



Beschlussvorlage

BV0099/2011

Für die öffentliche Sitzung

| Beratungsfolge | Abstimmungsergebnis | Datum |
|-------------------------------------|---------------------|------------|
| Bau-, Planungs- und Umweltausschuss | | 13.10.2011 |
| Hauptausschuss | | 19.10.2011 |
| Stadtverordnetenversammlung | | 02.11.2011 |

Einreicher: Fachdienst II/1 Stadtplanung

Betreff: Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) BauGB für das Gebiet im alten Ortskern von Hennigsdorf

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung von Hennigsdorf beschließt für das Gebiet im alten Ortskern von Hennigsdorf (Anlage 1) die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr.1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Begründung:

I. Sachverhalt

1. Vorbemerkungen

Stadtentwicklung ist ein ständig laufender Prozess. So wird auch nach der bevorstehenden Beendigung der Sanierungsmaßnahme „Hennigsdorf Ortskern“ und nach der Aufhebung der Sanierungssatzung zum Jahresbeginn 2013 die bauliche Entwicklung im alten Ortskern weitergehen. Es kann beispielsweise durch Eigentümerwechsel zu Neu- oder Umbauabsichten kommen. Auf den noch brach liegenden und den neu erschlossenen Grundstücken wird es früher oder später weitere Investitionen geben, die das Ortsbild positiv abrunden sollen. Allerdings gilt mit Aufhebung der Sanierungssatzung nicht mehr das besondere Städtebaurecht. Deshalb entsteht hierbei die Frage, wie die erreichte Aufwertung des Stadtbildes insbesondere im Geltungsbereich der nur noch befristet geltenden Gestaltungskonzeption dauerhaft gesichert werden kann. Spezielle stadtgestalterische Belange können im allgemeinen Baugenehmigungsverfahren nicht umgesetzt werden.

Ein Mittel zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, die dieses Gebiet auf Grund seiner besonderen städtebaulichen Gestalt aufweist, könnte eine Erhaltungssatzung als Ortsrecht nach § 172 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sein. Da eine solche Satzung nur wirkungsvoll sein kann, wenn sie durch die Grundstückseigentümer inhaltlich mitgetragen und umgesetzt wird, wurde die Meinungsbildung mit den Grundstückseigentümern gesucht. Hierzu wurden die 160 betroffenen Grundstückseigentümer im April / Mai 2011 zu Gruppengesprächen in die Stadtverwaltung

Hennigsdorf eingeladen.

An den Gesprächen haben 64 Grundstückseigentümer teilgenommen und 19 Grundstückseigentümer hatten sich wegen der Nichtwahrnehmung aus terminlichen bzw. Entfernungsgründen entschuldigt.

Mit teils sehr aufwändigen Baumaßnahmen haben fast alle Grundstückseigentümer die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Grundstücke zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des Ortsbildes erfolgreich und deutlich sichtbar vorgenommen. Anhand einer Bild-Präsentation wurde das Resümee zu den im Jahr 1993 beschlossenen grundsätzlichen Sanierungszielen gezogen. Die Ortsgestalt wird im Wesentlichen durch den sanierten Baubestand auf den privaten Grundstücken in Verbindung mit der verträglichen Einfügung neuer baulicher Anlagen geprägt. Grundlage für die in der Gestaltungskonzeption festgeschriebenen Sanierungsziele war und ist die Stadtstrukturanalyse aus dem Jahr 1998. In der Präsentation wurden einzelne bauliche Details angesprochen, welche durch die Grundstückseigentümer in den letzten Jahren mit viel Engagement und teils sehr großem Aufwand erhalten bzw. wieder hergestellt wurden. Maßnahmen, welche sich in die sanierten oder in die wieder neu angelegten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen harmonisch einfügen. Damit wird ein sehr wesentlicher Teil der Hennigsdorfer Stadtgeschichte ganzheitlich und nachhaltig dokumentiert. Es wurde erläutert, dass das allgemeine Baurecht keine Regelungsinhalte für gestalterische Details historischer Ortskerne beinhaltet und dass das Baugesetzbuch (BauGB) mit § 172, Absatz 1 den Kommunen die Rechtsgrundlage bietet, für die weiterführende städtebauliche Steuerung eine gebietsbezogene Erhaltungssatzung zu erlassen. Die Regelungsmöglichkeiten und die Verfahrensabläufe wurden grob umrissen.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Meinungsbild:

- Die Grundstückseigentümer befürworten städtische Regelungen, die den Erhalt des historischen Ortsbildes in seiner Struktur sichern und die es vermeiden, dass die Erfolge der städtebaulichen Sanierung durch künftige Investitionen beeinträchtigt werden. Die nachhaltige Wirkung soll nicht durch nachfolgende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zerstört werden.
- Auch für zukünftige Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen sollten ortstypische Elemente wie Haustypen, Dachformen, Fassadengliederung, Gebäudestellung, Neben- und Freianlagen, Einfriedungsart usw. Berücksichtigung finden.
- Nur die maßgeblich das Ortsbild prägenden Elemente sollten Regelungsbestandteil werden. Nicht jede Wartungsmaßnahme sollte zukünftig antragspflichtig sein, sondern nur in die Bausubstanz eingreifende oder in den öffentlichen Raum hinein wirkende Maßnahmen.
- Im Genehmigungsverfahren sollte ein Spielraum für eine Ermessensausübung zur Berücksichtigung begründeter persönlicher Interessen gegeben sein, soweit es mit den öffentlichen Zielen vereinbar ist oder es ihnen nicht zuwiderläuft.
- Rahmenbedingungen sind zu erarbeiten, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEG) gerecht werden und zumindest grundsätzlich deren Umsetzung ermöglichen.

2. Rechtsgrundlage

Gemäß § 172 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

der Rückbau,
die Änderung oder
die Nutzungsänderung und auch
die Errichtung

baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Gemäß § 172 Abs. 3 darf die Genehmigung zum Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen

Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Nähere Erläuterungen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen, zur städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebiets und zu den städtebaulichen Erhaltungszielen sind in Anlage 3 aufgeführt.

3. Maßnahmenplanung

| Maßnahme | Termin / Zeitraum |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss der Erhaltungssatzung | SVV am 02.11.2011 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | Dezember 2011 |
| Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption als gemeindliches Ziel- und Handlungskonzept einschließlich Bürger-, Eigentümer- und Trägerbeteiligung | Januar bis September 2012 |
| Beschluss über die Konzeption Beschluss über die Erhaltungssatzung | Dezember 2012 |

4. Kosten

Das Vorhaben ist mit 40 T€ Bestandteil der Maßnahmenplanung für das Sanierungsgebiet und zur Förderung mit Städtebaufördermitteln vorgesehen.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

III. **Finanzielle Auswirkungen** ja nein

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Untersuchungsbereich
- Anlage 2: Historischer Gebietslageplan
- Anlage 3: Erläuterungen zu Grundlagen, Inhalt und Zielstellung

Hennigsdorf, 14.09.2011

Bürgermeister

