

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00028	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, BOA
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: 611-13 Erh-Satzung Sin	22.01.2021, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Antrag der Fraktion Netzwerk für Friedrichshafen vom 26.11.2020 zur Erarbeitung und Vorlage einer Erhaltungssatzung für das Gebiet Nordstadt Anlage(n): Antrag Fraktion Netzwerk vom 26.11.2020			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus 35 Minuten, davon 10 Minuten Sachvortrag
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	02.03.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.03.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

Der Antrag der Fraktion Netzwerk für Friedrichshafen vom 26.11.2020 zur Erarbeitung und Vorlage einer Erhaltungssatzung für das Gebiet Nordstadt (s. Anlage) wird aus den in der Begründung dargestellten Gründen abgelehnt.

Begründung:

Der § 172 Baugesetzbuch (BauGB) ermächtigt die Gemeinden, in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzungen Gebiete zu bezeichnen, in denen...

- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sog. „Milieuschutzsatzung“ § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und

- bei städtebaulichen Umstrukturierung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Bei Erhaltungssatzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets bedarf gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung.

Der Begriff der städtebaulichen Eigenart als eines dieser Erhaltungsziele wird konkretisiert durch § 172 Abs. 3 BauGB. Die bauliche Anlage muss demnach allein oder im Zusammenhang das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sein. Eine Kommune kann mittels einer solchen Erhaltungssatzung, unabhängig vom Landes-Denkmalsschutz, Quartiere oder Stadtteile vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen schützen. Sie kann dafür sorgen, dass sich Neubauten stärker in die Umgebung einfügen, als dies allein nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) möglich wäre. Voraussetzung hierfür ist eine fundierte Begründung in der Satzung, welche auf städtebaulich einheitlich erhaltenen und schützenswerten Straßenzügen oder Quartieren basiert.

Satzungen unter Anwendung des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können für ein Gebiet mit jeder Art von Wohnbevölkerung erlassen werden, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Ziel der Satzung ist es, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen.

Im Falle des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB muss ein Sozialplan gem. § 180 BauGB vorhanden sein. Eine Genehmigung darf nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans zu sichern.

Nachfolgend wurde seitens der Verwaltung nach Überprüfung der Bestandssituation eine Bewertung anhand der durch das BauGB vorgegebenen Kriterien vorgenommen.

Bewertung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB:

Voraussetzung ist eine konkrete städtebauliche Eigenart eines Gebietes. Dieses muss bedeutsame bauliche Gegebenheiten vorweisen wie z.B. ortsprägende Gebäudestellungen, Geschosshöhen und Gebäudehöhen oder die Gebäude müssen

herausragende Gestaltungsmerkmale wie besondere Dach- oder Fassadengestaltungen vorweisen. Es geht also um erhaltenswerte städtebauliche Eigenarten, die schützenswert sind. Eine solche Satzung kann nur über einzelne Quartiere oder Stadtteile gelegt werden, die diesen Voraussetzungen entsprechen.

Das Stadtbild Friedrichshafens wird auch im Bereich der Nordstadt durch die Vielfalt von Gebäuden aus unterschiedlichsten Zeitschichten mit jeweils charakteristischen Bauarten geprägt. Ein Großteil der historischen Bausubstanz wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört. Das Stadtbild der gesamten Innenstadt ist heute v.a. dominiert durch die Architektur der Nachkriegsmoderne der 1950er und 1960er-Jahre. Das baukulturelle Erbe ist vielschichtig, jedoch durch die schnelle und zweckmäßige Aufbauzeit und des daraus resultierenden Sanierungs- und Neubaubedarfs der letzten zwei Jahrzehnte in vielen Bereichen inhomogen.

Aus städtebaulicher Sicht erfüllt der vorgeschlagene Geltungsbereich nicht die rechtlichen Vorgaben für eine Erhaltungssatzung, selbst in Teilbereichen sind die Voraussetzungen nicht gegeben. Weder aus gestalterischer noch aus geschichtlicher oder künstlerischer Sicht kann dem Gebiet eine ausreichende Bedeutung beigemessen werden, die eine durchgängige Schutzwürdigkeit begründet.



