



ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0236 vom 11.11.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	25.11.2013	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich
hier: Ergebnis der Informationsveranstaltung vom 06.11.2013

Beschlussvorschlag:

Nach Beratung in den Fraktionen wird über den Entwurf der Gestaltungssatzung (einschließlich Änderungen) in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 28.01.2014 diskutiert.

Sachdarstellung:

Zur Umsetzung von Einzelmaßnahmen aus dem Stadtentwicklungskonzept (Stek) ist von der Verwaltung ein erster Entwurf einer Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich erarbeitet worden. In diesen Entwurf wurde die vorhandene Örtliche Bauvorschrift über Außenwerbung eingearbeitet.

Ziel der Satzung ist es, für den im Geltungsbereich erfassten Bestand an Gebäuden und Freiflächen sowie bei entsprechenden Neu- und Umbaumaßnahmen die gestalterische Entwicklung so zu steuern, dass sie sich in die historisch gewachsene Altstadt einfügen.

Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen müssen in der Wahl des Materials, in der handwerklichen Ausführung sowie in ihrer Form und Farbe so angepasst werden, dass das Erscheinungsbild der Denkmale nicht beeinträchtigt wird. Die Vorschriften des Denkmalschutzes sind einzuhalten.

Werbeanlagen sind so zu errichten, dass das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild und der städtebauliche Charakter nicht gestört werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 17.09.2012 wurde die Satzung erstmals vorgestellt und zur Beratung in die Fraktionen verwiesen. Entsprechend den Beratungen hat die Verwaltung die VWO sowie die ISG Altstadt Ochtrup e.V. mit Datum vom 28.09.2012 um Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf der Gestaltungssatzung bis zum 31.10.2012 gebeten. Das hierzu eingegangene Schreiben der ISG Altstadt Ochtrup e.V. vom 24.10.2012 ist den Ausschussmitgliedern in der Sitzung am 20.11.2012 vorgelegt worden.

Mit Datum vom 06.11.2012 hatte die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Ochtrup den Antrag gestellt, die Satzung in einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorzustellen, wobei das Ergebnis des Gestaltungswettbewerbes Innenstadt zunächst abgewartet werden sollte.

Die entsprechende Informationsveranstaltung wurde mit nachfolgendem Ergebnis am 06.11.2013 durchgeführt:

Niederschrift

über die Informationsveranstaltung zum Entwurf der Gestaltungssatzung am Mittwoch, dem 06. November 2013, um 18.00 Uhr, im Foyer der Stadthalle, Gronauer Str. 1, Prof.-Gärtner-Straße 10, 48607 Ochtrup

Anwesend waren:

Eigentümer/innen, Mieter/innen Bürger/innen
lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter/innen der VWO und ISG
lt. Anwesenheitsliste

Vertreter des Rates und der Ausschüsse
lt. Anwesenheitsliste;

Vertreter/in der Verwaltung
Erste Beigeordnete Stening,
Dipl.-Ing. Koke
Dipl.-Ing.'in Kurz und
Frau Hartmann als Schriftführerin.

Erste Beigeordnete Stening begrüßte die Anwesenden, stellte die Vertreter/innen der Verwaltung vor und erläuterte, dass der Ausschuss für Planen und Bauen sich erstmals in seiner Sitzung am 17.09.2012 mit dem Entwurf einer Gestaltungssatzung befasst und diese zur Beratung in die Fraktionen verwiesen habe. Die Veranstaltungs- und Werbegemeinschaft sowie die Immobilien- und Standortgemeinschaft seien bereits um Stellungnahme gebeten worden. Mit Antrag vom 06.11.2012 habe die CDU-Fraktion beantragt, nach Abschluss des Wettbewerbes Innenstadt den Entwurf der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung vorzustellen. Diesem Antrag komme die Verwaltung mit dieser Versammlung nach.

Die Veranstaltung diene dazu, Anregungen und Änderungsvorschläge von Eigentümern, Mietern, Bürger/innen zu diskutieren und schriftlich festzuhalten. Das Ergebnis werde dem Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 25.11.2013 vorgestellt. Die Verwaltung gehe davon aus, dass anschließend noch Beratungsbedarf in den Fraktionen besteht, so dass eine Beratung des Ergebnisses für die Sitzung des Ausschusses am 28.01.2014 vorgesehen sei.

Die Gestaltungssatzung, so Erste Beigeordnete Stening, sei ein Leitfaden zum Erkennen, Bewerten, Bewahren und Weiterentwickeln von stadtbildprägenden Elementen und Zusammenhängen. Das bedeute: Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und das Erscheinungsbild der Geschäfts- und Wohngebäude sei wichtig für die Attraktivität der gesamten Stadt, deshalb liege es aus städtebaulichen und kulturellen Gründen im öffentlichen Interesse, das historische Gefüge der Altstadt zu pflegen und günstigenfalls weiter zu entwickeln.

