

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses		
des Wirtschaftsausschusses		
der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

2. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen

hier: Aufnahme eines Ausnahmetatbestandes zur Attraktivierung und Belebung der Alt- und Innenstadt

A) SACHVERHALT

Mit der Intention und dem Architekten-Entwurf eines in der Innenstadt zentral gelegenen Neubaus „Bildungs- und Kulturzentrum inkl. Bücherei und Migrantenbetreuung“ konnte die Verwaltung der Stadt Heiligenhafen, gestützt auf einen einstimmigen Beschluss der Stadtvertretung, einmalig Sonderfördermittel mit dem Höchstbetrag von 750.000 € für dieses Projekt generieren und damit die parteiübergreifend angestrebte Attraktivierung und Belebung der Innenstadt sowie den lang gehegten Wunsch der Bevölkerung nach Realisierung einer entsprechenden Einrichtung deutlich voranbringen.

Mit dem ebenfalls von der Stadtvertretung beschlossenen Erwerb der hierfür vorgesehenen Grundstücksfläche Wendstraße / Parkpalette / KTM-Shop wurden wesentliche Voraussetzungen geschaffen, entsprechend den Fördervorgaben das Projekt bis zum Jahr 2018 zu realisieren.

Basierend auf den Vorstellungen und Beschlüssen der Stadtvertretung zur Attraktivierung und Belebung der Innenstadt ist es daher nunmehr unabdingbar, die im Jahre 1990 beschlossene, zuletzt am 01.01.2015 geänderte Fassung der „Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Heiligenhafen“ entsprechend anzupassen, um eine Realisierung dieser, aber auch anderer Einrichtungen von besonderer Bedeutung bzw. Sonderbauten (u.a. Geschäftshäuser, Gesundheitszentren oder Betriebserweiterungen) im Innenstadtbereich ermöglichen zu können.

Die derzeitigen sehr engen – und damit stark einschränkenden - Vorgaben der Gestaltungssatzung geben Neubauten bzw. bestehenden Betrieben keine Möglichkeit, die - auch im Bestand vor 1990 erbauten – und somit vorhandenen Gebäude zu erweitern bzw. den betrieblichen Anforderungen gerecht neu-, um- bzw. auszubauen.

Eine für den Satzungsgeber (Stadt) begründbare und mögliche, im Einzelfall besondere Ausnahmeregelung (wie vielerorts gegeben, angemessen und erforderlich) ist im Rahmen der damaligen Satzungsgebung nicht vorgesehen worden.

Ein Versäumnis, das – bei allem Verständnis für das damalige Wohlwollen zur Altstadtprägung – einer entsprechenden zeit- und bedarfsgerechten Entwicklung der Innenstadt entgegensteht und damit der Schaffung von innenstadtrelevanten Attraktivitäten sowie (hier deutlich) bedarfsgerechten speziellen Sonderbauten verbunden mit maßgeblich positiven Entwicklungen entgegensteht.

Im konkreten Einzelfall werden durch die bestehenden Regelungen der Gestaltungssatzung die mit der „Intention Altstadtblick“ grundlegenden architektonischen Überlegungen und Besonderheiten des Gebäudes und der herausgehobenen Grundstückslage (große, sehr offen gestaltete Glasfront mit unverbautem Blick zur Altstadt mit Stadtkirche und Altstadthäusern – künftig mit Innenstadtbeleuchtung) nicht nur blockiert, sondern vielmehr konterkariert.

Der architektonisch und konstruktiv sehr anspruchsvolle Entwurf und die multifunktionale Ausgestaltung des Gebäudes waren und sind wesentliches Kriterium für die Fördermittelentscheidung und die Gewährung des Fördermittelhöchstbetrages von 750.000,- €.

Eine Veränderung der für die Fördermittelentscheidung wesentlichen Kriterien verbunden mit einem Rückfall in die u.a. „Kleinteiligkeit“ und optische Einschränkung von Sprossenfenstern geringer Größe, Türen mit nur 1/3-Glasfläche in oberen Bereich oder sichtbaren Regenrinnen als Gestaltungselement könnte durchaus negative Folgen haben und würde zugleich deutlich von dem vorher einstimmig beschlossenen Antrag abweichen.

