

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	28.09.2017

Gestaltungssatzung für die Stadt Haan

Beschlussvorschlag:

„1./ Den Entwürfen der Gestaltungssatzung Haan-Innenstadt, Teil A und Teil B, jeweils in der Fassung vom 28.09.2017 wird zugestimmt.

Der für die Teilbereiche A und B identische Geltungsbereich umfasst die folgenden Straßenzüge bzw. Straßenabschnitte:

Alsenstraße (Nr. 1 und 2), Alter Kirchplatz, Alte Ley (nur Nr. 2 und 4), Am Ideck (nur Nr. 30), Am Küppershäuschen (nur Nr. 22 und 26), Bahnhofstraße (Nr. 16-88 und 17-87), Bismarckstraße (Nr. 1-9 und 10-16), Bleichstraße, Breidenhofer Straße (Nr. 1-9 und 4-18), Dieker Straße (Nr. 17 und 19, Nr. 57-105 und Nr. 60-106), Diekerhofstraße (Nr. 1-11 und 2-12), Düppelstraße (Nr. 1a-15 und 2-10), Ellscheider Straße (Nr. 1-31 und 8-30), Friedhofstraße (nur Nr. 4), Friedrichstraße (Nr. 1-73 und 2-54), Goethestraße (Nr. 1, 3, 9, 11), Grünstraße, Horst, Horststraße, Jägerstraße (Nr. 1-17 und 2-18), Jahnstraße, Kaiserstraße, Karlstraße (nur Nr. 37), Kölner Straße (Nr. 1-29 und 6-48), Kirchstraße, Königstraße (Nr. 2-16 und 19-23), Königgrätzer Straße (Nr. 2-12), Luisenstraße, Martin-Luther-Straße (Nr. 2-26 und 7-25), Mittelstraße, Moltkestraße (Nr. 1-15 und 2-16), Neuer Markt, Robert-Stolz-Weg (Nr. 3-9a und 6), Schillerstraße, Stöcken (Nr. 1-7, 9, 12, 19-21), Talstraße (Nr. 26-50 und 33-47), Thienhausener Straße (Nr. 2-10), Turnstraße (Nr. 2-22 und 3-21), Walder Straße (Nr. 1-9 und 2-16), Wilhelmstraße (Nr. 1-29, 4-10 und 18-30), Windhövel, Zeppelinstraße (Nr. 1-25a und 2-24).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung als Anlage zur Satzung.

2./ In Anlehnung an § 3 (2) BauGB sind die Entwürfe öffentlich auszulegen und entsprechend § 4 (2) BauGB die berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.“

Sachverhalt:

1./ bisheriges Verfahren:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17. November 2015 das „Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Haan“ beschlossen. Im ersten der vier Handlungsfelder „Städtebauliche Gestaltung und innerstädtische Plätze“ wird unter der Maßnahme A 7 die „Gestaltungsfibel“ aufgeführt. Ziel bei der Erstellung der Gestaltungsfibel zur ortstypischen Bebauung ist die Verbesserung und Weiterentwicklung des ortstypischen Erscheinungsbilds der Haaner Innenstadt (siehe SV 61/181/2017).

Mit der Gestaltungsfibel soll „den Bürgerinnen und Bürgern, der Verwaltung sowie Investoren ein Leitfaden an die Hand gegeben werden, der Hilfestellungen bei der Gestaltung der baulichen Anlagen gibt“.

Darüber hinaus soll die Gestaltungsfibel auch als inhaltliche Grundlage für die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung dienen, um die mit der Fibel formulierten gestalterischen Ziele in wirksames Ortsrecht überführen zu können.

2./ rechtliche Grundlagen zur Erstellung einer Gestaltungssatzung:

2.1 Landesbauordnung und Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Nach § 86 Bauordnung Nordrhein Westfalen Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über:

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes; dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken und
- besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von städtebaulicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung sowie von Denkmälern und Naturdenkmälern; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen ausgeschlossen oder auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden.

2.2 Satzung für den Denkmalbereich II „Stadtmitte Haan“ vom 18.11.1985

Die Satzung für den Denkmalbereich II „Stadtmitte Haan“ vom 18.11.1985 (Anlage 3) stellt alle Bauvorhaben im Denkmalbereich II unter den Vorbehalt der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DSchG NW; sie ist als obligatorischer Bestandteil in die Gestaltungssatzung aufzunehmen (siehe § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung, Teil A und Teil B).