Zum Verlauf der Infoveranstaltung erklärte Erste Beigeordnete Stening, dass vorgesehen sei, zunächst durch Herrn Koke den bereits vorhandenen Bestand an Gestaltungsregelungen vorstellen zu lassen. Im Anschluss hieran werde Frau Kurz den Entwurf der Gestaltungssatzung darstellen. Begrüßt werde, wenn Wortbeiträge direkt im Zusammenhang erfolgen würden.

Herr Koke erläuterte sodann anhand einer Übersicht, dass es im möglichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung viele Bebauungspläne gebe, die bereits Regelungen zu Dachformen, Trauf- und Firsthöhen, Materialien etc. treffen würden. Zudem gebe es für den näheren Innenstadtbereich

eine örtliche Bauvorschrift für Werbeanlagen, deren Festsetzungen größtenteils in den Entwurf der Gestaltungssatzung eingearbeitet worden seien. Im Bereich der Weberhäuser und auf der gegenüberliegenden Seite des Marienheimes existiere eine Denkmalbereichssatzung, die nicht nur gestalterische Festsetzungen beinhalte, sondern auch die Verpflichtung, dass alle baulichen Änderungen mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen sind. Dieser Bereich sei daher nicht in den möglichen Geltungsbereich der Satzung übernommen worden.

Im Anschluss hieran stellte Frau Kurz die als Anlage beigefügte Präsentation vor.

Mit Hinweis auf die vorgesehenen Einschränkungen bei Dächern und Dachausbauten fragte Herr Bode an, wie sich diese Festsetzungen mit der Ermöglichung neuer Architektur als eines der Ziele der Gestaltungssatzung vereinbaren lassen.

Herr Koke erläuterte, dass es in der Hauptsache darum gehe, dass der Baukörper sich maßstäblich einpasse, aber trotzdem mit modernen architektonischen Mitteln zu arbeiten. Durch die Festsetzung solle vermieden werden, dass z.B. Gebäude mit Staffelgeschossen oder Flachdächern zwischen den historischen Altbauten entstehen können.

Frau Steffers stellte fest, dass es augenscheinlich insbesondere auch um den Erhalt der vorhandenen Kleinteiligkeit gehe und wies darauf hin, dass gerade die Kleinteiligkeit problematisch sei, weil immer mehr größere Ladenlokale nachgefragt würden.

Hierzu machte Herr Koke deutlich, dass die Kleinteiligkeit sich auf das äußere Erscheinungsbild beziehe, nicht aber auf die Größe der Verkaufsflächen.

Frau Steffers merkte weiter an, dass die Festsetzungen von Farben beim Material sowie Dachformen etc. gegebenenfalls Investoren sehr einschränken würden.

Herr Koke erklärte, dass es aufgrund der Vielzahl von Farben, insbesondere bei Dacheindeckungen und Klinkern zum Erhalt der typischen münsterländischen Bauweise sinnvoll sei, die Farbauswahl einzuschränken.

Herr Huesmann bemängelte, dass die Einschränkung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie der Verbesserung der energetischen Situation der betreffenden Häuser entgegenstehe.

Frau Albers fügte hinzu, dass die Festsetzung zur Anlage von Aufzügen hinderlich sei, um Gebäude barrierefrei zu machen.

Herr Huesmann ergänzte, dass Gebäude immer von allen Seiten einsehbar seien und durch die geplanten Festsetzungen jegliche Maßnahme zur energetischen Verbesserung oder Barrierefreiheit unmöglich werde.

Herr Koke antwortete, dass es trotz der vorgesehenen Einschränkungen möglich sei, energetische Verbesserungen vorzunehmen bzw. barrierefreie Zugänge zu schaffen.

Herr Bode sprach sich dafür aus, Ausnahmen von der Satzung zuzulassen, um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

Herr Koke wies darauf hin, dass es schwierig sei, Grenzen zu ziehen und Entscheidungen über Ausnahmen zu treffen. Daher sei es sinnvoller, konkrete Festsetzungen, an die sich alle halten müssten, vorzunehmen.

Herr Gaupels schlug vor, die Festsetzungen als „Soll-Vorschriften“ aufzunehmen, damit Einzelfallentscheidungen ermöglicht werden.

Hierzu erklärte Herr Koke, dass bei Fehlen einer Satzung mit konkreten Festsetzungen eine rechtliche Durchsetzung kaum möglich sei.

