| GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN | SITZUNGSVORLAGE 0172/20 | |
|---|---|---|
| Amt: **Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / Sch** | Datum: **03.01.2020** | Az.: |

| Nr. | Gremium | TOP | Datum | Beratungsziel | Protokollverm. | Status | SB | Ja | Ne | Eh |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ortschaftsrat Mundingen | | 17.06.2020 | Anhörung | abgelehnt | öffentlich | | | | |
| 2 | Ortschaftsrat Kollmarsreute | | 22.06.2020 | Anhörung | | öffentlich | | | | |
| 3 | Ortschaftsrat Wasser | | 22.06.2020 | Anhörung | | öffentlich | | | | |
| 4 | Ortschaftsrat Windenreute | | 22.06.2020 | Anhörung | | öffentlich | | | | |
| 5 | Ortschaftsrat Maleck | | 01.07.2020 | Anhörung | abgelehnt | öffentlich | | | | |
| 6 | Technischer Ausschuss | | 21.07.2020 | Vorberatung | | öffentlich | | | | |
| 7 | Stadtrat | | 28.07.2020 | Entscheidung | | öffentlich | | | | |

**Betreff:**

**Antrag auf Erlass einer Gestaltungssatzung in den Ortschaften**
**Antrag der CDU-Fraktion vom 04.06.2019**

**Zuständigkeit nach Hauptsatzung**:

Über den Erlass von Satzungen über örtliche Bauvorschriften entscheidet der Stadtrat.

**Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:**

Da keine berechtigten Interessen Einzelner betroffen sind erfolgen die Beratungen öffentlich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Gestaltungssatzung in den Ortschaften zum Erhalt des dörflichen Charakters.

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

**Sachverhalt/Begründung:**

**Antrag der CDU-Fraktion vom 04.06.2019 auf Erlass einer Gestaltungssatzung in den Ortschaften**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Gestaltungssatzung in den Ortschaften zum Erhalt des dörflichen Charakters.**

**Begründung:**
Aus den Ortschaften wird immer wieder das Anliegen betont, den Erhalt des dörflichen Charakters der Ortschaft zu bewahren. Der Erhalt dieses Charakters macht den Wohlfühlfaktor für die in den Ortschaften lebenden Bürgerinnen und Bürger aus und bezieht sich bei der Errichtung neuer Gebäude insbesondere auf den Erhalt der ortstypischen Bauformen im Ortskern. Leider lässt planerische Willkür diesen Aspekt zunehmend außer Acht. Daher bedarf es nach unserer Auffassung einer vorgeschriebenen Regelung.
Über mögliche Abweichungen und Ausnahmen in den Randbezirken der Ortschaften beschließen die dafür zuständigen Gremien. Kommen bei Abweichungen und Ausnahmen Flachdächer in Betracht, schlagen wir diese mit der Verpflichtung einer intensiven Begrünung vor.

**Sachverhalt**

Da die Zielrichtung der beabsichtigten Gestaltungssatzungen nicht eindeutig ist, geht die Verwaltung davon aus, das im Wesentlichen darum geht, in der Ortschaften Dächer mit geneigten Dachflächen vorzuschreiben. Üblicherweise werden weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen, wie z.B. Regelungen über Einfriedungen, Farben der Dächer etc.

Der Landesgesetzgeber hat in der Landesbauordnung mit § 74 den Kommunen die Möglichkeit gegeben, örtlichen Bauvorschriften mittels Satzungen aufzustellen. Insofern ist Antrag grundsätzlich umsetzbar.
Bei der Aufstellung von Gestaltungssatzungen sind die Interessen der Betroffenen angemessen zu berücksichtigen, da die Satzungen in die Rechte der Eigentümer eingreifen. Insbesondere ist hier ein öffentliches Interesse an einer bestimmten Gestaltung zu begründen. Die örtlichen Bauvorschriften müssen ihrem Zweck nach also dazu dienen, die übergeordneten Gesichtspunkte der Gestaltung unter Berücksichtigung der Besonderheiten der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Ob die angestrebten gestalterischen Absichten die getroffenen Regelungen rechtfertigen, lässt sich im Allgemeinen nur aufgrund einer Bestandsaufnahme und einer Prüfung der Schutzwürdigkeit des betreffenden Gebietes beurteilen.
Dies bedeutet, dass für jede Ortschaft ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten wäre, welches dann als Grundlage für die nachfolgenden Satzungen dienen könnte.

