

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2019/056
öffentlich		
Datum 29.05.2019	Aktenzeichen IV.2.17	Federführend: Herr Niewelt

Betreff

Aufstellungsbeschluss einer Gestaltungssatzung für die historischen Gebäude in der Langen Reihe (Lange Reihe Nr. 1 - 8, Flur 14 - Flurstücke 3, 4, 5, 22)

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	19.06.2019 24.06.2019	Hr. Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	Ca. 10.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung: „Aufgrund des § 22 Gemeindeverordnung Schleswig-Holstein waren folgende Stadtverordnete/Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen.“				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

1. Für die Gebäude nördlich der Straße Lange Reihe wird eine Gestaltungssatzung gemäß § 84 LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein aufgestellt. (**Geltungsbereich siehe Anlage 1**)
2. Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
3. Das Verfahren wird zusätzlich zum (Standard-)Verfahren durch eine Beteiligung der Eigentümer*innen ergänzt.
4. Der Beschluss zur Aufstellung einer integrierten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wird aufgehoben.

Sachverhalt:

Entsprechend der Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungs- und Ge-

gestaltungssatzung für die Lange Reihe gefasst. Eine öffentliche Bekanntmachung ist bislang noch nicht erfolgt.

Durch die Analyse des Gebiets und der Bewertung der Erhaltungswürdigkeit wurde erkannt, dass ein Erhaltungszwang nicht erstrebenswert ist. Zum einen ist der Erhalt der Gebäude nicht verpflichtend zumutbar und zukunftsfähig, da das Obergeschoss der Gebäude durch die geringe Höhe nicht genutzt werden kann. Zum anderen existiert bereits ein positives Beispiel am Ende der Langen Reihe, bei dem das historische Gebäude nicht erhalten worden ist. Dort wurde das Bestandsgebäude abgebrochen und ein Neubau hergestellt, der ein nutzbares zweites OG besitzt und dennoch das historische Erscheinungsbild des Ensembles aufgenommen hat. Daher wird empfohlen, von einem Erhaltungszwang abzusehen und lediglich eine eigenständige Gestaltungssatzung aufzustellen.

Die Gestaltungssatzung nach § 84 LBO ermöglicht prospektiv Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und dennoch Reglementierungen vorzunehmen. Hierfür werden u. a. zulässige bauliche Gestaltungselemente definiert, sodass bauliche Veränderungen für die Eigentümer*innen unter Wahrung des historischen Hintergrundes gefordert werden können.

Eine Gestaltungssatzung kann aufgestellt werden, um sowohl die Abwehr von Verunstaltungen als auch eine positive Gestaltungspflege zu ermöglichen, z. B. durch Reglementierung der Fassadengestaltung, Fenstergliederung, Farbgebungen, Einfriedungen etc. Da solche Satzungen auf Landesrecht gestützt sind, dürfen keine bodenrechtlichen Regelungen erfolgen, die z. B. in einem Bebauungsplan geregelt werden müssten. Solange für das o. g. Gebiet kein Bebauungsplan besteht, würde bei einer Aufstellung einer solchen Satzung im Baugenehmigungsverfahren die Gestaltungssatzung und die Einfügung nach § 34 BauGB überprüft. Diese Regelungen dürfen sich hierbei nicht widersprechen.

Folgende Zielstellungen werden explizit verfolgt:

- Wahrung des historischen Erscheinungsbildes
- Damit den Eigentümer*innen eine Weiterentwicklung des Ensembles ermöglicht wird, soll losgelöst von einem Erhaltungszwang eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden, die Eckpunkte für bauliche Um- und Erweiterungsbauten reglementiert.
- Zukunftsfähigkeit des Quartiers sicherstellen

Verfahren:

Die Anwohner*innen und Eigentümer*innen werden per Post über die Neuerungen informiert und erneut zum Dialog eingeladen. Seit dem Beschluss zur Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurde jedoch bislang kein weiterer Gesprächsbedarf signalisiert.

Der beigefügte Entwurf zur Gestaltungssatzung wird parallel weiter bearbeitet und als Diskussionsgrundlage für die frühzeitige Beteiligung genutzt. Die zusätzlich erlangten Erkenntnisse und Stellungnahmen werden im Zuge der Abwägung in die Überarbeitung der Gestaltungssatzung eingebunden. Nach Abschluss der Beteiligung und der Fertigstellung des Entwurfs wird eine weitere Vorlage für die Offenlage erstellt.

Dieser überarbeitete Entwurf wird nach der Beteiligung und Abwägung erneut überarbeitet und dem Bau- und Planungsausschuss präsentiert, bis es zu einem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung und einer abschließenden Veröffentlichung gelangt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich Gestaltungssatzung

Anlage 2: Vorentwurf Gestaltungssatzung für die Lange Reihe