

Beratungsvorlage AIU/044/2019

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	08.10.2019	N - Vorberatung	
Gemeinderat	22.10.2019	Ö - Beschlussfassung	

1. Änderung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Freudenstadt Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der Änderungssatzung abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU 044/2019 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

Die 1. Änderung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Freudenstadt i.d.F. vom 08.10.2019 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

1. Änderung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Freudenstadt

Nach § 74 Abs. 1 und § 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) i.V.m § 9 Abs. 7 und § 172 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) sowie § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am folgende 1. Änderung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Freudenstadt beschlossen:

Artikel 1

§ 1 (Gegenstand)

Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst: „Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Plan vom 08.10.2019 der Bestandteil dieser Satzung ist.“

Beratungsvorlage AIU/044/2019

Artikel 2

§ 4 (Materialien)

In Abs. 2 wird nach dem Punkt „Metall für Geländer und Handläufe“ folgender Punkt hinzugefügt: „• *Metall für Fenster-, Schaufensterahmen und Klappläden.*“

Nach dem Punkt „Glas“ werden folgende Worte hinzugefügt: „... *als Fenstermaterial*“.

Der Punkt „Tonziegel und Betondachsteine rot-braun engobiert oder ziegelrot als Falzziegel oder Biberschwanz im Bereich B“ wird wie folgt neu gefasst: „*Tonziegel rot-braun oder ziegelrot, Tonziegel rot-braun engobiert oder ziegelrot engobiert und Betondachsteine rot-braun oder ziegelrot als Falzziegel oder Biberschwanz im Bereich B.*“

Artikel 3

§ 5 (Dach, Dachaufbauten)

In Abs. 11 S. 1 werden die Worte „*und flächenbündig mit der Dachfläche*“ gestrichen.

Die Abs. 11 S. 8 und 9 werden zusammengefasst und wie folgt ergänzt: „...*es ist nur ein Dachfenster pro Dachseite zulässig. Sofern es aus Gründen eines zweiten Rettungsweges und zur ausreichenden Belichtung für die beabsichtigte Nutzung aus baurechtlicher Sicht erforderlich ist, kann ausnahmsweise von der Vorgabe der Größe eines Dachflächenfensters (Glasfläche) in Bezug auf das erforderliche Maß einer lichten Öffnungsgröße abgewichen werden.*“

Artikel 4

§ 6 (Fassaden, Außenwände)

In Abs. 4 S. 1 wird das Wort „Bauamt“ durch folgende Worte ersetzt: „*Amt für Stadtentwicklung*“.

Artikel 5

§ 7 (Erker, Balkone und Wintergärten)

In Abs. 1 S. 3 wird die Zahl „1,30 m“ wie folgt neu gefasst: „*1,50 m*“.

Artikel 6

§ 8 (Fenster, Schaufenster, Türen)

In Abs. 1 entfällt das Wort „*Materialien*“.

Artikel 7

§ 10 (Markisen und Vordächer)

Abs. 2 S. 3 wird wie folgt geändert: „*Die Markisenbezüge müssen einfarbig weiß, einfarbig in Pastelltönen oder senkrecht gestreift in Weiß und Pastelltönen ausgeführt werden. Die Farbtöne sind mit dem Amt für Stadtentwicklung abzustimmen.*“

In Abs. 7 wird das Wort „Bauamt“ durch folgende Worte ersetzt: „*Amt für Stadtentwicklung*“.

Artikel 8

§ 13 (Technische Anlagen)

In Abs. 1 wird das Wort „Solaranlagen“ durch die Worte „Solar- und *Photovoltaikanlagen*“ ersetzt.

Beratungsvorlage AIU/044/2019

In Abs. 2 Satz 1 wird das Wort „Solaranlagen“ durch die Worte „Solar- und *Photovoltaikanlagen*“ ersetzt.

Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt neu gefasst: *„Die Dachneigung ist aufzunehmen. Die Montagehöhe von 15-20 cm über der Dachfläche darf nicht überschritten werden.“*

In Abs. 2 Satz 3 wird das Wort „Solaranlagen“ durch die Worte „Solar- und *Photovoltaikanlagen*“ ersetzt.

Artikel 9

§ 16 (Ordnungswidrigkeiten)

Satz 2 wird wie folgt neu gefasst: *„Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gem. § 74 i.V.m. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.“*

Artikel 10

§ 17 (Inkrafttreten)

Diese Änderung der Gestaltungssatzung tritt nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den ...

Christoph Gerber
Baurechts- und Ordnungsamt

Rudolf Müller
Amt für Stadtentwicklung

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Satzungsänderung mit dem Beschluss des Gemeinderates vom ... wird bestätigt. Das Verfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den ...

Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: _____ Euro

Finanzierung:

Ergebnishaushalt 2019
Haushaltsstelle: _____ Euro

Finanzhaushalt 2019
Haushaltsstelle: _____ Euro

Beratungsvorlage AIU/044/2019

Sachverhalt:

Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 18.11.2014 den Entwurf zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Freudenstadt gebilligt und das Verfahren eingeleitet. Auf die Beratungsunterlage AIU/061/2014 wird Bezug genommen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erschien am 16.12.2014 im Schwarzwälder Boten. Die Auslegung fand vom 23.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2014 am Verfahren beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind umfangreiche Stellungnahmen eingegangen, die der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.02.2019 diskutiert und abgewogen hat. Außerdem wurde zugleich der neue Entwurf der Änderungssatzung gebilligt und deren erneute Auslegung beschlossen (vgl. Beratungsunterlage AIU/065/2018).

Die öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung wurde am 15.02.2019 im FreudenStadtBlatt bekannt gemacht. Die Auslegung fand vom 25.02. bis einschließlich 25.03.2019 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2019 am Verfahren beteiligt.

In Bezug auf die räumliche Abgrenzung der Gestaltungssatzung war dabei zum einen vorgesehen, den Teilbereich des Sondergebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ringstraße/Forststraße/Katharinenstraße“ aus dem Anwendungsbereich der Gestaltungssatzung auszunehmen. Dies war bereits bei der Beschlussfassung über den genannten Bebauungsplan in der Begründung festgehalten worden. Die vorhandene Bauzeile entlang der Forst- und Katharinenstraße verbleibt im Geltungsbereich der 1. Änderung der Gestaltungssatzung. Insoweit ist die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Vollzug dessen, was im Zuge des Bebauungsplans bereits vorgesehen war. Der Bebauungsplan ist am 26.05.2010 in Kraft getreten.

Gleiches war vorgesehen für den seinerzeitigen Bebauungsplanentwurf „Kurhaus“ und 3. Änderung Baulinienplan „Herrenfeld“ im Bereich um das ehemalige Hotel „Sonne“. Zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung war für den genannten Bereich um das frühere Hotel „Sonne“ eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen worden. Bis zu diesem Zeitpunkt vorliegende Planentwürfe haben ein städtebauliches Solitärgebäude beinhaltet, das in seiner Struktur, Funktionalität und Ausgestaltung nicht mit der bisherigen Gestaltungssatzung kompatibel gewesen wäre. Konsequenz war daher die Herausnahme des im Bebauungsplan als „SO 2“ festgesetzten Bereiches aus der Gestaltungssatzung. Auch insoweit ist die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Vollzug dessen, was im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bereits vorgesehen war. Der entsprechende Bebauungsplan ist am 06.04.2018 in Kraft getreten.

Ursprünglich war im Verfahren zur 1. Änderung der Gestaltungssatzung auch vorgesehen, den Bereich der Bauzeile Lauterbadstr. 16 – 24 aus dem Anwendungsbereich der Gestaltungssatzung heraus zu nehmen. Nachdem sich hier aber im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Maßnahmen- und Neuordnungsplans für das Sanierungsgebiet „Promenadeplatz“ keine Zielkonkurrenz ergeben hat, wurde bei der Beschlussfassung vom 05.02.2019 zur erneuten Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung der Gestaltungssatzung dieser Bereich in der Gestaltungssatzung belassen.

Ganz wesentliche Zielsetzung der 1. Änderung der Gestaltungssatzung ist es darüber hinaus, die Satzung an geänderte heutige Nutzungsanforderungen anzupassen. In der Praxis sehr bedeutsam sind dabei vor allem die Fälle, in denen Wohnnutzungen in oberen Ge-

Beratungsvorlage AIU/044/2019

schossen geplant sind. Diese erfordern einerseits eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume, darüber hinaus muss die Flucht- und Rettungswegsituation den Anforderungen entsprechen. Die geplante Aktivierung innerörtlicher Wohnpotentiale stößt hier teilweise an bauordnungsrechtliche Grenzen, mit der 1. Änderung der Gestaltungssatzung sollen hier Lösungsansätze aufgezeigt und mögliche Spielräume genutzt werden. Auch die Anforderungen an Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen werden im Sinne einer besseren Anwendung dieser Anlagen reduziert. Darüber hinaus beinhaltet die 1. Änderung der Gestaltungssatzung einige redaktionelle Punkte.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange sind in beigefügter Abwägungstabelle aufgearbeitet und abgewogen.

Anlagen:

Planteil vom 08.10.2019

Abwägungstabelle

RP KA, Ref. 21 höhere Denkmalbehörde, Schreiben vom 16.01.2015

Landesamt für Denkmalpflege, RP Stuttgart, Schreiben vom 22.02.2019

Nicht-öffentliche Anlagen nur für den Gemeinderat:

Schreiben vom 12.01.2015

Schreiben mit Unterschriften-Listen vom 14.01.2015

Schreiben vom 18.01.2015

Schreiben vom 18.01.2015

Schreiben vom 19.01.2015

IG unmittelb. Anlieger Hotelneubau Kurgarten, Schreiben v. 21.01.2015

Schreiben vom 22.01.2015

Schreiben vom 22.01.2015

Schreiben vom 22.01.2015

Schreiben vom 15.02.2015

Versch. Bürger, alle mit Schreiben vom 11.03.2019

Schreiben vom 08.03.2019

Schreiben vom 11.03.2019

Schreiben vom 24.03.2019

Schreiben vom 25.03.2019