

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 20.04.2015
Drucksache Nr. 1639/2015

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 07.05.2015

- öffentlich -

Überarbeitung und Aktualisierung der Gestaltungssatzung Innenstadt

Beschlussvorschlag:

1. Die Gestaltungssatzung Innenstadt vom 13. Mai 2004, geändert durch Beschluss des Gemeinderats vom 15. Dezember 2005, wird überarbeitet und aktualisiert. Die Öffentlichkeit ist in geeigneter Form einzubinden.
2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Umsetzung und der Vorlage entsprechender Vorschläge an den Gemeinderat beauftragt.

Erläuterungen:

Seit dem Jahr 2004 besteht für die Innenstadt Schwetzingen die *Gestaltungssatzung Innenstadt*. Sie schützt die Kernstadt vor gestalterisch und städtebaulich nicht gewünschten Veränderungen durch Bauvorhaben. Sie sichert auch die nach § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützte historische Gesamtanlage vor weitergehenden baulichen Veränderungen. Sie beruht auf § 74 der Landesbauordnung (LBO).

Die *Gestaltungssatzung Innenstadt* hat sich grundsätzlich bewährt, da sie es der Stadt Schwetzingen über das Baurecht ermöglicht, unerwünschte Eingriffe in das historisch gewachsene und geprägte Bild der Innenstadt zu verhindern. Zudem ermöglicht sie dem Gemeinderat, auf negative Veränderung mit städtebaulichen Mitteln (v. a. mittels Bebauungsplan) zu reagieren. An ihrem Bestand sollte unbedingt festgehalten werden.

Im Verlauf des nunmehr 10jährigen Bestands der *Gestaltungssatzung Innenstadt* hat sich aber auch gezeigt, dass sie in manchen Bereichen zu stark reglementiert und unbeabsichtigt sinnvolle Entwicklungen verhindert. Die Schwetzingener Innenstadt lebt auch von ihrer Lebendigkeit und einem im Vergleich mit anderen Städten dieser Größe nach wie vor gutem Geschäftsbesatz. Deswegen hatte der Gemeinderat auf Hinweis der Verwaltung bereits reagiert und im Bereich der Werbeanlagen ohne Satzungsänderung Lockerungen vorgesehen. Dies hat sich in der Genehmigungspraxis bewährt: Die Anpassung ermöglicht ein besseres Miteinander von Schutz der historischen Innenstadt einerseits und gewerblicher Nutzung der dort gelegenen Gebäude andererseits.

Oberbürgermeister und Verwaltung schlagen nunmehr aus 3 Gründen eine Überarbeitung, Anpassung und Aktualisierung der Gestaltungssatzung vor:

➤ Praxiserfahrungen einfließen lassen

Die in der Genehmigungspraxis des Baurechtsamts gewonnenen Erkenntnisse sollten in die Satzung einfließen. Notwendige Änderungen, die eine bessere Vereinbarkeit des Schutzes der Innenstadt mit den Bedürfnissen von Gewerbe, Handel und Privatpersonen ermöglichen, sollten nunmehr abschließend und dauerhaft in die Satzung eingearbeitet werden.

➤ Reduzierung des Verwaltungsaufwands

Die Vorgaben und der Genehmigungsvorbehalt der *Gestaltungssatzung Innenstadt* haben zu einem deutlichen Mehraufwand bei der Genehmigungspraxis und Überwachungstätigkeit des Baurechtsamts geführt. Dem Oberbürgermeister erscheint es angezeigt, diesen Aufwand an Stellen zu reduzieren, an denen sich in den letzten 10 Jahren gezeigt hat, dass sie für den Schutz der Innenstadt nicht oder nur wenig relevant sind.

