

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 22.09.2014

Drucksache Nr. **2014/184**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 25.08.2014
Aktenzeichen 630.039
Mitwirkung Ordnungs- und Sozialamt

Altstadtsatzung: - Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Altstadtsatzung vom 25.08.2014 und beschließt, den Entwurf öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung

Mit Bekanntmachung vom 27.03.1982 haben die Gemeinden Leutkirch, Isny und Wangen für die jeweiligen historischen Stadtteile Altstadtsatzungen erlassen. Aufgrund der seit Inkrafttreten der ursprünglichen Satzung eingetretenen Rechtsänderungen und neueren Rechtsprechungen hat der Gemeinderat der Stadt Wangen im Jahr 2000 beschlossen, die Altstadtsatzung zu überarbeiten. Die geänderte Satzung ist am 17. Juli 2004 in Kraft getreten. Da sich gezeigt hat, dass sie nicht mehr in allen Punkten den aktuellen Erfordernissen entspricht, soll sie umfassend novelliert und als örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Altstadt und ihrer Umgebung neu gefasst werden.

Herr Georg Zimmer hat den aktuellen Bestand in der Altstadt und die Altstadtsatzungen anderer Gemeinden untersucht. Dann wurde sein Entwurf der Novelle mit dem Stadtbauamt und dem Sanierungsbeauftragten in mehreren Terminen detailliert besprochen. Am 25. Februar 2014 gab es eine Informationsveranstaltung der Stadt zum Entwurf der neuen Altstadtsatzung mit dem Altstadt- und Museumsverein, der Leistungsgemeinschaft, dem Gestaltungsbeirat, freien Architekten, Herrn Zimmer und Vertretern der Stadt. Der Altstadt- und Museumsverein verfasste ein eigenes Diskussionspapier und holte ein Gutachten der Lutz Abel Rechtsanwalts GmbH aus München insbesondere zu Solaranlagen, Kunststofffenstern, Lifthäusern und Lichtfarbe ein.

Nach diesem Gutachten kann eine Einschränkung von Solaranlagen verhältnismäßig sein, weil kein genereller Vorrang des Klimaschutzes vor der Erhaltung eines historischen Ortsbildes bestehe. Dies wurde in § 9 umgesetzt. Ein Verbot von Kunststofffenstern sei nicht zulässig, da es Kunststofffenster gebe, die von Holzfenstern kaum zu unterscheiden seien, maßgeblich sei die äußere Gestaltung der Gebäude. Dies wurde in § 13 Abs. 4 aufgenommen. Die Höhe von Lifthäusern könne geregelt werden, wenn dadurch die

wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werde. § 6 Abs. 5 trifft hier einen Kompromiss. Eine Regelung zur Lichtfarbe dürfte möglich sein, auch wenn es dazu noch keine Rechtsprechung gibt. Es sollten Beleuchtungen in einem bestimmten Farbspektrum für zulässig erklärt werden. Dies wird in § 16 Abs. 2 gemacht.

Um diese Anregungen aufzunehmen fand am 12. Mai 2014 ein Arbeitstreffen mit dem Altstadt- und Museumsverein, der Leistungsgemeinschaft, dem Stadtheimatspfleger und der Stadtbildpflege teil, um den Satzungstext im Einzelnen zu besprechen. Dabei konnte in allen Punkten Einigkeit erzielt werden. Bis auf wenige redaktionelle Änderungen entspricht der Entwurf vom 25.08.2014 dem Ergebnis dieses Arbeitstreffens.

Die Altstadtsatzung wurde an die aktuelle Rechtslage und den aktuellen baulichen Bestand in der Wangener Altstadt angepasst. Folgende Punkte sind besonders zu erläutern:

- Fachwerk (§ 11 Abs. 4 alte Fassung)

Bisher sollte Sichtfachwerk freigelegt werden. Mittlerweile ist bekannt, dass nicht jedes Fachwerk als Sichtfachwerk gedacht war, so dass durch die Freilegung Schäden entstehen können. Es muss deshalb bei bisher verputztem Fachwerk im Einzelfall geprüft werden, ob eine Freilegung wünschenswert ist. Dies muss nicht eigens in der Altstadtsatzung geregelt werden, da es nur wenige Fälle betrifft und dann auf jeden Fall ein Verfahren nach der Altstadtsatzung notwendig ist.

- Fensterfarbe mattweiß (§ 17 Abs. 3 neue Fassung)

Erstmals soll die Fensterfarbe ausdrücklich geregelt werden. Mattweiß entspricht dem überwiegenden Bestand.

- Aufmalen der Werbeschriften (§ 18 Abs. 3 neue Fassung)

Werbeschriften sollen grundsätzlich aufgemalt werden. Ist dies nicht möglich, sind Einzelbuchstaben anzubringen. Traditionell wird die Geschäftsbezeichnung an den Häusern der Wangener Altstadt auf ein Putzfeld aufgemalt. Dies soll so weit wie möglich bei Inhaberwechseln fortgeführt werden. Viele Gewerbetreibende wünschen sich ein großes Metallschild, das aber die historische Fassade des Gebäudes in den Hintergrund treten lässt. Einzelbuchstaben sind eine Alternative.

- bewegliche Werbeanlagen vor Geschäften (§ 18 Abs. 9 neue Fassung)

Werbung im Straßenraum soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Daher werden Strandflaggen und andere Aufsteller weiterhin nicht erlaubt. Als Kompromiss wird eine Klapptafel vor jedem Geschäft zugelassen.

- Einfriedung von Gärten (§ 20 Abs. 3 neue Fassung)

Für Gärten werden neben Lattenzäunen auch schmiedeeiserne Zäune und Hecken erlaubt, als Maximalhöhe wird 90 cm festgelegt.

Das Verfahren für örtliche Bauvorschriften lehnt sich an das Verfahren für Bebauungspläne an. Daher ist der Entwurf nach § 74 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB holt die Stadt Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein. Angehört werden das Regierungspräsidium Tübingen, Referat „Grenzüberschreitende Zusammenarbeit, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz“ und Referat „Denkmalpflege“, das Landratsamt Ravensburg, Bau- und Gewerbeamt, der Stadtheimatspfleger, der Altstadt- und Museumsverein, die Leistungsgemeinschaft sowie verschiedene Dienststellen der Stadt.

Die ursprüngliche Altstadtsatzung wurde gemeinsam mit der Stadt Isny im Allgäu und der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu erarbeitet. Bei der gemeinsamen Gemeinderatssitzung am 21. Oktober 2013 wurde besprochen, dass auch die Fortschreibung gemeinsam erfolgen könnte. Der vorliegende Entwurf wurde daher an die

beiden Nachbarstädte weitergeleitet.

Es erscheint sinnvoll, über den reinen Text der Altstadtsatzung hinaus eine Broschüre mit Erläuterungen zu erstellen, um Bewohner und Nutzer der betroffenen Gebäude für die Altstadtsatzung zu sensibilisieren und Hilfestellung bei deren praktischer Umsetzung zu geben. Herr Zimmer hat sich dazu bereit erklärt, eine solche Broschüre zu entwerfen. Diese soll auf der Homepage der Stadt veröffentlicht werden. Zu prüfen ist noch, ob auch Druckexemplare hergestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich zunächst keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Entwurf der Novelle der Altstadtsatzung vom 25.08.2014

Vergleich von alter und neuer Altstadtsatzung, Stand 25.08.2014