Auf die Anfrage von Herrn Huesmann, ob bestehende Gebäude, die dem Entwurf der Gestaltungssatzung derzeit entgegenstehen, umgebaut werden müssten, erläuterte Herr Koke, dass für vorhandene Gebäude Bestandsschutz gelte und bei bloßen Reparaturen nicht entsprechend der Gestaltungssatzung beurteilt würden. Falls jedoch grundlegende Sanierungen vorgenommen würden, müsse dann selbstverständlich die Gestaltungssatzung beachtet werden, denn letztendlich wolle man die Situation ja verbessern.

Herr Steffers erklärte, dass im Satzungsentwurf kein Bestandsschutz vorgesehen sei.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion über die Gestaltung der Fassaden wurde darauf hingewiesen, dass möglicherweise die Breite der Fenster mit 2,50 m zu knapp bemessen sei, die Belichtung und Benutzung der Ladenlokale oder der Einbau von automatischen Türen etc. hierdurch beeinträchtigt werde, ein eintöniges Bild entstehe etc..

Herr Koke antwortete hierzu, dass die Breite mit bis zu 2,50 m zum Einen ausreichend sei für die Belichtung und Benutzung der Lokale sowie zum Einbau von automatischen Türen und zum Anderen eine Eintönigkeit in der Fassadengestaltung durch die Festsetzung „bis zu“ vermieden werde.

Herr Hartmann wies darauf hin, dass andere Städte und Gemeinden bereits solche Gestaltungssatzung hätten und hierdurch wie z.B. in Münster am Prinzipalmarkt sehr harmonische Gestaltungen entstanden seien. Dies sei doch durchaus auch für Ochtrup machbar.

Herr Huesmann hielt dem entgegen, dass in Ochtrup die Ladenlokale sehr kleinteilig und auch nicht so viele Investoren vorhanden seien, wie z.B. in Münster.

Herr Kempers stelle fest, dass sich der Geltungsbereich der Satzung nicht bis zum FOC ziehe und fragte an, ob die Satzung auf das dort ausgewiesene Sondergebiet erweitert werden könne.

Herr Koke gab bekannt, dass Werbeanlagen in Sonder- und Gewerbegebieten genehmigungsfrei seien. Unabhängig hiervon sei es jedoch möglich, den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung auf diese Gebiete auszudehnen.

Frau Steffers regte in Bezug auf die Warenauslagen an, auch höhere Warenauslagen als 1,50 zuzulassen und dafür ggfs. die Tiefe einzuschränken.

Zu den Einschränkungen für die Außengastronomie stellte Herr Koke auf Anfrage von Herrn Bode klar, dass die Aufstellung von Schirmen gegen die Sonneneinwirkungen zulässig sei; lediglich feste Überdachungen oder Pavillons, die nach Beendigung des Betriebes nicht abgebaut würden, seien als unzulässig vorgesehen.

Herr Bode wies darauf hin, dass bei der Abgrenzung durch bauliche Einrichtungen in Abstimmung mit der Stadt Ausnahmen möglich seien, während in anderen Bereichen Ausnahmen als nicht sinnvoll erachtet würden.

Auf den Hinweis von Herrn Bode, dass die Festsetzung „Kfz-Stellplätze dürfen Baudenkmale nicht beeinträchtigen“ dazu führe, dass möglicherweise hohe Ablösebeiträge entsprechend der Stellplatzablösesatzung erhoben werden müssten, sagte Herr Koke zu, die Festsetzung zu streichen.

Herr Bode regte weiterhin mit Hinweis auf den Neubau an der Lambertikirche (ehemals Vis á Vis) an, bei der Fassadengestaltung auch anthrazitfarbenen Klinker zuzulassen.

Zur Frage von Herrn Rolofs bezüglich der Anleuchtung von Fassaden erklärte Herr Koke, dass die Stadtwerke einen Lichtplaner beauftragt hätten, ein Lichtkonzept zu erstellen. Inhalt dieses Konzeptes sei auch, aus dem öffentlichen Raum heraus private Gebäude anzustrahlen. Nach Fertigstellung werde das Konzept im Ausschuss vorgestellt.

Frau Steffers merkte an, dass die Erarbeitung des Entwurfes der Gestaltungssatzung mit viel Arbeit verbunden gewesen sei und dankte der Verwaltung entsprechend. Sie bat, die geäußerten Bedenken als Anregungen und nicht als „Meckerei“ zu verstehen.

Herr Steffers bat, die Präsentation über die Homepage der Stadt Ochtrup ins Netz zu stellen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Präsentation ist am 07.11.2013 auf der Homepage eingestellt worden.

Da weitere Wortmeldungen nicht vorlagen, dankte Erste Beigeordnete Stening allen Beteiligten und schloss die Informationsveranstaltung um 19.30 Uhr.

Für die Richtigkeit:
gez. Hartmann

Umweltrelevanz:

Keine Auswirkungen.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Keine Auswirkungen.

Generationengerechtigkeit:

Keine Auswirkungen.

Im Auftrage:

Koke