

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	20.01.2015

**Erhaltung und Neuerrichtung baulicher Anlagen im Innenstadtbereich
hier: Überprüfung Erhaltungssatzung und Einrichtung Gestaltungsbeirat**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt bis zur nächsten Sitzung des SUVA einen Vorschlag zur Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates der Stadt Haan vorzulegen.

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat mit der laufenden Untersuchung zum Integrierten Handlungskonzept (InHK) Innenstadt einen ersten Schritt zur intensiveren planerischen Auseinandersetzung mit den städtebaulichen und architektonischen Chancen aber auch Defiziten der Haaner Innenstadt eingeleitet. Insbesondere seitens der Bürgerschaft wurde in den Veranstaltungen zum InHK das baukulturelle Erbe als besondere Qualität der Innenstadt hervorgehoben, mitunter aber auch der Verlust städtebaulicher Strukturen und historischer Bauwerke in den letzten Jahren beklagt.

Diese baulichen Veränderungen in der Haaner Innenstadt vollziehen sich im Kontext bundesweiter, bzw. regionaler sozialer und ökonomischer Entwicklungen, die die Stadtentwicklung der Stadt Haan, aber auch viele andere Städte im Umkreis zur Landeshauptstadt Düsseldorf prägen.

Diese Herausforderungen lassen sich stichwortartig beschreiben:

- Die Stadt Haan ist verkehrsgünstig gelegen und verfügt über eine gute soziale Infrastruktur und die Nähe zu attraktiven Naherholungsräumen. Diese Lagegunst macht Haan als Wohnstandort attraktiv. Die ökonomischen Rahmenbedingungen lassen langfristig noch steigende Grundstückspreise / Mieterträge erwarten.

- Aufgrund demografischer Entwicklungen stehen im innenstadtnahen Bereich (z.T. im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) Areale zur Umstrukturierung an. Grundstückseigentümer können oder wollen ihre z.T. sehr großen Grundstücke nicht mehr pflegen und unterhalten.
- Kleinteilige, nicht barrierefreie ältere Bausubstanz entspricht vielfach nicht mehr den Ansprüchen heutigen Wohnkomforts. Energetische Anforderungen an den Altbestand wachsen.
- Der Gesetzgeber fordert die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich vor der Außenbereichsentwicklung. Knapp werdendes Bauland steht daher im Focus städtebaulicher Planung und privatwirtschaftlichen Bauinteresses
- Neubebauungen entsprechen zwar geltendem Planrecht, diskussionswürdig ist jedoch ihre architektonische Ausprägung.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Thema Erhaltung und Neuerrichtung baulicher Anlagen im Innenstadtbereich intensiver planerisch zu begleiten. Die Bauerhaltung und die bauliche Neugestaltung stehen seit jeher im öffentlichen Interesse. Einerseits bieten Abriss historischer Bausubstanz und Neubauvorhaben Anlass für öffentliche, zuweilen kontroverse Diskussionen, andererseits streben Bauherren und Architekten nach möglichst große Planungs- und Baufreiheit.

Die Verwaltung beabsichtigt deshalb:

- Die bestehende Erhaltungssatzung in Verbindung mit der Denkmalsbereichssatzung II (Stadtmitte Haan) – zu überprüfen und zu einer rechtlich soliden städtebaulichen Entscheidungsgrundlage weiterzuentwickeln. (Die Bereiche für Gruiton und Gruiton-Dorf können anschließend analog betrachtet werden.) Dabei wird auch zu untersuchen sein, wie mit einer Gestaltungssatzung das Stadtbild geschützt werden kann.
- Parallel dazu schlägt die Verwaltung vor, einen Gestaltungsbeirat aus unabhängigen Fachexperten auf dem Gebiet der Architektur/ Denkmalpflege, des Städtebaus und der Landschaftsplanung einzuberufen. Die Aufgabe des Gestaltungsbeirates besteht in der Erarbeitung von Empfehlungen für die Verwaltung, den Fachausschuss, bzw. den Rat zu städtebaulichen, architektonische, bzw. baukünstlerischen Projekten, die für die Erhaltung oder Gestaltung des Haaner Stadtbildes von Bedeutung sind.

Überprüfung Erhaltungssatzung

Das Rechtsinstrument der aktuellen Erhaltungssatzung (mit den Bereichen Innenstadt, Gruiton und Gruiton-Dorf) existiert bereits seit 1985. Seit dieser Zeit hat sich das Stadtbild jedoch erheblich verändert, daher ist es aus Sicht der Verwaltung rechtlich geboten die Erhaltungsgründe genauer darzulegen, und die Satzung ggfs. entsprechend anzupassen. Aufgrund des größeren Handlungsdrucks soll dieses zunächst nur für den Bereich Innenstadt erfolgen.

Hierzu ist zunächst eine städtebauliche Erfassung und Beurteilung der Bestandsbebauung im bisherigen Geltungsbereich durchzuführen. Dabei kann bereits auf Ergebnisse aus der Analyse des öffentlichen Raumes im Rahmen des InHK Innenstadt Haan zurückgegriffen werden. In einem nachfolgenden Schritt sind

hieraus Handlungsempfehlungen zum Umgang mit schutzwürdigen Bauten und städtebaulich schützenswerten Bereichen zu erarbeiten und eine rechtliche Anpassung der bestehenden beiden Satzungen zu fertigen. Dort wo es notwendig erscheint, soll ergänzend eine Gestaltungssatzung die Schutzziele rechtlich definieren. Dieser Prozess soll unter aktiver Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Die Verwaltung hatte bereits als Antwort auf einen seinerzeitigen Antrag zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung im Frühjahr 2013 in der Vorlage 61/117/2013 ausgeführt:

„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.“

Wegen des oben beschriebenen Arbeitsaufwandes und den rechtlichen Auswirkungen der Satzungstexte bedarf es der zwingenden externen Unterstützung. Die Verwaltung hat daher entsprechende Mittel im HH-Entwurf 2015 vorgesehen.

Gestaltungsbeirat

Parallel zur Überprüfung der Erhaltungssatzung schlägt die Verwaltung die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates vor. Gestaltungsbeiräte oder auch Beiräte für Stadtgestaltung sind ein erprobtes Instrument zur Steigerung der Planungs- und Baukultur und zur Vermeidung städtebaulicher und architektonischer Fehlentwicklungen. Der Gestaltungsbeirat begutachtet dazu Bauvorhaben mit städtebaulicher Bedeutung, bzw. mit Bedeutung für das Stadtbild in der Gesamtstadt. Der Gestaltungsbeirat ist kein Ausschuss im Sinne des § 57 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, sondern hat eine beratende Funktion im Hinblick auf Entscheidungen der Verwaltung, des zuständigen Fachausschusses und des Rates.

Gestaltungsbeiräte bilden eine Plattform, um in transparenten Beurteilungsvorgängen, die zumeist unterschiedlichen Interessen der am Bau Beteiligten zusammenzuführen und die Akzeptanz für eine qualitätvolle Stadt- und Bauarchitektur zu fördern. Sie existieren bereits erfolgreich in vielen nordrhein-westfälischen Städten unterschiedlicher Einwohnerzahl, u.a. in den Mittelstädten Arnsberg, Warendorf und Gütersloh oder auch in Großstädten u.a. in Aachen, Bonn, Köln, Mülheim und Wuppertal. Darüber hinaus gibt es bundesweit eine Vielzahl solcher Beiräte.

Die Verwaltung wird dem Ausschuss bis zur nächsten Sitzung eine Geschäftsordnung für einen zu gründenden Gestaltungsbeirat der Stadt Haan vorlegen.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

Anlage A: Satzung der Stadt Haan über die Erhaltung baulicher Anlagen
(Erhaltungssatzung) vom 24.10.1980

Anlage B: Satzung für den Denkmalbereich II „Stadtmitte Haan“, vom 18.11.1985