



Beschlussvorlage

BV0025/2010

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		11.03.2010
Hauptausschuss		17.03.2010
Stadtverordnetenversammlung		31.03.2010

Einreicher: Fachdienst II/1 Stadtplanung

Betreff: Einleitungsbeschluss zur Aufhebung der Gestaltungssatzung "Fontanesiedlung" gemäß § 81 Absatz 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Einleitung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“ (Beschluss vom 14.07.1999, BV175/1999).
2. Die Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 81 (9) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Begründung:

I. Sachverhalt

Erstmals wurde die Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“ am 27.08.1997 beschlossen. Im Jahr 1999 erfolgte die Überarbeitung.

In diesen Verfahren wurden den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. So konnten sich auch die damaligen Eigentümer und Eigentümergemeinschaften in das Verfahren zum Satzungsbeschluss einbringen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat in ihrer Sitzung am 14.07.1999 (BV 175/1999) den Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“ und über die Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“ in der aktuell gültigen Fassung gemäß Anlage 1 gefasst.

Die überarbeitete Gestaltungssatzung ist seit dem 19.11.1999 in Kraft.

Ziel der vorgenannten Beschlüsse zum Erlass der örtlichen Bauvorschrift war es, das Erscheinungsbild der „Fontanesiedlung“ aus der Entstehungszeit 1927/1928 in seiner städtebaulichen Qualität und Geschlossenheit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Mit der Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“ sollte und konnte als „milderes Mittel „ erreicht werden, dass nicht die durch die obere Denkmalbehörde beabsichtigte Unterschutzstellung der Siedlung als Denkmal vorgenommen wurde.

Die Gebäude der Fontanesiedlung 1 – 14 wurden zwischen April 1997 bis Oktober 1999 von der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH verkauft.

Zu diesem Zeitpunkt war die Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“ in Arbeit und die erste Bürgerbeteiligung war bereits im März 1997 durchgeführt worden. Beim Verkauf bzw. Kauf der Gebäude waren die Rahmenbedingungen der Gestaltungssatzung bekannt.

Bis zu diesem Zeitpunkt, also vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung, hatten die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH, als alter Eigentümer, sowie einige neue Eigentümer bereits bauliche Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen. Dazu gehörten u.a. das Anbringen der Hausnummernbeschilderung/-beleuchtung und aufgesetzte Rollladenkästen sowie der Austausch von Hauseingangstüren.

Aufgrund nachträglich durch die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH geänderten Kaufverträge (Teilungserklärungen) über Sondereigentum der Grundstücke Fontanesiedlung konnten in der Folge die Satzungsregelungen zu Grundstückszufahrten gemäß Gestaltungssatzung § 8 (1) in Verbindung mit Anlage 3, Blatt 1 und 2 nicht mehr umgesetzt werden.

Aus dem neu geregelten Sondereigentum ergaben sich neben Grundstückszufahrten auch für die Errichtung der Gartenzäune gemäß Gestaltungssatzung § 7 (2) und Carports gemäß Gestaltungssatzung § 3 (1) in Verbindung mit Anlage 3, Blatt 1 und 2 Probleme, so dass Ausnahmen und Abweichungen von der Satzung notwendig waren.

Alle späteren baulichen Veränderungen wurden teilweise bei der Stadt angezeigt und bestätigt. Abweichende ungenehmigte bauliche Veränderungen seitens der Eigentümer wurden durch die Verwaltung erst zeitverzögert festgestellt. Eingeleitete Ordnungswidrigkeitsverfahren führten nach Gesprächen mit den Eigentümern und unter Beachtung gesamtwirtschaftlicher Aspekte nicht zum sofortigen Rückbau. Rückbauvereinbarungen konnten größtenteils nur für die fernere Zukunft getroffen werden.

Bei in den vergangenen Jahren erfolgten weiteren Eigentumswechseln der Gebäude wurde nicht immer durch den Alteigentümer weitergegeben, dass sich das Grundstück und Gebäude in einem Satzungsgebiet befindet. Auch diese Tatsache führte in der Folge ebenfalls zu ungenehmigten Bautätigkeiten.

Im öffentlichen Raum sind bisher keine Maßnahmen erfolgt, die das Erscheinungsbild der Siedlung verdeutlicht oder verbessert haben.

Insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereiches der Satzung - Wohnhäuser, Fontanesiedlung 8,10,12,14 – besteht ein Problem in der Nichterkennbarkeit der rechtlich vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen der privaten Grundstücks- und der öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze sind gemäß § 7 (2) der rechtskräftigen Gestaltungssatzung an dieser Stelle nicht zulässig aber zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit erforderlich.

Die wünschenswerte Fassadenerneuerung der Wohnhäuser ist bisher auch aufgrund der Satzungsregelungen zur Einfriedung § 7 und dem damit eingeschränkten Schutz des Eigentums vor Vandalismus nicht erfolgt.

Zunehmend bestehen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Absichten, entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung optimale Wärmedämmungen an den Wohnhäusern durchzuführen. Hiergegen steht die Satzungsregelung § 3 (1) zu den Anforderungen an Aussenwände.

Der gewünschte Einsatz von Solartechnik steht im Widerspruch zur Satzungsregelung § 4 Dächer/ Dachaufbauten.

Resümierend muss festgestellt werden, dass das Ziel der örtlichen Bauvorschrift in den vergangenen Jahren nur bedingt und teilweise erreicht werden konnte und aktuell Entscheidungserfordernisse bestehen.

Aus diesen Gründen und nach nunmehr 10jähriger Geltungsdauer soll die Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“ auf den Prüfstand gestellt werden.

Neben dem grundsätzlichen Erfordernis einer Satzungsregelung sollen bei der Prüfung **aktuelle** gesetzliche Grundlagen und Anforderungen beachtet werden.

Die obere Denkmalbehörde im Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg sowie die untere Denkmalbehörde im Landkreis Oberhavel wurden hierzu **frühzeitig und vorab beteiligt** und um Positionierung zum Schutzziel der Wohnsiedlung aufgefordert.

Die obere als auch die untere Denkmalbehörde teilen in ihren Stellungnahmen mit, dass nach aktueller Beurteilung kein Denkmalwert mehr gegeben ist. Begründet wird dies unter anderem damit, dass die Fontanesiedlung „in den vergangenen Jahren durch unterschiedliche Einzelmaßnahmen stark überformt und dabei die Originalsubstanz der Gebäude weiter dezimiert „ wurde.

Eine Unterschutzstellung der Siedlung ist durch die Behörden – auch im Falle der Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift- nicht zu erwarten.

Als nächste Verfahrensschritte sollen Gespräche mit den betroffenen Bürgern geführt werden und den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 81 (9) BbgBO Gelegenheit der Stellung zur beabsichtigten Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“ gegeben werden.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV0175/1999 vom 14.07.1999 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung“

III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Kosten-Folgekosten-Finanzierung: Zuschüsse (Z) Investitionen (I)
 Erträge (E) Aufwendungen (A)

Produktsachkonto/Jahr	F-Art	2010	2011	2012	2013
Finanzhaushalt					
Ergebnishaushalt	F-Art	2010	2011	2012	2013

Deckung: planmäßig überplanmäßig außerplanmäßig

- Mehreinzahlungen
- Mehrerträge
- Minderauszahlungen
- Minderaufwendungen

Anlagen:

Anlage 1 – Satzungstext Gestaltungssatzung „Fontanesiedlung einschließlich Anlagen 1-5 zur Satzung

Hennigsdorf, 23.02.2010

Bürgermeister