

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 25.06.2019
Drucksache Nr. 2228/2019

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 10.07.2019

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 25.09.2019

- öffentlich -

Satzung zur "2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt"; Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden gem. § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden behandelt. Die vorgebrachten Stellungnahmen erfordern keine Änderung der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach **Anlage 1** zugestimmt.
2. Der Entwurf der „2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt“ in der Fassung vom 10.07.2019 wird gemäß § 74 Abs. 6 LBO als Satzung beschlossen (**Anlage 2**).
3. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens wird mit dem 01.10.2019 bestimmt.

Erläuterungen:

A.) Rückblick:

In der Sitzung des Gemeinderats vom 07.05.2015 wurde die Überarbeitung und Aktualisierung der „Gestaltungssatzung Innenstadt“, vom 13. Mai 2004, zuletzt geändert durch Beschluss des Gemeinderats vom 15. Dezember 2005 über die „1. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt“, beschlossen.

Das mit der Überarbeitung beauftragte Büro GERHARDT.stadtplaner.architekten (seit 01.08.2018 SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten) hat in enger Abstimmung mit Amt 61 den vorliegenden Satzungsentwurf der „2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt“ erarbeitet.

B.) Satzungsentwurf „2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt“:

Der Satzungsentwurf, i.d.F. vom 14.03.2019, berücksichtigt die Änderungsanregungen aus der Anwendungspraxis unter Bewahrung des historischen Charakters der einzelnen Teilbereiche der Innenstadt ebenso wie die Absicht, neue Impulse und Investitionen zu ermöglichen durch Erhöhung der Attraktivität für Handel, Gewerbe und Grundstückseigentümer.

Zur Sicherung der beabsichtigten gestalterischen Qualitäten wurden für besondere Entscheidungsfälle über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Maßnahmen als neuer § 6 des Satzungstextes Regelungen zu einem in beratender Funktion agierenden Gremium, dem „Gestaltungsbeirat zur Gestaltungssatzung Innenstadt“, in die Satzung aufgenommen.

Neben redaktionellen und klarstellenden Änderungen und der nachrichtlichen Aufnahme des Geltungsbereiches der Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG „Kurfürstliche Sommerresidenz Schwetzingen“ sind die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Änderungen Gegenstand des Satzungsentwurfes.

Wegen aller vorgenommenen Änderungen wird auf den Satzungstextentwurf (in Anlage), der die Änderungen farblich darstellt, verwiesen.

I. Satzungstext

I.1 § 4 Anzeigepflicht

Die Anzeigepflicht bleibt grundsätzlich bestehen.

Die anzeigepflichtigen Anlagen werden um

- Bedachungen (Ziffer 2e Anhang zu § 50 LBO),
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung (Ziffer 3c Anhang zu § 50 LBO) sowie
- Windenergieanlagen bis 10 m Höhe (Ziffer 3d Anhang zu § 50 LBO)

ergänzt sowie der Vorbehalt eingeführt, nach Anzeige eines der anzeigepflichtigen Vorhaben, nachträglich Bauvorlagen im Sinne des § 1 LBOVVO zu verlangen.

I.2 § 5 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Die Ausnahmen werden um folgende Ausnahmetatbestände ergänzt:

- Bereiche und Gebäude, die eine besondere stadtgestalterische Bedeutung haben (Anlage 3 der Satzung)
- sonstige Gebäude mit Versammlungsräumen für mehr als 100 Personen
- Einkaufspassagen
- eine abweichende Gestaltung die Ziele der Satzung besser verwirklicht oder
- die Einhaltung dieser Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt.

I.3 § 6 Gestaltungsbeirat zur Gestaltungssatzung Innenstadt

Es wird folgende Gestaltungsbeirats-Klausel mit Beschreibung der Aufgaben, Arbeitsweise und Honorierung des „Gestaltungsbeirates zur Gestaltungssatzung Innenstadt“ eingeführt:

(1) Sind für ein Bauvorhaben Ausnahmen und Befreiungen von grundlegender und allgemeiner Bedeutung nach den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung erforderlich oder handelt es sich um ein von dieser Satzung erfasstes Bauvorhaben von

grundlegender und besonderer Bedeutung, soll eine Beratung durch den „Gestaltungsbeirat zur Gestaltungssatzung Innenstadt“ erfolgen.

