



Der Bürgermeister

Öffentliche Berichtsvorlage 758/2005

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

Datum:
25.11.2005

Beratungsfolge:
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:
07.12.2005
Kenntnisnahme

Überarbeitung der Gestaltungssatzung und Erstellung einer Gestaltungsfibel

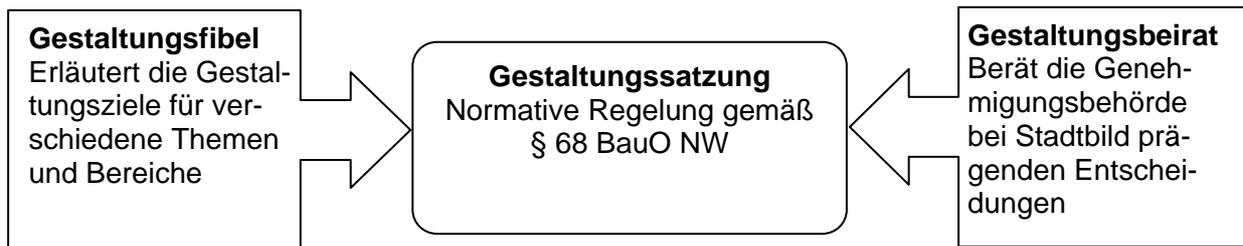
Beschlussvorschlag:

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss vom 10.12.2003 hat der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen die Verwaltung beauftragt, die bestehende Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1987 zu überarbeiten. Mit der Überarbeitung wurde das Büro Pesch + Partner, Herdecke beauftragt. Gemeinsam mit dem Planungsbüro wurde ein Werkstattverfahren durchgeführt, welches die Möglichkeit eröffnete, die Gestaltungssatzung gemeinsam mit den wesentlichen Betroffenen zu diskutieren. Der Teilnehmerkreis umfasste Architekten, Hauseigentümer, Geschäftstreibende, den Stadtmarketingverein und Vertreter der Politik. Zielsetzung des Verfahrens ist die Erarbeitung eines geeigneten Instruments zu Steuerung der gestalterischen Entwicklung in besonders wichtigen Teilbereichen der Stadt.

Bestandteile eines solchen Konzepts sind einerseits die Formulierung von klaren Gestaltregeln und andererseits die notwendigen Instrumente zur Beratung und Sicherung der Gestaltqualität. Dies erfordert somit neben dem rechtlichen Instrument der Gestaltungssatzung auch die Erarbeitung einer Gestaltfibel und geeigneter Instrumente der Qualitätssicherung. Alle drei Bausteine sind Steuerungsinstrumente zur Sicherung der gestalterischen Qualität in der Innenstadt Coesfelds.

Der vorliegende Vorschlag stellt somit eine Änderung des bisherigen Ansatzes der Gestaltungssatzung dar. Die zurzeit gültige Gestaltungssatzung gab mit klaren, oftmals quantifizierten Angaben den Rahmen der Gestaltung im Satzungsbereich vor. Hierbei zeigte sich in der Vergangenheit oftmals die fehlende Flexibilität dieses Vorgehens. Zukünftig sollen in der Satzung nicht die absoluten Maße sondern die Merkmale der vorhandenen Gebäudestruktur sowie die Merkmale der den Bereich prägenden Gebäude in der unmittelbaren Umgebung den Maßstab für den Rahmen der baulichen Gestaltung bilden. In der beigefügten Gestaltungsfibel werden die massgeblichen Gebäudetypologien für jeden Bereich konkret beschrieben und durch bildhafte Darstellung näher erläutert. Aus diesen Beispielen lassen sich dann die bei dieser Einzelfallprüfung notwendigen Hinweise und Zielsetzungen für die Beurteilung einer konkreten Baumaßnahme ableiten. Diese Art des Vorgehens setzt einen intensiveren Dialog aller Beteiligten voraus und verlangt von den jeweiligen Vorhabenträgern eine detaillierte entwurfliche Auseinandersetzung mit den Gestaltkriterien der Gestaltungsfibel.



Im Folgenden sollen die einzelnen Bausteine bzw. deren wesentlichen Änderungen kurz dargestellt werden.

A Gestaltungsfibel

Die Gestaltungsfibel stellt die Besonderheiten und Qualitäten der Coesfelder Innenstadt heraus. Sie differenziert nach Teilbereichen. Sie veranschaulicht für die verschiedenen Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung die wesentlichen Gestaltkriterien. Hierzu werden prägende Gebäudetypen und Gestaltungsmerkmale aufgezeigt. Die Fibel gibt weiterhin Hinweise zur Gestaltung des öffentlichen Raums, der wichtigen Grün- und Wasserbestandteile und zur Stadtmöblierung. Die Fibel versteht sich als Erläuterungs- und Beratungsteil um die Zielsetzungen zur Gestaltung der Stadt verdeutlichen. Sie entfaltet selber keine normative Wirkung.

B Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung stellt gemäß § 86 (1) BauO NW eine örtliche Bauvorschrift dar. Sie ist somit für den festgelegten räumlichen Geltungsbereich allgemein verbindlich. Die bestehende Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1987 wurde überarbeitet und vereinfacht.

B.1 Geltungsbereich

Im Rahmen des ersten Werkstattgesprächs wurde insbesondere der Punkt Geltungsbereich der Satzung intensiv diskutiert. Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob nicht eine Einbeziehung der wichtigen Magistralen (Daruper Straße, Osterwicker Straße, Holtwicker Straße, Borkener Straße, Dülmener Straße) sinnvoll wäre. Die Stadt wird durch diese Straßen im besonderen Maße gestalterisch geprägt. Aus diesem Grund wurde für die Dülmener Str. ein Rahmenplan erstellt, für die Osterwicker Str. ist dieser in der Bearbeitung. An der Borkener Str. und Rekener Str. / Friedhofsallee wurde bzw. wird der Strassenraum neu gestaltet. Die Umgestaltung der Borkener Straße wird im Jahr 2006 abgeschlossen. Die Holtwicker Straße unterliegt aus Sicht der Verwaltung derzeit keinem Umgestaltungsdruck. Somit besteht lediglich für die Daruper Straße noch Regelungsbedarf. Hier sollte die planerische Sicherung der derzeitigen Gestaltqualität mit einem geeigneten Instrument (Rahmenplanung/Bauleitplanung) geprüft werden.

In dem zweiten Werkstattgespräch wurde weiterhin die Einbeziehung des Bahnhofsareals in den Geltungsbereich diskutiert. Es herrschte Einvernehmen, dass das Bahnhofsgebäude sowie der Bahnhofsvorplatz sowie die Bebauung an der Bahnhofsstraße in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung einbezogen werden soll, um die Gestaltqualität in diesen Bereichen auch nach der Umnutzung des Bahnhofsareals zu sichern. Der Großteil des Areals Ladestr. / Dülmener Str. wird nicht von der Satzung erfasst. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung wird für diesen Bereich derzeit ein Bebauungsplan erstellt, in dem Aussagen zur Gestaltung getroffen werden können.

In dem vorliegenden Entwurf wurde der Geltungsbereich (Anlage Geltungsbereich) aus

diesen Gründen wie in der bestehenden Satzung belassen. Eine Differenzierung findet, wie oben erwähnt, in der Gestaltungsfibel statt.

B.2 Gebäudegestaltung

Die überarbeitete Fassung verzichtet auf die sehr restriktiven Festlegungen des § 3 *Gestaltungsgrundsätze*. In dem jetzigen Satzungsentwurf wurde auf die Festlegung von Verhältniswerten verzichtet. Maßstab für die bauliche Gestaltung sollte zukünftig die Gebäudetypik sowie die nähere Umgebung sein. Mit diesem Teil der Satzung soll die bauliche Gestaltung gesteuert werden. Die neue Regelung ermöglicht somit individuellere Lösungen.

B.3 Werbeanlagen

In dem vorliegenden Vorschlag wurden die Festsetzungen zu Werbeanlagen sehr exakt ausgelegt und durch neue Regelungen zu Werbepylonen und Klima- und Lüftungsgeräten ergänzt. Die Genehmigungspraxis hat gezeigt, dass der Bereich der Werbeanlagen dem größten Wandel unterliegt. Selbstverständlich soll Werbung Aufmerksamkeit erzielen können, dies soll aber ein verträgliches Maß nicht überschreiten. Insbesondere der Einsatz von grellen und blinkenden und ähnlichen Werbemitteln wird durch die Satzung im Geltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen.

B 4 Gestaltungsbeirat/Ausnahmen und Befreiungen

In der vom Planungsbüro vorgelegten Fassung der Gestaltungssatzung ist ein Gestaltungsbeirat als Beratungsgremium für die Entscheidungsbehörde vorgesehen. Weiterhin enthält die Gestaltungssatzung Vorgaben zur Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung.

C Gestaltungsbeirat

Mit dem Beschluss vom 11.11.2004 (Beschlussvorlage 314/2004) wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Einrichtung eines Gestaltungsbeirates zu erarbeiten. Das Planungsbüro hat die Grundzüge eines solchen Konzeptes erarbeitet und in dem zweiten Werkstattgespräch mit den Teilnehmern diskutiert. Im Folgenden werden die Grundzüge des Konzeptes kurz erläutert und die wesentlichen Diskussionspunkte der Werkstatt zusammengefasst.