2.3 Sondernutzungssatzung der Stadt Haan vom 20.05.1988

Die Sondernutzungssatzung der Stadt Haan vom 20.05.1988 (Anlage 4) regelt die Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen für private Zwecke. Ihr Geltungsbereich umfasst alle städtischen Straßen, Wege und Plätze sowie alle klassifizierten Straßen im Stadtgebiet. Sie ist somit mit ihrer Anlage (Gebührentarif) auch Genehmigungs-

grundlage für Vorhaben zur Nutzung von öffentlichen Flächen gemäß der zu erstellenden Gestaltungssatzung Haan-Innenstadt, Teil B (siehe § 2 Abs. 3 der Gestaltungssatzung, Teil B).

2.4 Plakatierungssatzung der Stadt Haan vom 04.05.2010

Die Plakatierungssatzung der Stadt Haan vom 04.05.2010 regelt die Ankündigung privater oder öffentlicher Veranstaltungen sowie sonstiger Werbeaktivitäten auf Werbeträgern (wie z. B. Plakate, Werbetafeln, Bannern, Fahnen), die auf öffentlichen Straßen und Plätzen sowie in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen innerhalb der Stadt Haan angebracht oder aufgestellt werden (Plakatieren). Damit ist sie ebenfalls Genehmigungsgrundlage für Vorhaben zur Nutzung von öffentlichen Flächen gemäß der zu erstellenden Gestaltungssatzung Haan-Innenstadt, Teil B (siehe § 2 Abs. 3 der Gestaltungssatzung, Teil B).

(nachrichtlich) bestehende Gestaltungssatzungen in Haan:

Die auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen bezogenen Gestaltungssatzungen

- Bebauungsplan Nr. 10a: Gestaltungsplan Nr. 2 „Thienhausen 1“;
- Bebauungsplan Nr. 60: Gestaltungsplan Nr. 1 „Brucherkotten“;
- Bebauungsplan Nr. 90: Gestaltungsplan Nr. 3 „Schallbruch“)

beziehen sich auf die jeweiligen Baugebiete; sie haben für die Innenstadt keine Relevanz.

3./ Gestaltungsfibel als inhaltliche Basis der Gestaltungssatzung Haan-Mitte

Die Gestaltungsfibel beinhaltet Gestaltungsleitlinien, deren Ziel es ist, die Attraktivität der Haaner Innenstadt durch ein hochwertig gestaltetes Stadtbild weiter zu stärken und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Auch wenn die Leitlinien zum Teil bereits detaillierte Regelungen beinhalten, so handelt es sich hierbei in rechtlicher Hinsicht um Empfehlungen, die auf das kooperative Verhalten der betroffenen Personen und Institutionen setzen. Um rechtsverbindliche – und damit einklagbare – Vorgaben handelt es sich bei den Gestaltungsleitlinien nicht.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, die Gestaltungsleitlinien der Fibel in rechtsverbindliche örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zu überführen. Rechtsgrundlage hierfür bilden der § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Mit einer Gestaltungssatzung verfügt die Stadt Haan über ein rechtsverbindliches Instrument, das die Umsetzung der für die Entwicklung des Stadtbildes wichtigen Gestaltungsleitlinien langfristig sichert.

Bei der rechtlichen Sicherung der Gestaltungsleitlinien für die Haaner Innenstadt können drei Themenkomplexe unterschieden werden, welche sich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der notwendigen Detaillierungstiefe als auch hinsichtlich des betroffenen Personenkreises voneinander abgrenzen:

- die äußere Gestaltung und die besonderen Anforderungen an bauliche Anlagen,
- die äußere Gestaltung und die besonderen Anforderungen an Werbeanlagen,
- die privatgewerbliche Nutzung des öffentlichen Raumes.

Die Gestaltung von Werbeanlagen und die private Nutzung öffentlichen Raumes können dabei thematisch zusammengefasst werden. Somit wird empfohlen, zur rechtlichen Sicherung

- A eine Gestaltungssatzung für Gebäude und
B eine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen sowie ergänzende Auflagen im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis aufzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt hierzu die Aufstellung von zwei getrennten Satzungen. Dabei ergeben sich folgende Vorteile:

- im Falle einer Klage bleibt die jeweils andere Satzung unberührt, womit die Rechtssicherheit insgesamt erhöht wird,
- im Falle von Änderungen oder Ergänzungen einzelner Bestimmungen muss nicht über alle Themenkomplexe politisch (neu) abgestimmt werden,
- die jeweilige Satzung bleibt inhaltlich und vom Regelungsumfang her für den Laien überschaubar und die entsprechenden Regelungen für den Betroffenen (Hausbesitzer, Ladeninhaber) sind leichter auffindbar,
- die jeweiligen Betroffenen (Hausbesitzer, Ladeninhaber) werden gezielt angesprochen, womit die Akzeptanz der Regelungen erhöht und das Gefühl von Überregulierung vermieden wird.