B) STELLUNGNAHME

Mit einer Anpassung der Gestaltungssatzung durch die Schaffung einer Möglichkeit zur Ausnahmeregelung wird die bestehende Gestaltungssatzung nicht außer Kraft gesetzt, sondern vielmehr ein bestehendes, damals nicht erkanntes Problem zur positiven architektonischen und funktionellen Entwicklung der Innenstadt beseitigt, das jedoch auf den jeweiligen Einzelfall beschränkt wird und ausschließlich in der Entscheidungsbefugnis der Stadtvertretung - und damit des Satzungsgebers - liegt.

Mit der in den vergangenen Jahren verfolgten deutlichen Attraktivierung der gesamten Stadt, insbesondere in den touristischen Bereichen, gilt es nun - unter weitestgehender Beibehaltung der Zielsetzungen der Altstadt-Gestaltungssatzung - Möglichkeiten zu schaffen, sich den Anforderungen und Zielsetzungen einer erforderlichen, modernen, nachhaltigen und zukunftsfähigen Innenstadtentwicklung zu stellen.

Eine mit Beschluss der Stadtvertretung bereits realisierte (Teil-)Reform der Gestaltungssatzung ist am 01.01.2015 mit dem Ausbau der Schmiede- und Wendstraße zur sog. „Südtangente“ in Kraft getreten. Die Südtangente befindet sich auf der nach Süden abgewandten Seite der Innen-/Altstadt, so dass in diesem Bereich sowohl mit dem „Fischerdorf“ wie auch mit dem Neubau des Kultur- und Bildungszentrums nicht direkt in das unmittelbare Innenstadtbild eingegriffen wird. Das Bauumfeld der Schmiede-/Wendstraße ist mit Wohn- und Betriebsstätten bebaut, die eindeutig nicht altstadtrelevant und/oder von künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung geprägt sind (Parkpalette mit Aludach, Betriebsstätte Autohaus VW-Berg, Hochhaus, Lagerhalle Samsing, Neubauten Wendstraße).

Mit dem jetzt angestrebten Neubau des Kultur- und Bildungszentrums erfolgt ein dem bisherigen Erscheinungsbild der Wendstraße nicht entgegenstehendes und innenstadtverträgliches Neubaukonzept, dessen bedeutsames und wesentliches Merkmal der großzügige unverbaute „Blick auf die Altstadt“ ist.

Bedingt durch die zeitlichen Rahmenbeschränkungen der Fördermittelgewährung ist eine entsprechende Entscheidung der Stadtvertretung noch in 2015 erforderlich.

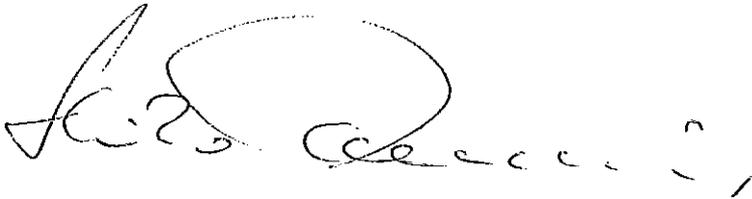
C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

Mit der Anpassung der Gestaltungssatzung werden lediglich die Voraussetzungen geschaffen, der Stadtvertretung im Rahmen der Bestrebungen zur Attraktivierung und Belebung der Innenstadt die Möglichkeit zur Einzelfallentscheidung zu eröffnen, Gebäude oder Einrichtungen von besonderer Bedeutung bzw. sog. Sonderbauten im Innenstadtbereich realisieren zu können.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

Die vorgelegte 2. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Heiligenhafen (Gestaltungssatzung) wird beschlossen.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	<i>2</i> 16.11.15
Büroleitender Beamter	

2. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Heiligenhafen (Gestaltungssatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.02.2003 (GVOBl. Schl.-H., S. 52) in der zurzeit gültigen Fassung und des § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Schl.-H., S. 3) in der zurzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen vom 03.12.2015 folgende 2. Änderung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Heiligenhafen erlassen:

§ 1

Nach § 14 wird folgender neuer Paragraph angefügt:

§ 15 (Ausnahmetatbestand)

Auf der Basis der Intentionen zur Attraktivierung und Belebung der Alt- und Innenstadt kann die Stadtvertretung nach sorgfältiger Abwägung im Rahmen einer Einzelfallentscheidung Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen zulassen.

§ 2

Diese 2. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Heiligenhafen (Gestaltungssatzung) tritt rückwirkend zum 01.12.2015 in Kraft.

Ausgefertigt:

Heiligenhafen, den _____

Stadt Heiligenhafen

Der Bürgermeister

(Heiko Müller)

Veröffentlicht am

in der „Heiligenhafener Post“.