C 1 Zuständigkeit

Der Gestaltungsbeirat soll als Beratungsgremien die entsprechende Fachbehörde bei Angelegenheiten beraten, die in der Geschäftsordnung festgelegt worden sind.

Dies sind:

- Alle Maßnahmen gemäß § 2 der Gestaltungssatzung also ...für **alle** baulichen Anlagen die (...) genehmigungspflichtig sind sowie für alle Anlagen, an die aufgrund des genannten Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Sie gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 (1) Nr. 33-36 BauO NW.
- Um den Gestaltungsbeirat arbeitsfähig zu halten und kleinere Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes kurzfristig bearbeiten zu können, schlägt das Gutachterbüro vor, die Vorlage auf den Geschäftsführer des Beirates zu übertragen. Dieser trifft seine Entscheidung in Abstimmung mit dem Beiratsvorsitzenden.
- Außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung berät der Gestaltungsbeirat bei stadtbildprägenden Vorhaben, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen.
- Der Beirat berät nicht über prämierte Wettbewerbsergebnisse und Vorhaben im Außenbereich.
- Sind Befreiungen oder Ausnahmen von der Gestaltungssatzung erforderlich wird der Beirat immer beteiligt.

C 2 Besetzung und Sitzungen

Der Gestaltungsbeirat tagt regelmäßigen 4-6 mal pro Jahr. Der Rat der Stadt beruft die Mitglieder des Gestaltungsbeirates. Die Besetzung des Beirates ist in vergleichbaren Städten unterschiedlich geregelt. In der Regel sind die Mitglieder ortsfremde Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner. Die Werkstattteilnehmer haben diesen Punkt kritisch diskutiert. Hierbei wurde auch die Möglichkeit angesprochen den Beirat mit Coesfelder Architekten zu besetzen. Diese sollten in festen Abständen ausgetauscht werden. Während die Besetzung mit externen Experten eine Honorierung erforderlich macht, könnten die Coesfelder Experten, nach Meinung des Workshops, diese Funktion ehrenamtlich übernehmen. Das Planungsbüro und die Verwaltung bewerteten diesen Ansatz kritisch, da bei einer solchen Besetzung Interessenskonflikte nicht auszuschließen sind.

Weiterer Diskussionspunkt im Werkstattverfahren war die Anzahl der Teilnehmer und der Anteil der Architekten innerhalb des Beirates. Mehrheitlich sprachen sich die Werkstattteilnehmer für ein größeres Gremium (7-10 Mitglieder) aus, in dem jeweils die Architekten mehrheitlich vertreten sein sollten.

In der Diskussion wurden weiterhin die Vor- und Nachteile eines Gestaltungsbeirates intensiv diskutiert. Hierbei wurde auch erarbeitet, dass die Beteiligung eines Beirates u.U. zu erheblichen Verzögerungen in der Umsetzung von Baumaßnahmen führen kann. (z.B. Vorhabenträger stellt die Planung im Januar vor - Gestaltungsbeirat tagt im Februar, spricht Empfehlungen zur Gestaltung aus – Vorhabenträger verändert Planungen – Beirat berät erneut über Vorhaben im April – Vorhabenträger erstellt Bauantrag, dieses Beispiel lässt sich beliebig verlängern bzw. wird automatisch verlängert wenn der Beirat nach einer Ablehnung angerufen wird). Weiterhin wurde kritisch erkannt, dass der Beirat bei einer Vielzahl von Fällen tätig wird, die bisher durch die Bauberatung der Stadt Coesfeld begleitet wurden. Insbesondere bei den Vorhaben, die den Vorgaben der Satzung und der Fibel entsprechen wurde die Beteiligung kritisch bewertet.

Insgesamt zeigte die Diskussion in der zweiten Werkstatt, dass die Beteiligung eines Beirates wichtige Impulse zur Sicherung der Baukultur liefern kann, allerdings auch gewichtige Nachteile mit der Installation eines solchen Gremiums verbunden sind.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das Instrument eines Gestaltungsbeirates noch einmal umfassend überdacht werden. Es gibt mehrere gewichtige Gründe, die kritisch zu würdigen sind. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Vor- und Nachteile eines Gestaltungsbeirates mit einem Arbeitskreis aus Mitgliedern des Planungsausschusses intensiv zu diskutieren. An Fallbeispielen sollten Vorteile und Nachteile durchgespielt werden und anderen Qualitätssicherungsverfahren gegenübergestellt werden. Die Ergebnisse sollten dann in der nächsten Sitzung des Ausschusses Umwelt, Planen und Bauen vorgestellt werden, damit ein Beschluss gefasst werden kann.

Anlagen:

- Geltungsbereich
- Vorschläge zur Etablierung eines Gestaltungsbeirates
- Gestaltungssatzung Synopse
- Protokoll zur 1. Werkstatt
- Protokoll zur 2. Werkstatt