➤ Neue Impulse und Investitionen ermöglichen

Die Stadt Schwetzingen hat in den letzten 10 Jahren erhebliche Anstrengungen zur städtebaulichen Verbesserung der Innenstadt unternommen. Bahnhofsanlage, Carl-Theodor-Straße, Schlossplatz und Kleine Planken wurden grundlegend umgestaltet. Durch die Neugestaltung sind in diesen Bereichen erhebliche Folgeinvestitionen erfolgt (bspw. seien genannt: Sanierung Bahnhof, Hotel Villa Bassermann, Ansiedlung Kaufland, zahlreiche neue Geschäftseröffnungen, Investitionen in die Gastronomie, attraktiver und großer Markt in den Kleinen Planken, Neubau Sparkasse).

Ein wichtiger Bereich der Innenstadtentwicklung ist daneben die Fußgängerzone in der Mannheimer Straße. Sie ist die zentrale Geschäftsstraße in Schwetzingen und für Arbeiten und Leben in der Innenstadt unerlässlich. Hier sollte geprüft werden, durch welche Maßnahmen und Anpassungen der Gestaltungssatzung Investoren motiviert werden können, sich zu engagieren. Es ist ein großes Anliegen der Stadt Schwetzingen, dass die Innenstadt auch künftig eine attraktive Geschäftsstruktur aufweist. Der Oberbürgermeister hat zunehmend Anfragen für Investitionen, die aber durch die vorhandene Bausubstanz und die bestehenden Rahmenbedingungen schwierig umzusetzen sind. In einer klassischen Geschäftsstraße bestehen heutzutage sehr spezifische Anforderungen an die Nutzung durch Ladengeschäfte (Flächenbedarf, Attraktivität, Barrierefreiheit, Transparenz etc.), die durch die vorhandene Bebauung und die aktuellen Rahmenvorgaben vielfach nicht erfüllt werden können.

Hinzu kommt, dass sich in der Mannheimer Straße neben historischer Bausubstanz vor allem wenig ansprechende Architektur der Nachkriegsjahre findet, die den Charakter der Straße im Vergleich zu den angrenzenden historischen Innenstadtbereichen eher schwierig erscheinen lässt. Hier muss es Ziel der Stadt sein, Eigentümer zu Sanierungen oder sogar Neubauten zu motivieren, die zu einer städtebaulichen Verbesserung der Gebäude und insbesondere auch der Fassaden führen, und die eine bessere Nutzbarkeit für Handel und Gewerbe erreichen. Zugleich müssen aber Rahmenvorgaben gefunden werden, die zu einer städtebaulichen Vereinbarkeit der noch vorhandenen historischen Gebäude einerseits mit modernisierten oder neu errichteten Gebäuden andererseits führen.

Es sollte daher geprüft werden, inwiefern durch eine Anpassung der Gestaltungssatzung Innenstadt ein Rahmen geschaffen werden kann, der Investitionen ermöglicht und Hauseigentümer motiviert, hier tätig zu werden. Zugleich müssen aber auch Rahmenvorgaben gefunden werden, die den Charakter der Innenstadt bewahren. Dies erscheint nicht einfach und wird nur unter Hinzuziehung eines fachkundigen Büros funktionieren. Zudem wird es wichtig sein, Händler, Gewerbetreibende, Hauseigentümer und Bürgerschaft in solche Erwägungen mit einzubeziehen, damit die am Ende gefundene Lösung eine möglichst große Akzeptanz finden. Transparenz und Erläuterungen werden dabei sehr wichtig sein, da den Bürger/innen vielfach nicht bekannt ist, welchen räumlichen und strukturellen Problemen sich die Händler, Gewerbebetriebe und Grundstückseigentümer der Innenstadt ausgesetzt sehen.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats wird die Verwaltung beauftragt, die weitere Umsetzung anzugehen. Der Gemeinderat wird wie üblich in alle grundlegenden Schritte eingebunden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Überarbeitung der Gestaltungssatzung Innenstadt kann nur durch ein fachkundiges Büro erfolgen. Durch die Beauftragung des Büros werden Kosten in noch nicht zu beziffernder Höhe entstehen. Diese sind ggf. durch den Gemeinderat über den Nachtragshaushalt zu Verfügung zu stellen.

Oberbürgermeister: