

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	09.04.2013

## **Gestaltungssatzung Innenstadt**

**hier: Antrag von Stv. Meike Lukat vom 12.03.2013**

### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß Diskussionsergebnis im Ausschuss

### **Sachverhalt:**

#### **1. Ausgangssituation**

Stv. Meike Lukat hat mit Schreiben vom 12.03.2013 (s. Anlage 1) einen Antrag zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Haan gestellt. Ziel einer solchen Gestaltungssatzung soll sein, Vorgaben z.B. zur Gestaltung von Schaufenstern, Werbeanlagen, leerstehenden Ladenlokalen und zur Begrünung zu treffen. Sie schlägt vor, erste Vorschläge aus der Bevölkerung Online auf der Homepage der Stadt Haan zu sammeln und später über öffentliche Anhörungen gemeinsam mit dem Amt für Wirtschaftsförderung die Satzung auszuformulieren. Abschließend sollen Ordnungswidrigkeitstatbestände festgelegt werden.

#### **2. Rechtsgrundlage**

Gestaltungssatzungen können nach § 86 BauO NRW durch die Kommunen als Ortsrecht erlassen werden. Absatz 1 des § 86 BauO NRW regelt, welche Bauvorschriften im Einzelnen getroffen werden dürfen. Im Zusammenhang mit der Haaner Innenstadt sind hier vor Allem

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten

zu nennen. Die Satzungen müssen für einen genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Bereich des Gemeindegebietes erlassen werden. Bauvorschriften können insbesondere auch zum Schutz von bestimmten Bauten und Plätzen mit

städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung erlassen werden. Neben einer eigenständigen Satzung können und werden Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW auch in Bebauungsplänen aufgenommen.

Der Erlass einer Gestaltungssatzung muss städtebaulich begründet sein und die getroffenen Festsetzungen müssen aus dieser Begründung heraus resultieren. Insgesamt stellen Gestaltungssatzungen rechtlich häufig ein sehr fragiles Instrument dar, da sie in gerichtlichen Streitverfahren leicht anzugreifen sind. Es ist daher zu empfehlen, Gestaltungssatzungen bereits im Rahmen ihrer Aufstellung auf ihre juristische Eindeutigkeit überprüfen zu lassen. Im Rahmen von Gestaltungssatzungen dürfen zudem nur solche Vorgaben getroffen werden, die nicht bereits schon über einen bestehenden Bebauungsplan hätten festgesetzt werden können.

Die Gestaltung von Schaufenstern bei Leerständen kann über eine Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NRW aus Sicht der Verwaltung nicht geregelt werden. Die genauen und rechtlichen Umsetzungsmöglichkeiten müssten jedoch im Rahmen eines entsprechenden Aufstellungsverfahrens abgeprüft werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Wirtschaftsförderung bereits mit den Eigentümern im Gespräch ist, um die Gestaltung von leerstehenden Ladenlokalen zu verbessern. Auch Vorgaben für Begrünungen sind im Innenstadtbereich nicht bzw. kaum über eine solche Satzung zu regeln, da der überwiegende Teil der Flächen des oberen und unteren Neuen Marktes in öffentlicher Hand und Begrünungsmaßnahmen somit in städtischer Verantwortung liegen. Üblicherweise werden Begrünungsmaßnahmen im privaten Bereich ansonsten auch über die Bebauungspläne geregelt.

### **3. Erfordernis und Abgrenzung eines möglichen Satzungsgebietes**

Die Haaner Innenstadt stellt sich in Bezug auf das Erfordernis von gestalterischen Festsetzungen zweigeteilt dar (s. Anlage 2). Zum einen ist der Bereich entlang der Kaiserstraße zu nennen, der durch seine z.T. denkmalgeschützte und historische Bebauung geprägt ist. Für diesen Bereich sind durch die Lage im Denkmalbereich II bereits gestalterische Vorgaben getroffen worden und zu beachten. Für den Großteil der betroffenen Flächen liegen zudem Bebauungspläne vor, die mindestens Bauvorschriften zur Höhe von Werbeanlagen enthalten. Gemäß Rückfrage bei der unteren Denkmalbehörde reichen die Vorgaben zu den Werbeanlagen nicht aus. Befriedigende Ergebnisse können zunehmend nur über langwierige Abstimmungsprozesse erreicht werden. Für diesen Bereich wird daher grundsätzlich das Erfordernis für eine Werbeanlagensatzung gesehen.

