



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0088/2023
Az. 630.032:Gestaltungssatzung
(GS) - 1. Änderung
(Überarbeitung)

Gestaltungssatzung vom 31.10.2016 - 1. Änderung (Überarbeitung), Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 28.06.2023
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Technischer Ausschuss	31.07.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Beschlussfassung bleibt der Beratung im Technischen Ausschuss vorbehalten. Der Technische Ausschuss erarbeitet in heutiger Sitzung eine Empfehlung an den Gesamtgemeinderat.

Begründung:

Sachverhalt:

Die Gestaltungssatzung und deren Anwendung waren in der jüngsten Vergangenheit schon mehrfach Thema sowohl im Technischen Ausschuss als auch im Gemeinderat (20.09.2021, 25.10.2021, 08.11.2021, 07.02.2022).

Zuletzt wurde die Verwaltung beauftragt einen roten Faden im Hinblick auf die zukünftigen gestalterischen Vorgaben zu entwickeln. Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen sämtliche Abweichungen seit Inkrafttreten der bestehenden Gestaltungssatzung am 31.10.2016 aufzulisten, um ein Gefühl dafür zu bekommen, von welchen Vorgaben in der Gestaltungssatzung in der bisherigen Zeit abgewichen wurde und wenn diese Abweichungen zur Regel würden, was dann noch von der Gestaltungssatzung substanziell übrigbleibt.

In der Anlage ist eine Tabelle beigefügt, aus der die gesamten Abweichungen (in der genannten Zeit) sowohl von den Regelungen der Gestaltungssatzung, als auch von Regelungen in Bebauungsplänen, aufgeführt sind. Daneben wurden die Abweichungen den Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) und Gebietskategorien, also die planungsrechtliche Einordnung (Innenbereich, Außenbereich, Bebauungsplan) zugeordnet und ob eine Baugenehmigung erteilt worden ist oder nicht.

In der Tabelle sind die Abweichungen im Hinblick auf die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung, örtlichen Bauvorschriften zu Bebauungsplänen) rot gekennzeichnet (mit Verweis auf die Fundstelle in der Gestaltungssatzung). Weiter wurden im Textteil der Gestaltungssatzung selbst alle betroffenen Regelungen rot markiert.

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild von Gebäuden spielt nach Auffassung der Verwaltung die Dachlandschaft und die Form und Größe von Anbauten an Gebäuden eine wesentliche Rolle.

Betrachtet man nun die durch die Abweichungen betroffenen Regelungen in der Gestaltungssatzung, dann betreffen die befürworteten Abweichungen die genannten Merkmale. Nicht zu verkennen ist, dass gerade auch die Gemeinde selbst bei eigenen Bauvorhaben von dem Kerninhalt der Gestaltungssatzung, der Dachform, abweicht.

Dies betrifft in erster Linie das Bauvorhaben „Gemeinschaftsunterkunft“ in der Belchenstraße 20, das vorwiegend dem Wohnen dient, aber auch der Anbau an den Kindergarten Obermünstertal, wobei es sich hier nicht um ein Wohngebäude handelt (Sonderbau).

Damit kommt die Verwaltung immer mehr in Argumentationsschwierigkeiten, wenn seitens der Gemeinde Forderungen im Hinblick auf die Dachlandschaft gestellt werden. Liest man z. B. die Badische Zeitung dann ist das Thema Gestaltungssatzung auch in anderen Gemeinde präsent z. B. in Bad Krozingen.

Werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Bauanträge „Wildsbach 2“ und „Am

Neumagen 3" genehmigt werden können, also die Dachform u. Dachaufbauten in diesem Umfang flexibilisiert werden, dann sind die bisherigen Ziele, die die Gestaltungssatzung verfolgt, mehr als ausgehöhlt.

Wird eine abgemilderte Version angestrebt sollte hier unser Ortsplaner Ruppel hinzugezogen werden. Aber auch bei noch flexibleren Regelungen wird es wieder zu Ausnahmen kommen.

Ergebnis der heutigen Sitzung sollte sein, eine Empfehlung an den Gemeinderat zu geben. Letztendlich muss das Gesamtgremium entscheiden, ob überhaupt oder in welchem Umfang künftig gestalterische Vorgaben gemacht werden.

Die Verwaltung empfiehlt eine abgemilderte Version der Gestaltungssatzung unter Hinzuziehung von Ortsplaner Ruppel. Dabei sollte der Kerninhalt der Gestaltungssatzung, die Dachform, erhalten bleiben.

Anlagen

GS - Abweichungen - Excell-Tabelle

GS-Text Abweichungen -ROT 1 -