(2) Der „Gestaltungsbeirat zur Gestaltungssatzung Innenstadt“ hat die Aufgabe, die ihm vorgelegten Vorhaben im Hinblick auf die städtebauliche, architektonische, gestalterische und stadträumliche Qualität zu überprüfen und zu beurteilen, inwieweit die aufgestellten Grundsätze der Gestaltungssatzung eingehalten werden sowie eine Empfehlung abzugeben.

Mitglieder des „Gestaltungsbeirat zur Gestaltungssatzung Innenstadt“:

Ständige Mitglieder:

- Oberbürgermeister/in als Vorsitzender
- Bürgermeister/in
- je 1 Vertreter/in jeder Fraktion des jeweils amtierenden Gemeinderates
- Stadtbaumeister/in
- 1 Vertreter/in des Planungsbüros, das die Gestaltungssatzung Innenstadt erstellt hat

Nichtständige Mitglieder:

- 2 von der Architektenkammer Baden-Württemberg empfohlene Fachleute (Architektur / Stadtplanung), die ihren Wohn- und Arbeitssitz nicht in der Stadt Schwetzingen haben und ein halbes Jahr vor, während sowie nach ihrer Mitgliedstätigkeit nicht in der Stadt Schwetzingen planen und/oder bauen.

Die Vertreter der Fraktionen werden zu Beginn der Amtszeit des Gemeinderats für die Dauer der Amtszeit des Gemeinderats aus der Mitte des Gemeinderats bestimmt. Die Fachleute werden für die Dauer von 3 Jahren vom Gemeinderat berufen; eine einmalige Wiederwahl ist möglich.

Alle Mitglieder haben Stimmrecht.

Arbeitsweise:

Der „Gestaltungsbeirat zur Gestaltungssatzung Innenstadt“ wird vom Vorsitzenden einberufen und tagt nichtöffentlich.

Auf Einladung des Vorsitzenden können einzelne Vertreter/innen der Verwaltung sowie Sonderfachleute beratend hinzugezogen werden.

Zur Vorstellung des Vorhabens kann auf Einladung des Vorsitzenden der Bauherr und/oder dessen Fachplaner hinzugezogen werden.

Die aus der anschließenden Beratung hervorgehende Empfehlung des Gremiums wird dem Gemeinderat der Stadt bekanntgegeben.

Beschlussfähigkeit:

Der „Gestaltungsbeirat zur Gestaltungssatzung Innenstadt“ ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder, darunter der/die Vorsitzende, nach ordnungsgemäßer Ladung anwesend ist. Empfehlungen werden in einfacher Mehrheit in offener Abstimmung beschlossen. Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Bei Stimmgleichheit kommt kein Vorschlag zustande.

Die Vorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zur Ladung zu den Sitzungen des Gestaltungsbeirates und zur Befangenheit der Mitglieder gelten in der jeweils gültigen Fassung entsprechend.

Minderheitenvoten:

Mitglieder, die die Empfehlung nicht mittragen, können ein Minderheitenvotum abgeben, das zusammen mit der mehrheitlich getroffenen Empfehlung dem Gemeinderat der Stadt bekanntgegeben wird.

Geheimhaltung:

Die Mitglieder sowie die sonstigen Sitzungsteilnehmer sind zur Geheimhaltung über die internen Beratungen und Wahrnehmungen verpflichtet. Eine Verletzung dieser Geheimhaltungspflicht führt zum Ausschluss.

Honorierung:

Die Mitglieder „Vertreter/in des Planungsbüros“ und „von der Architektenkammer Baden-Württemberg empfohlene Fachleute“ werden nach Stundensätzen oder analog zur Tätigkeit als Preisrichter in Wettbewerben gemäß den Empfehlungen der Architektenkammer Baden-Württemberg nach Halbtages- und Tagessätzen honoriert.

Erläuterung zu Punkt I.3, Honorierung:

Die derzeit von der Architektenkammer Baden-Württemberg empfohlene Aufwandsentschädigung für Preisrichter liegt pro Sitzungstag für einen Zeitaufwand für Sitzungs- und Fahrtzeit bis 4 Stunden bei 500,- Euro, bis 8 Stunden bei 1.000,- Euro und für über 8 Stunden bei 1.250,- Euro (jeweils netto).