Zum anderen ist der Bereich des oberen und des westlichen Neuen Marktes zu nennen. Dieser Bereich ist durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Während am oberen Neuen Markt eine Bebauung aus den 80er und 90er Jahren vorzufinden ist, befinden sich im Bereich des unteren Neuen Marktes überwiegend Gebäude aus den 60er/70er Jahren. Die vorgefundene städtebauliche Struktur ist so unterschiedlich, dass sich klare Leitlinien z.B. zur äußeren Gestaltung der Gebäude nicht ablesen und begründen lassen. Vorgaben aufgrund vorhandener historischer Gebäude bestehen in diesem Bereich nicht. Aus gestalterischer Sicht böten sich hier primär Vorgaben zu Werbeanlagen und Werbeanteilen in den Schaufenstern an. Der betroffene Bereich ist jedoch weitestgehend durch Bebauungspläne überplant, die

bereits Bauvorschriften zu Werbeanlagen, aber auch zu den Gebäuden vorgeben. Es müsste im Detail geprüft werden, ob und welche gestalterischen Maßnahmen erforderlich und durch welches Planungsinstrument rechtlich umzusetzen sind.

#### **4. Empfehlung der Verwaltung**

Aus vorgenannten Gründen wird derzeit aus Sicht der Verwaltung kein prioritärer Handlungsbedarf zur Aufstellung von Gestaltungssatzungen in den beiden oben beschriebenen Innenstadtbereichen gesehen. Des Weiteren ist anzumerken, dass eine Gestaltungssatzung erst mittel- bis langfristig Wirkung zeigt, da sie nur bei Umbau- und Änderungsmaßnahmen greift und Anwendung findet. Eine Initialzündung zur Attraktivierung der Innenstadt wird hierdurch nicht ausgelöst. Zudem werden enge Bauvorschriften und Ordnungsmaßnahmen von Eigentümern eher als Bevormundung empfunden und führen nicht unbedingt dazu, dass Betroffene das gewünschte städtebauliche Ziel tatsächlich mittragen.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es daher zuerst sinnvoll, für die Innenstadt ein Gestaltungskonzept zu entwickeln, welches vorhandene Mängel im öffentlichen Raum und im Bereich der Bebauung umfassend analysiert und aufzeigt. Aufbauend auf einer entsprechenden Analyse könnten z.B. freiwillige Maßnahmen mit Einzelhändlern wie z.B. die Gestaltung von Leerständen diskutiert und abgestimmt werden. Auch Maßnahmen im öffentlichen Raum könnten angedacht und deren Umsetzung überprüft werden. Grundsätzlich könnten sich aus einer entsprechenden Analyse jedoch auch Änderungserfordernisse für die Bauvorschriften der betroffenen Bebauungspläne oder ggf. auch für zusätzliche Satzungen nach § 86 BauO NRW ergeben.

Aufgrund der bestehenden knappen Personalressourcen im Planungsamt wie auch im Wirtschaftsförderungsamt, kann ein solches Konzept derzeit nicht intern erarbeitet werden, sondern müsste nach außen vergeben werden. Entsprechende Mittel in Höhe von voraussichtlich 20.000 € müssten in den Haushalt eingestellt werden. Unabhängig von der Vergabe, würde durch die Wahrnehmung dieser Aufgabe trotzdem Personal gebunden werden, was dazu führt, dass andere Planungsmaßnahmen zurückgestellt werden müssten. Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, die Aufstellung eines entsprechenden Konzeptes vorerst zurückzustellen, da andere Maßnahmen wie das Einzelhandelskonzept, der Bebauungsplan Windhövel, der BP 115 „Polnische Mütze“, der Technologiepark Haan 2. Bauabschnitt vordringlich zu bearbeiten sind.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Antrag von Stv. Meike Lukat vom 12.03.2013 zu einer Gestaltungssatzung Innenstadt

Anlage 2: Abgrenzung des Denkmalbereiches II und der sonstigen Innenstadt