

Begründung zur 3. Änderung der ORTSGESTALTUNGSSATZUNG

Inhalt:

- Aufgabenstellung und Ziele einer Gestaltungssatzung
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Teilgeltungsbereiche der Satzung
- Begründung der Regelungen der 3. Änderung der Gestaltungssatzung
- Wirksamkeit und Aufhebung anderer Vorschriften
- Billigung der Begründung

Übersichtsplan zur Denkmalpflege

Reinfeld, 15.12.2010

Stadt Reinfeld (Holstein)
Fachbereich Bau und Umwelt
Entwicklungsplanung

Aufgabenstellung und Ziele einer Gestaltungssatzung

Die Gestaltung einer Stadt ist eine Frage der Lebensqualität. Unverwechselbare eigenständige Stadtbilder - Bauwerke sowie Plätze und Straßenzüge - tragen zum individuellen Charakter einer Stadt bei. Dadurch kann die Integration ihrer Bewohner und die Attraktivität für die Besucher wesentlich beeinflusst werden; Stadtgestaltung ist insofern auch ein Standortfaktor eines Ortes und ist deshalb nicht lediglich eine Frage der Architekten und Bauherren.

Die in einem Ort lebenden Menschen nehmen auf die Gestaltung ihrer Stadt Einfluss. Die für das Allgemeinwohl Verantwortlichen müssen sich dem Anspruch stellen, Rahmenbedingungen zu schaffen, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen halten aber gleichzeitig Verunstaltungen und unverhältnismäßige Selbstdarstellungen einzelner Bauvorhaben vermeiden.

Stadtgestaltung ist keine Modeerscheinung. Die Stadt Reinfeld (Holstein) hat z. B. bereits im November 1932 eine „Ortssatzung zum Schutze der Stadt Reinfeld gegen Verunstaltung“ auf der Grundlage der preußischen Städteordnung aus dem Jahre 1869 erlassen.

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen, mit den traditionellen Bauweisen und den bewahrten Strukturen vorangegangener Generationen liefert wertvolle Grundlagen, die Architekten und Bauherren sich bei ihren Entscheidungen zunutze machen können, um neue Ideen und eine zeitgemäße Gestaltung in eine bebaute Stadt zu integrieren. Ziel ist die behutsame Entwicklung des Stadtbildes und die Integration neuer Gestaltung in bestehende Strukturen. Es geht nicht um Gleichmacherei oder Nachahmen historischer Formen. Eine Gestaltungssatzung ist deshalb als Grundlage ansprechender Architektur, auf die Bauherren und Architekten aufbauen können zu sehen, und nicht als weiteres gesetzliches Hindernis, welches das Bauen erschweren soll.

Gute Architektur und eigenständige Stadtbilder können nicht allein durch eine Gestaltungssatzung erreicht werden. Es geht nur gemeinsam mit Bauherren und mit Architekten. Eine Gestaltungssatzung trägt dazu bei, Ortsgestaltung ins Bewusstsein zu rücken. Aus dem verantwortlichen Zusammenwirken der am Gestalten und Bauen Beteiligten kann ein großer Nutzen für die Stadt gezogen werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Gestaltungssatzung in den 90er Jahren wurde eine umfangreiche Grundlagenermittlung und Bestandserfassung der Stadtbaugeschichte und des Baubestandes vorgenommen. Aus der Analyse und Bewertung wurden folgende Leitvorstellungen zu möglichen Regelungen entwickelt:

- die Erhaltung des Stadtgrundrisses,
- die Erhaltung der Stadtsilhouette,
- die Erhaltung von Quartieren mit unterschiedlichem Charakter,
- die behutsame Anpassung neuer Nutzungen und Funktionen in das vorhandene Bild und
- die ortsbildgerechte Erhaltung und Weiterentwicklung öffentlicher und privater Freiräume.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (in Kraft seit dem 1.5.2009) gestattet den Gemeinden nach § 84 (1) Ziffer 1 örtliche Bauvorschriften zu erlassen über „besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern“.

Auf dieser Rechtsgrundlage - allerdings in ihrer damals geltenden Fassung - wurde 1999 eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese unterscheidet 4 Teilgeltungsbereiche, auf die weiter unten noch eingegangen wird.

Sie enthält Festsetzungen zu zulässigen Gebäudetypen und zur Parzellenstruktur; zu Dachformen, -eindeckungen und Dachaufbauten, zur Fassaden- und Oberflächengestaltung, sowie zur Gestaltung der Fenster und Türen, zu Anbauten, Nebenanlagen, Einfriedungen etc. Auch

wurden ausführliche Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen. Durch die jetzige dritte Änderung werden die Geltungsbereiche A - C auf die unbedingt schutzwürdigen Bereiche reduziert, um die Struktur dieser Bereiche zu erhalten. Die aus diesen Gebieten herausgelösten Flächen verbleiben im Teilbereich D, in dem lediglich die Festsetzungen zu Werbeanlagen greifen.