I.4 § 8 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Zum Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften wird klarstellend ergänzt:

- „Die „2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt“ ersetzt für ihren räumlichen Geltungsbereich die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen, rechtsverbindlich seit dem 21. Januar 1987, und die Vorschriften der bestehenden Ortsbausatzung 1. Änderung und Erweiterung, rechtsverbindlich seit dem 23. März 1989, soweit sie die Festsetzungen zur Erweiterung und Gestaltung der Werbeanlagen (**Ziffer 2., 2.2, 2.5 und 2.6**) um die Stichschilder betreffen.“
- „Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in den örtlichen Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden.“

II. Änderungssynopse der Teilbereiche A bis E

II.1 Gebäudehöhen

- Einführung eines **Ausnahmetatbestandes** (Teilbereiche A bis E):
Bei Um- und Ausbauten bestehender Dachgeschosse, nicht jedoch bei Aufstockungen und Neubauten, können Abweichungen gegenüber den festgelegten maximalen Traufhöhen - maximal jedoch bis zur Traufhöhe des Bestandsgebäudes vor dem Um- oder Ausbau - zugelassen werden.

II.2 Dächer

- Öffnung der Festsetzungen zu **Dachformen**. (Teilbereiche A bis E)
- Ergänzung der Festsetzungen zu **Dachneigungen** (Teilbereiche C und E):
Bei Mansarddächern und Mansardwalmdächern beträgt die zulässige Dachneigung für den unteren, steileren Teil mindestens 65 Grad, maximal jedoch 80 Grad, für den oberen, flacheren Teil mindestens 15 Grad, maximal jedoch 35 Grad.
- Einführung der Zulässigkeit von **Dacheinschnitten** (für Teilbereich B und D):

Dacheinschnitte sind nur in der 1. Dachebene zulässig. Dacheinschnitte in einer zweiten Dachebene sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

- Regelung von **Abweichungen für Instandsetzungen** (Teilbereiche B bis E):
Abweichungen gegenüber den Grenzwerten in 2.4 sind zulässig bei der Instandsetzung bestehender Dachaufbauten in bereits ausgebauten Dachgeschossen.

II.3 Anlagen zur Energiegewinnung

- Änderung der Regelungen zu Anlagen zur **photovoltaischen und thermischen Solarnutzung** (Teilbereiche A bis C):
Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachflächen unzulässig.
- Einführung von Regelungen zu **Windenergieanlagen** (Teilbereiche A bis E):
Windenergieanlagen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie sind nur auf der dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseite zulässig und dürfen die Firsthöhe nicht überragen.

II.4 Fassadengliederung

- Lockerung / Aufhebung vorgegebener **Gliederungsabschnitte**. (Teilbereiche A und B / C und D)
- Einführung **vertikaler Wandabschnitte** als Gliederungselemente. (Teilbereiche A bis D)
- Öffnung der Festsetzungen für **größere Rücksprünge** in Tiefe und Breite. (Teilbereiche A bis D)
- Einführung der Zulässigkeit von **verglasten Fassadenabschnitten** (Teilbereiche B bis E):
Überwiegend verglaste Fassadenabschnitte dürfen maximal ein Drittel der zugehörigen Fassadenfläche einnehmen und sind im Erdgeschoss und/oder im 1. Obergeschoss anzuordnen.
- Einführung der **Anzahl zulässiger Reihen von Fassadenöffnungen in Abhängigkeit zur festgesetzten Traufhöhe** sowie **Abstand von Fensteröffnungen zur Traufe** (Teilbereiche A bis D):
*In der Fassadenwand sind bei einer Traufhöhe bis 4,50 m maximal eine, bei einer Traufhöhe bis 8,20 m maximal zwei und einer Traufhöhe bis 11,20 m maximal drei Reihen von Fassadenöffnungen zulässig. Zu den Fassadenöffnungen zählen neben Fenstern auch Schaufenster, Türen und Tore.
Mit der Oberkante von Fensteröffnungen ist zur Traufe (Schnittpunkt der Fassadenwand mit der Oberkante der Dachhaut) ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.*

Erläuterung zu Punkt II.3

Traufhöhe 4,50 m eine Fensterreihe, Traufhöhe 8,20 m zwei Fensterreihen:

Diese neue Regelung galt es aufzunehmen, weil in jüngerer Vergangenheit Investoren und Bauherren - aus rein wirtschaftlichen Gründen - zwanghaft versucht haben 3 Geschosse in die bestehende Traufhöhe von 8,20 m rein zu zwängen. Ohne diese Regelung würde das Stadtbild erheblichen Schaden nehmen.