Der Landesgesetzgeber hat entschieden, dass über Abweichungen und Ausnahmen die zuständige Behörde zu entscheiden hat. Diese Befreiungen dürfen auch nicht an eine Bedingung wie z.B. „Begrünung“ gekoppelt werden.

**Aktuelle Situation in den Ortschaften der Stadt Emmendingen**

**Kollmarsreute**

in Kollmarsreute gibt es mehrere Bereiche mit Bebauungsplänen aus den sechziger Jahren. Diese sehen durchweg geneigte Dachflächen vor. Für weitere Teile existieren neuere Bebauungspläne. Auch hier sind durchweg geneigte Dachflächen vorgeschrieben. Im Bebauungsplangebiet „Vier Jauchert“ sind auch Flachdächer zulässig. Ebenso sind im Baugebiet „Areal Ehret“ Flachdächer zulässig.

**Maleck**

Der Siedlungsbereich von Maleck ist flächendeckend mit Bebauungsplänen überplant. In diesen Bebauungsplänen sind durchweg örtlichen Bauvorschriften mit der Vorgabe von Satteldächern enthalten. Für den Bereich „Brandelweg“ ist bislang vorgesehen, den Bebauungsplan aus den sechziger Jahren aufzuheben. Danach könnten hier auch Flachdächer entstehen.

**Mundingen**

In den historisch bebauten Bereichen existieren keine Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen. Für die Neubaubereiche der sechziger und siebziger Jahre existieren Bebauungspläne mit entsprechenden Gestaltungssatzungen. Hier sind keine Flachdächer zulässig.

**Windenreute**

In den historisch bebauten Bereichen existieren keine Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen. Aus jüngerer Zeit existieren Bebauungspläne mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften bzw. eigenständigen örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) (Höllenberg, Erweiterung Höllenberg, Erbsenreute, Saulache, Adelsberg-Schulstraße) in denen keine Flachdächer zulässig sind. In Windenreute gibt es im Siedlungsgebiet verstreut mehrere Gebäude mit Flachdächern.

**Wasser**

In den historisch bebauten Bereichen, insbesondere westliche der Baseler Straße existieren keine Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen. Für die Neubaubereiche der sechziger und siebziger Jahre existieren Bebauungspläne mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften. Die jüngeren Bebauungspläne wie „Weidenmatten“ und „Alte Landstraße“ sehen in den örtlichen Bauvorschriften geneigte Dächer vor.

Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass in vielen Bereichen der Ortschaften der Stadt Emmendingen, durch Bebauungspläne oder Satzungen über örtliche Bauvorschriften geneigte Dächer vorgeschrieben sind. Daneben ist aber auch festzustellen, dass es Bereiche mit Flachdächern gibt. Für keine der Ortschaften kann festgestellt werden, dass

es ein grundlegendes Gestaltungsprinzip ist, Gebäude mit einer geneigten Dachfläche zu errichten.

Die Umsetzung des Antrages ist möglich. Der Aufwand hierfür ist immens. In den Bereichen, für die es Bebauungspläne gibt, wären diese soweit erforderlich zu ändern. Hierzu sind komplette Änderungsverfahren nach dem BauGB durchzuführen. Einen Bebauungsplan allein für ortsgestalterische Festsetzungen zu erlassen, ist unzulässig. In den übrigen Bereichen könnten Satzungen über örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Hierbei ist zu beachten, dass, wie bereits erwähnt, diese hinreichend begründet werden müssen.

**Historie:**

Der Antrag der CDU-Fraktion wurde am 04.06.2019 eingereicht.

**Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:**

Siehe Sitzungsvorlage 0123/19 für den TA 07.01.2020

„Information über Möglichkeiten zur zukunftsfähigen Gestaltung und Nutzung von Dach- und Fassadenflächen aus klimatischer Sicht“

**Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit (Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)**

Die Vor- und Nachteile verschiedener Dachformen werden immer wieder kontrovers diskutiert. Im Hinblick auf die verschiedenen Aspekte zum Beispiel aus Sicht des Klimaschutzes gibt es für die jeweiligen Dachformen Vorteile oder Nachteile.

**Finanzielle Auswirkungen**

Der Aufwand für die Erstellung von Gestaltungssatzungen mit den dazugehörigen Gestaltungskonzepten ist schwer abschätzbar. Aktuell sind weder finanzielle Mittel noch personelle Kapazitäten verfügbar. Beides wäre für das Haushaltsjahr 2021 anzumelden.