschlägen der AG umzugestalten.“

Zu den vorstehenden Beschlussfassungen des BAOW wäre seitens des Technischen Ausschusses an den Stadtrat eine Empfehlung auf Zustimmung respektive Ablehnung auszusprechen.

Hinweis der Verwaltung:

Die o.a. neue **Anlage 12a** bildet gem. **Vorschlag der AG vom 14.11.2013** die gewünschte, gegenüber der Anlage 12 zur Ursprungsvorlage nochmals erweiterte **Abgrenzung der zukünftigen Zone I („Kernzone“) für Oberkirchen** ab. Die zusätzliche Erweiterung umfasst jetzt auch noch Teile der „Lennestraße“ und der „Galgenstraße“.

Ebenso wie bei der Anlage 12 bestehen auch **gegenüber der Anlage 12a verwaltungsseitig keine Bedenken => Vorschlag annehmbar**.

Der BAOW hat sich dieser Abgrenzung dementsprechend im Rahmen der Beschlussfassung unter „Ba“) ebenfalls angeschlossen und sie zur Übernahme in die Satzung an den Rat empfohlen.

Die Anlage 12a ist dieser Ergänzungsvorlage als Anlage beigelegt. Im Ratsinformationssystem findet sich diese Anlage unter den Anlagen zur Ursprungsvorlage VIII/1132.