Daneben wurde - auch 1999 - seitens der Stadt eine Erhaltungssatzung nach §§ 172 ff BauGB für die historischen Stadtbereiche erlassen, um kleinräumige besonders schutzwürdige Bereiche zu erhalten. Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasste die Teilgeltungsbereiche A bis C der Gestaltungssatzung, die als besonders schutzwürdig eingestuft wurden. Die jetzt für notwendig erachtete Anpassung bzw. Verkleinerung dieser Teilgeltungsbereiche der Gestaltungssatzung hat deshalb eine parallele Änderung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung zur Folge (2. Änderung der Erhaltungssatzung).

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Reinfeld (Holstein) bestehen zum Teil auf das jeweilige Baugebiet bezogene gestalterische Regelungen. Soweit die Bebauungspläne ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung lagen, wurden die Regelungen dieser Bebauungspläne ab dem 3.6.1999 durch die Bestimmungen der Gestaltungssatzung ersetzt.

In den nach dem 3.6.1999 aufgestellten Bebauungsplänen wird teils auf die Bestimmungen zur Ortsgestaltungssatzung verwiesen, teilweise werden ergänzende Gestaltungsregelungen getroffen.

Teilgeltungsbereiche der Satzung

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung von 1999 gliedert sich in verschiedene Teilbereiche (A, B, C und D), in denen abgestufte, unterschiedlich streng ausgestaltete Anforderungen gelten. Dabei wurde berücksichtigt, dass jeder Teilbereich ein anderes gebietsspezifisches Gepräge hat - diesbezüglich wird auf die ausführlichen Erläuterungen auf den Seiten 4 bis 9 in der Begründung zur Ursprungsfassung der Gestaltungssatzung verwiesen (aus 1999).

Für den Teilbereich A, der das Ortszentrum der historischen Altstadt umfasst, gelten dabei die höchsten Anforderungen. Die Festsetzungen haben für diesen Teilbereich das Ziel, dass Neu-, Um- und Anbauten sich in Form, Maßstab, Fassadengliederung, Material und Farbe in die dieses Gebiet prägende historische Bebauung einfügen sollen (vgl. § 2 Abs. 1).

Der Teilbereich B umfasst die historischen Villengebiete am Rande des Stadtkerns. Hier soll dasselbe Ziel erreicht werden (Einfügung in die prägende Umgebungsbebauung) - die Anforderungen sind zum Teil jedoch nicht ganz so hoch wie im Teilbereich A (vgl. z.B. die Anordnung von Anbauten - § 12 Abs. 1).

Teilbereich C schließlich umfasst weitere historische Siedlungsbereiche mit eigenem markantem Gepräge. Hier soll durch die Festsetzungen der Satzung erreicht werden, dass das homogene Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Für diesen Teilbereich werden z.B. keine Vorgaben gemacht zur Anordnung von Dachflächenfenstern oder dazu, welche Gaupentypen zulässig sind (vgl. § 6 Abs. 7).

Der Teilbereich D umfasst den Großteil der Wohnbauflächen, sowie den Bereich des Schul- und Sportzentrums zwischen Bischofsteicher Weg und Carl-Harz-Straße. Im Teilbereich D gelten seit der 1. Änderung ausdrücklich nur noch die Festsetzungen zu Werbeanlagen.

Die Abgrenzungen der Teilgeltungsbereiche werden durch die 3. Änderung der Gestaltungssatzung an folgenden Stellen geändert:

1. Straße Bolande Einmündungsbereich Fuhlbrucksberg

Der Bereich der Grundstücke Segeberger Straße Nr. 31 bis Bolande Nr. 7 wird aus dem Teilgeltungsbereich C herausgelöst, da dieses Gebiet sich in seiner Struktur deutlich anders darstellt,

als das im Geltungsbereich C verbleibende. Deshalb erfolgt jetzt eine Zuordnung zum Teilbereich D, für den nur die Festsetzungen zu Werbeanlagen gelten.

2. Mühlengelände

Dieser Teil ist bei der 2. Änderung vollständig aus der Satzung herausgelöst worden und wird nun wieder in den Bereich D aufgenommen werden.

3. Müllerwiese und der Bereich des Kindergartens der Lebenshilfe

Dieser Bereich wird vom Teilgeltungsbereich B in den Bereich D herabgestuft, da die Bebauung deutlich vom Straßenkörper zurückgesetzt liegt und überhaupt nicht in die Struktur der Satzung passt.

4. Zuschlag / Einmündungsbereich Schillerstraße

Auch hier erfolgt eine Herabstufung vom Bereich B in den Bereich D, da dadurch nur ein äußerst kleiner Teil der Straße Zuschlag geschützt wird. Bei der Ortsgestaltungssatzung geht es jedoch vordergründig darum, Straßenzüge zu schützen.