II.5 Fassadenmaterialien

- Ergänzung der Zulässigkeit von Fassadenverkleidungen um **Sandstein- oder Kalksteinplatten**. (Teilbereiche B bis E)

II.6 Farben von Fassaden

- Erweiterung des Spektrums der **zulässigen Farben**, auch für Fensterprofile. (Teilbereiche A bis E)
- Ausnahmen sind zulässig bei **Bestandsgebäuden** zur Ergänzung bzw. zur Anpassung an bestehende Fensterprofile. (Teilbereiche B bis E)

II.7 Fenster und Schaufenster

- Ergänzung zulässiger Fensterformate um **Fensterproportionen** (Teilbereiche A bis D):
Das Verhältnis Höhe zu Breite ($h : b$) muss mindestens 5 : 4 betragen.
- Erweiterung der zulässigen **Breite von Schaufenstern**. (Teilbereiche A bis E)

II.8 Balkone und Loggien

- Erweiterung der Zulässigkeit von **Balkonen** (Teilbereiche B und E):
Balkone sind zulässig bis zu einer Auskragung von 1,5 m, gemessen senkrecht zur Außenkante der Fassadenwand, und einer Breite von 2,5 m. Balkone einer Geschossebene müssen untereinander einen Abstand von mindestens 2,5 m haben.
- Erweiterung der Zulässigkeit von **Loggien** (Teilbereiche B bis E):
Loggien sind zulässig bis zu einer Breite von 2,5 m. Loggien einer Geschossebene müssen untereinander einen Abstand von mindestens 2,5 m haben.

II.9 Vordächer

- Öffnung der Festsetzungen zu **Vordächern** (Teilbereiche B bis E):
Vordächer sind auf die Breite einzelner oder mehrerer Schaufenster und Eingänge mit einem maximalen seitlichen Überstand von 0,5 m zu beschränken.

II.10 Markisen

- Öffnung der Festsetzungen zu **Markisen** (Teilbereiche B bis E):
Markisen und Markisoletten sind nur an Schaufenstern und Ladeneingängen, jeweils beschränkt auf die Breite einzelner oder mehrerer Schaufenster bzw. Eingänge, mit einem maximalen seitlichen Überstand von 1,2 m und einer maximalen Auskragung von 2,5 m, gemessen senkrecht ab der Außenkante der Fassadenwand, zulässig.

II.11 Werbeanlagen

- Öffnung der Festsetzungen zu **Werbeanlagen**. (Teilbereiche A bis E)
- Einführung eines **Ausnahmetatbestandes** (Teilbereiche A bis E):
Bei Nutzungen mit übergeordneter stadthistorischer, städtebaulicher oder kultureller Bedeutung (z.B. Museen, Veranstaltungsgebäude, Betriebe) sind Ausnahmen zulässig.

II.12 Warenautomaten und Schaukästen

- Streichen der Festsetzungen. (Teilbereiche A bis E)

II.13 Einfriedungen

- Einführung eines **Ausnahmetatbestandes** (Teilbereiche A und B):
Für Einfriedungen in Zusammenhang mit denkmalgeschützten Gebäuden ist eine abweichende Gestaltung zulässig.

C.) Beteiligungsverfahren

Bürgerinformation

Am 16.05.2019 fand eine Informationsveranstaltung statt, bei der interessierte Bürger die Gelegenheit hatten, sich über die Inhalte der Gestaltungssatzung Innenstadt zu informieren.

Offenlage

Der Entwurf der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt in der Fassung vom 14.03.2019 wurde vom 20.05.- 28.06.2019 ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgeben.

Die vorgebrachten Stellungnahmen erfordern **keine** Änderung des Entwurfs zur „2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt“. Nur in § 9 des Satzungstextes ist eine redaktionelle Änderung (Tippfehlerkorrektur) erforderlich (Verweis auf § 8, statt auf § 7 des Satzungstextes).

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens wird auf den 01.10.2019 vorgeschlagen.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungssynopse der eingegangenen Stellungnahmen.

Anlage 2: Satzungsentwurf „2. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt“ in der Fassung vom 10.07.2019 mit den Gestaltungsvorschriften, den Anlagen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sowie den Erläuterungstexten und der Begründung

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: