

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0939/18	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Ka		Datum: 07.03.2018	Az.: 630.0370.1

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		17.04.2018	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		24.04.2018	Entscheidung		öffentlich				

1. Betreff:

**Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Innenstadt Emmendingen (Gestaltungssatzung) für die Bereiche I und II;
Teilaufhebung von Flächen östlich der Theodor-Ludwig-Straße und des Marktplatzes
- Einleitungsbeschluss des Aufhebungsverfahrens
- Auslegungsbeschluss**

kurze Begründung öffentlich/nicht-öffentlich:

Die Beschlussfassung über die Satzung erfolgt durch den Gesamtgemeinderat in öffentlicher Sitzung (BWVBl. 1967, 8).

Beschlussempfehlung:

1. Die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Schutze der Innenstadt Emmendingen (Gestaltungssatzung) vom 20.10.1999, zuletzt geändert am 4.2.2009 soll für den im Übersichtsplan vom 25.01.2018 gekennzeichneten Bereich östlich der Theodor-Ludwig-Straße und des Marktplatzes aufgehoben werden. Das Verfahren wird eingeleitet.
2. Die öffentliche Auslegung des vorgelegten Satzungsentwurfes mit Begründung gem. § 74 Abs.6 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB wird beschlossen.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:
------------	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------------------

Sachverhalt:**Anlass und Begründung zur Satzungsänderung
„Gestaltungssatzung Innenstadt“**

Die Stadt Emmendingen verfügt seit dem 20.10.1999 für einen Teil der Innenstadt über eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Innenstadt.

Das Ziel der Satzung lässt sich wie folgt beschreiben: Die Bewahrung des Stadtbildes der verschiedenen historischen Bereiche der Innenstadt von Emmendingen ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang im Interesse der Allgemeinheit. Das in Jahrhunderten gewachsene Innenstadtgefüge verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die das eigenständige Werden und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse in notwendigem Umfang angemessen berücksichtigt werden.

Die unterschiedlichen Gestaltungsmerkmale, sowie die ihnen zugrundeliegenden unterschiedlichen Gesetzmäßigkeiten und historischen Hintergründe führten zu einer räumlichen Aufteilung des mit dieser Satzung erfassten Innenstadtgebietes in zwei Bereiche:

Bereich I erfasst den in seiner baulichen Struktur weitgehend mittelalterlichen Stadtkern, sowie die Karl-Bautz-Straße (1. Hälfte 19. Jahrhundert).

Bereich II erfasst die Stadterweiterung von 1757 (Karl-Friedrich-Straße), sowie einen Teilbereich der Markgrafenstraße (1. Hälfte 19. Jahrhundert).

(siehe Anlage 1 Übersichtsplan Gestaltungssatzung Innenstadt)

Diese Satzung gilt gem. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg für bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Automaten, Masten, Antennen und Parabolantennen in den beiden genannten Bereichen der Innenstadt von Emmendingen.

Sie enthält Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden, der Dachlandschaft, der Farbgebung der Gebäude und für Werbung an Gebäuden.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegen, haben bei voneinander abweichenden Vorschriften zwischen Bebauungsplan und Gestaltungssatzung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorrang. Soweit Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung keine entsprechenden gestalterischen Festsetzungen enthalten, gelten die Vorschriften dieser Satzung.

Diese Vorschrift wurde aufgenommen, weil es zum Zeitpunkt als die Satzung erlassen wurde bereits Bebauungspläne gab, welche auch örtliche Bauvorschriften enthielten.

Bebauungsplan Theoder-Ludwig-Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Theodor-Ludwigstraße weicht von dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ab. Das Bebauungsplangebiet umfasst zusätzlich Grundstücke nördlich des Mühlbaches (z.B. bisheriges Parkhausgrundstück).

Die bestehende Gestaltungssatzung nimmt inhaltlich sehr stark Bezug auf die zum Teil bestehende historisch geprägte Bebauung. Bei jüngeren Gebäuden gibt es schon heute häufiger Abweichungen. Eine vollständige Übernahme der Gestaltungssatzung auf das Bebauungsplangebiet ist städtebaulich nicht sinnvoll.

Es bestünde natürlich die Möglichkeit, im Bebauungsplan zusätzlich eigenständige Regelungen aufzunehmen, da dieser ja, wie oben ausgeführt, rechtlich Vorrang genießt. In der Praxis ist das aber schwierig umsetzbar, da in jeder Einzelfrage ein Abgleich zwischen der Gestaltungssatzung Innenstadt und den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erfolgen müsste. Das ist dem Bürger nicht zuzumuten.

Der Teil der Gestaltungssatzung, der identisch ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Theodor-Ludwig-Straße, wird deshalb aufgehoben.

Im Bebauungsplan Theodor-Ludwig-Straße sollen Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen werden, die einerseits den Anforderungen der bisherigen Gestaltungssatzung entsprechen, andererseits aber auch den örtlichen Anforderungen des Baugebietes Rechnung tragen.

Anlagen:

SV 0939-18 Anlage 1 Übersichtsplan Gestaltungssatzung Innenstadt

SV 0939-18 Anlage 2 Übersichtsplan, Ausschnitt mit aufzuhebender Fläche,
M. 1:1.500 vom 25.01.2018

SV 0939-18 Anlage 3 Übersichtsplan, Geltungsbereich der Satzung nach Aufhebung des Teilbereichs östlich der Theodor-Ludwig-Straße,
M. 1:4.000 vom 25.01.2018

SV 0939-18 Anlage 4 Satzungsentwurf