5. Bischofsteicher Weg

Der Teilgeltungsbereich C wird um die Grundstücke mit den geraden Hausnummern 28 bis einschließlich 50 in den Bereich D verlagert, da dieser Teil inzwischen sehr heterogen und damit nicht mehr schutzbedürftig wirkt.

6. Ahrensböcker Straße / Bildungszentrum

Das Bildungszentrum wird aus dem Teilgeltungsbereich C herausgenommen, da dieser Neubau aus den 90er Jahren sich überhaupt nicht in die Umgebung einfügt und Veränderungen hier in den nächsten Jahrzehnten nicht zu erwarten sind. Der Bereich wird in den Teilbereich D eingeordnet.

7. Carl-Harz-Straße / Ecke Friedrich-Ebert-Straße

Dieser wird ebenfalls in den Teilgeltungsbereich D herabgestuft, da dieses Teilstück überhaupt keine homogene Struktur mehr hat. Der Schutz durch die Ortsgestaltungssatzung ist daher nicht erforderlich.

Begründung der Regelungen der 3. Änderung der Gestaltungssatzung

Die Stadt Reinfeld erarbeitet zurzeit ein Beschilderungskonzept. Es geht dabei in erster Linie um Hinweisschilder auf öffentliche Gebäude, evtl. sollen aber auch Gastronomiebetriebe, bestimmte Freizeitstätten, Vereine usw. einbezogen werden. Um eine Abgrenzung zu den „Werbeanlagen“ im Sinne der Ortsgestaltungssatzung zu erreichen, wird die Begriffsdefinition in § 10 Abs. 1 um folgenden Hinweis ergänzt: „Hinweisschilder im Rahmen des städtischen Verkehrsleitsystems sind ausgenommen. Diese haben in erster Linie wegweisende, nicht werbende Funktion.“

Eckgrundstückbesitzer/innen im Teilgeltungsbereich A haben durch die bisher geltende Vorschrift der Ortsgestaltungssatzung keine Möglichkeit, einen Anbau an ihrem Gebäude zu errichten, da es bei diesen Grundstücken keine von der Straße abgewandten Seiten gibt. Zur Erleichterung dieser Situation wird der § 12 (1) jetzt so gefasst, dass bei Eckgrundstücken auf einer Gebäudeseite auch seitliche Anbauten entsprechend der sonst gültigen Regelungen zulässig sind.

Zur Verdeutlichung des § 12 (2) wird ein zweiter Satz hinzugefügt, der die Bezugsbreite für Anbauten bei Doppelhäusern klärt.

§ 12 (4) wird dahingehend geändert, dass die Vorschriften zur maximalen Höhe und Geschossigkeit nur noch für seitliche Anbauten gelten sollen, da nur diese von der Straße

sichtbar sind und Einfluss auf das Ortsbild haben. Bei rückwärtigen Anbauten soll es zukünftig zulässig sein, einen Anbau mit derselben Höhe und Geschossigkeit zu gestalten wie das Hauptgebäude.

Es wird außerdem ein neuer § 17 „Ordnungswidrigkeiten“ eingefügt. Hierzu fehlte bislang eine Regelung

Wirksamkeit und Aufhebung anderer Vorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach Wirksamwerden der Satzung für jedermann verbindlich. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Festsetzungen zu prüfen. Für genehmigungsfreie bzw. genehmigungsfreigestellte Vorhaben ist der Bauherr bzw. der Architekt für die Beachtung der Bestimmungen verantwortlich. Nach § 82 (1) Nr. 1 LBO (aktuelle Fassung) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 84 Abs. 1 oder 3 LBO erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

Gestalterische Festsetzungen von Bebauungsplänen, die innerhalb der Teilgeltungsbereiche A bis C der Gestaltungssatzung liegen, werden durch die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung und ihrer Änderungen ersetzt. Liegen die Bauleitpläne nur teilweise innerhalb der genannten Teilgeltungsbereiche, gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung nur für diese Bereiche.

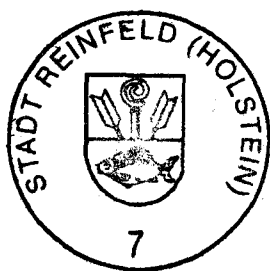
In Bebauungsplänen, die innerhalb des Teilgeltungsbereiches D liegen (das sind überwiegend die Neubausiedlungen), wurden teilweise gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben oder zur Fassadengestaltung getroffen, die nicht aufgehoben werden sollen. Sie werden durch die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung, die für diesen Teilbereich gelten (das ist ausschließlich § 10) nur ergänzt.

Billigung der Begründung

Die Begründung zur 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Reinfeld (Holstein) wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 06.10.2010 gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den 15.12.2010


(Horn)
Bürgermeister



Verfasser:

**Stadt Reinfeld (Holstein)
Fachbereich Bau und Umwelt
Entwicklungsplanung**