Ausgehend von den in der Gestaltungsfibel definierten Leitlinien für die Haaner Innenstadt wurden die entsprechenden Entwürfe erarbeitet (Anlagen 1 und 2):

Teil A: Gestaltungssatzung für Gebäude,

Teil B: Gestaltungssatzung für Werbeanlagen sowie ergänzende Auflagen im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis.

4./ Erhaltungssatzung als ergänzendes städtebauliches Instrument

Mit der Gestaltungssatzung ist der Verwaltung und der Politik ein effektives Instrument zur Pflege und behutsamen Weiterentwicklung des ortstypischen Charakters der Haaner Innenstadt an die Hand gegeben. Um jedoch auch einer Beseitigung von historischem und/oder im positiven Sinne gestaltprägendem Gebäudebestand wirksam entgegen treten zu können, ist ergänzend zur Gestaltungssatzung auch die bislang gültige Erhaltungssatzung der Stadt Haan vom 24.10.1980 anhand der aktuellen Rechtsgrundlagen sowie der neueren Rechtsprechung neu aufzustellen. Hierzu hat die Verwaltung eine separate Sitzungsvorlage erarbeitet (s. SV 61/189/2017). In einem späteren Schritt ist abschließend - einer Anregung des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland folgend - auch die Denkmalbereichssatzung vom 18.11.1985 für den Bereich Haan-Innenstadt zu aktualisieren. Hierzu wird die Verwaltung eine separate Sitzungsvorlage erarbeiten und in einer der nächsten Sitzungen zur Beratung vorlegen.

5./ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Teil A und Teil B ist mit dem Geltungsbereich der neu aufzustellenden Erhaltungssatzung für den Teilbereich Haan-Innenstadt identisch, da sich die Satzungen als Steuerungsinstrumente ergänzen sollen.

externer Bereich Diekerhofstraße

Die Gebäude Diekerhofstraße Nr. 3 - 12 und Dieker Straße Nr. 15/17 und 19 bilden als homogener, durch den Bauverein in den Jahren von 1928 bis ca. 1930 errichteter Gebäudebestand ein Gesamtensemble, der als Beispiel des Arbeiterwohnungsbaus der Zeit für die Stadt Haan einzigartig ist. Folgerichtig liegen sie auch innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung vom 24.10.1980, welcher im Rahmen der Neuaufstellung hier unverändert übernommen wird.

Dass die Gestaltungsfibel nur den inneren Bestand (die Gebäude Diekerhofstraße Nr. 3 – 10) erfasst, ist für ihren Gebrauch, insbesondere für die Erarbeitung der Satzung unschädlich, da die erfassten Gestaltungsmerkmale dieser Gebäude den Gesamtbestand repräsentieren.

6./ Weiteres Verfahren

Die Entwürfe der Gestaltungssatzungen Teil A und Teil B wurden aus der Gestaltungsfibel entwickelt, wobei die Aussagen der Gestaltungsfibel zu einem großen Teil wortwörtlich übernommen, ansonsten satzungsgerecht in eine verbindliche Sprache transformiert und jeweils um Verfahrensvorschriften ergänzt wurden.

Im Aufstellungsverfahren der Gestaltungsfibel wurden die Politik, Vertreter der Innenstadt-Akteure, die Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange intensiv beteiligt (s. SV 61/181/2017). Betrachtet man die zur Gestaltungsfibel erfolgten Beteiligungen analog zu einem Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch, so entsprächen diese den *frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB*.

Entwickelt aus der Gestaltungsfibel schliesse sich zu den Entwürfen der Gestaltungssatzung - übersetzt in die Systematik der Bauleitplanung - analog die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB an.

Obwohl bei der Aufstellung von Gestaltungssatzungen gemäß § 88 BauO NW Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange formal nicht erforderlich sind, empfiehlt die Verwaltung, analog zur Bauleitplanung auf Grundlage der Entwürfe der Gestaltungssatzung Teil A und Teil B die Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, wobei die Entwürfe für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden anschließend geprüft und dem Rat zur Beratung und Entscheidung über den Beschluss als Satzung vorgelegt.

Nach erfolgtem Beschluss und Bekanntmachung im Amtsblatt können die Gestaltungssatzungen Teil A und Teil B in Kraft treten.

Verfasser: Herr Bolz, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Gestaltungssatzung Teil A (Gebäude)
- Anlage 2: Entwurf der Gestaltungssatzung Teil B (Werbeanlagen sowie ergänzende Auflagen im Rahmen der Sondernutzungserlaubnis)
- Anlage 3: Satzung für den Denkmalsbereich II "Stadtmitte Haan" vom 18.11.1985
- Anlage 4: Sondernutzungssatzung der Stadt Haan vom 20.05.1988
- Anlage 5: Plakatierungssatzung der Stadt Haan vom 04.05.2010