

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Hagelloch**
zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Bühl**
zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Kilchberg**
zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Weilheim**

Betreff: **Beiblatt zur Ortsbilsatzung von Lustnau, Hagelloch, Bühl, Kilchberg und Weilheim mit Hinweisen zur Anwendung im Baugenehmigungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: 2 Beiblatt zur Ortsbilsatzung_22.01.2014
Ortsbilsatzung_Kilchberg

Zusammenfassung:

Die Ortsbilsatzungen für die fünf Ortsteilen Lustnau, Hagelloch, Bühl, Kilchberg und Weilheim bestehen seit 1994 und dienen dem Erhalt des historischen Ortsbildes. In den letzten Jahren haben sich technische, energetische und ökologische Standards verändert und erfordern mehr Flexibilität bei der Anwendung der Satzungen im Alltag. Es besteht deshalb der Wunsch aus den Ortsteilen die Bürgerschaft über die zeitgemäße Handhabung der Satzung, in Form eines Beiblattes, zu informieren.

Ziel:

Es ist das Ziel, durch kurze Text- und Bildhinweise, die zeitgemäße Anwendung der Satzung im Alltag verständlich darzustellen. Dabei werden mögliche Spielräume für Ausnahmen aufgezeigt, die allerdings immer am Einzelfall zu entscheiden sind. Das Beiblatt soll dazu dienen, die Bauherren zielgerichtet und konstruktiv zu beraten sowie die Flexibilität der Satzung in ihrer heutigen Anwendung darzustellen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Irritationen in Bezug auf die Anwendung und Interpretation der Ortsbildsatzungen im Baugenehmigungsverfahren. Für viele Bauherren war nicht klar, ob Vorhaben gemäß neuer technischer und energetischer Standards im Rahmen der Gestaltungsregeln möglich sind. Darunter litt die Akzeptanz für die Satzung mit der Folge, dass teilweise ohne Beratung bzw. ohne Baugenehmigung Maßnahmen ausgeführt wurden, die sich gestalterisch nicht verträglich ins Ortsbild einfügten.

2. Sachstand

Auch im historischen Umfeld sollen moderne Wohnstandards gemäß den neuesten technischen und ökologischen Erkenntnissen möglich sein. Durch knappe Baulandflächenreserven und der politischen Entscheidung für eine konsequente Innenentwicklung wurde in den letzten Jahren das Bauen im Bestand und in historischen Ortslagen verstärkt umgesetzt. Weiterentwickelte Fassaden- und Dachdetails, ökologisch sinnvolle Dachbegrünungen auf Nebengebäuden oder beispielsweise die Nutzung von Solar- und PV-Anlagen bedürfen deshalb einer angepassten Umsetzung der Satzung im Alltag.

Bei Rundgängen durch die Ortsteile wurden aus der Bürgerschaft viele Anregungen zu typischen Konfliktthemen im Bereich der energetischen Sanierung und Umnutzungen von Scheunen und Dachgeschossen vorgetragen. Thematisiert wurden v.a. die Gestaltungsregeln zu Dächern und Dachaufbauten sowie Fassaden und Fensterformaten. Außerdem ging es um die Wirkung von Solar- und PV-Anlagen im historischen Umfeld. Vereinzelt wurde auch angefragt die Satzung zu ändern oder grundsätzlich aufzuheben, so dass jegliche Einschränkungen durch die Gestaltungsregeln entfallen würden. Doch im Verlauf der Diskussion wurde deutlich, dass die Ortsbildsatzung in den Ortsteilen mehrheitlich geschätzt wird. Man ist sich bewusst, dass im Rückblick auf die letzten 20 Jahre und im Vergleich zu den Teilorten ohne Satzung deutliche Gestaltungsunterschiede im Ortsbild wahrnehmbar sind.

Vor diesem Hintergrund entschied sich die Verwaltung, ein erläuterndes Beiblatt zur Ortsbildsatzung zu erarbeiten, mit dem die heute schon möglichen Gestaltungsspielräume sowie nach Einzelfallprüfung die nach § 14 Ortsbildsatzung möglichen Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Ortsbildsatzung aufgezeigt werden sollen. Das Beiblatt soll beispielhaft und in verständlicher Weise anhand von Bild und Textbeispielen die Anwendung der Satzung im Alltag darstellen. Es wird erläutert, dass Ausnahmen von den Gestaltungsregeln möglich sind, wenn sie aus dem historischen Bestand zu begründen sind oder wenn die von den Festsetzungen abweichende Anlagen nach Art, Umfang oder Lage im Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind und die Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigen.

Von einer Änderung der Satzungen wurde abgesehen, da die Befürchtung besteht, im Verlauf der Diskussion über die einzelnen Gestaltungsvorschriften aufgrund unterschiedlicher Gestaltungsvorstellungen, eine Satzungenaufhebung zu riskieren. Mit Aufhebung der Satzung würde das grundsätzliche Ziel aufgegeben, das historische Ortsbild zu erhalten und Sanie-

rungen bzw. Ergänzungen im Bestand so zu lenken, dass ein bruchloser, ortsbildgestalterischer und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Bestand entsteht. Hierdurch würde die identitätsstiftende Gestaltungsqualität der Ortskerne verloren gehen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Das Beiblatt wurde in allen fünf Teilorten mit Satzung vorgestellt und positiv diskutiert. Lustnau, Hagelloch, Bühl, Kilchberg und Weilheim haben sich weitgehend einstimmig, bis auf wenige Enthaltungen dafür ausgesprochen.

Die Verwaltung wird deshalb das Beiblatt ab sofort den bestehenden Satzungen beilegen, um für Bauherren, Architekten und Verwaltungsstellen einen verlässlichen Rahmen zu schaffen. Ergänzend soll mit dem Beiblatt darauf hingewiesen werden, dass, in Abhängigkeit der jeweiligen städtischen Haushaltslage, grundsätzlich die Möglichkeit besteht, Vorhaben aus Mitteln der Stadtbildpflege zu bezuschussen, womit gestalterisch notwendige Mehraufwendungen abgedeckt werden können. Hierdurch soll ein Anreiz zur Inanspruchnahme einer Gestaltungsberatung durch die Fachabteilung Stadtplanung geschaffen werden und die Akzeptanz der Ortsbildsatzungen zusätzlich erhöht werden.

Es ist das Ziel die Bürgerschaft im Frühjahr 2014 über die Ortsbildsatzung und das Beiblatt mit den Hinweisen sowie die Fördermöglichkeiten umfassend zu informieren (z.B. in Form eines Flyers bzw. über das örtliche Mitteilungsblatt).

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung keine, da sich die Ortsbildsatzungen weitestgehend bewährt haben und das Beiblatt in den fünf betroffenen Ortschaftsräten begrüßt wurde.

5. Finanzielle Auswirkungen

Gegebenenfalls werden für die Erstellung eines Flyers geringfügige Kosten anfallen

6. Anlagen

Beiblatt zu den Ortsbildsatzungen
Ortsbildsatzung (Beispiel Kilchberg)