Bereich der im Antrag vorgeschlagenen Erhaltungssatzung (Quelle: Google Maps 08.01.2021)

Bewertung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

Auch für eine sog. „Milieuschutzsatzung“ sind die Voraussetzungen nicht gegeben, es müssen konkrete Befürchtungen für eine nachteilige Veränderung des Gebietes vorliegen. Ein Verdrängungsprozess der Wohnbevölkerung muss sich ersichtlich abzeichnen, beispielsweise, wenn in einem Stadtgebiet in Altbauten preisgünstiger Wohnraum infolge der erwarteten baulichen oder wohnungseigentumsrechtlichen Entwicklung in größerem Ausmaß wegzufallen droht. Ergibt sich daraus für die Gemeinde die Notwendigkeit, für die einkommensschwache Wohnbevölkerung an anderer Stelle Sozialwohnungen, Altenheimplätze o.ä. schaffen zu müssen, kann diese dieser Entwicklung mittels einer Erhaltungssatzung entgegensteuern. Eine Verdrängung der ortsansässigen Wohnbevölkerung als Folge baulicher Veränderungen kann z.B. auch vorliegen, wenn in Gebieten unverhältnismäßig viele Zweitwohnungen oder Ferienappartements errichtet werden.

Eine entsprechende durchgängige Entwicklung ist im Gebiet derzeit nicht erkennbar. Zwar werden an einzelnen Standorten Altbauten durch verdichtete Neubaustrukturen im Rahmen des städtebaulich gängigen Wandels ersetzt, eine negative Veränderung der vorhandenen städtebaulichen Struktur bzw. ein Verdrängungsprozess der ansässigen Bevölkerung sind jedoch nicht wahrnehmbar.

Zusammenfassend lässt sich ein negativer Trend für die Nordstadt nicht in dem Ausmaß erkennen, das die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung schaffen würde.

Die Stadt Friedrichshafen nutzt jedoch bereits andere Instrumente, um die städtebauliche Eigenart der Innenstadt zu erhalten. Um einzelne ortsbildprägende Gebäude und für den Charakter der Quartiere wichtige und erhaltenswerte Bauten zu sichern, wurde die Verwaltung vom Gemeinderat am 23.07.2018 im Rahmen der Einrichtung des Gestaltungsbeirats in Friedrichshafen bevollmächtigt, ein externes Gutachten zur Festlegung der über den bestehenden Denkmalschutz hinaus erhaltenswerten Bausubstanz zu beauftragen.

Schon damals wurde die Möglichkeit einer Erhaltungssatzung im Bereich der Nordstadt geprüft und auf Grund der nicht gegebenen Voraussetzungen nicht weiterverfolgt. Durch Beschluss vom 18.11.2019 stimmte der GR der Beauftragung eines externen Büros zur Erarbeitung eines Gutachtens über erhaltenswerte

Bausubstanz für das Stadtgebiet von Friedrichshafen mit dem Ziel zu, auch herausragende nicht denkmalgeschützte Gebäude als erhaltenswert und schutzwürdig einzustufen. Dies können z.B. Gebäude sein, deren gestalterische Verfremdung oder Abbruch zu einem Verlust der charakteristischen Erscheinung des Stadtbildes führen oder die Erlebbarkeit von gebauter Stadtgeschichte beeinträchtigen können. Das bereits angelaufene Projekt wurde im März 2020 in Anbetracht der Corona-Pandemie vorübergehend zurückgestellt, wird aber zügig weiterbearbeitet werden, sobald die Rahmenbedingungen dies wieder zulassen.

Um einer gestalterisch negativen Entwicklung im Gebiet der Innenstadt entgegenzuwirken, hat die Stadt Friedrichshafen außerdem im Jahr 2011 die Gestaltungssatzung für die Innenstadt und Teile der Nordstadt (Eugen-/Charlottenstraße) erlassen. Mit der Gestaltungssatzung soll der städtebauliche Charakter des Ortsbildes v.a. bei Neubauten erhalten werden. Eine Fortschreibung dieser Satzung ist in absehbarer Zeit angedacht.

Weiterhin besteht auch im Rahmen der Aufstellung bzw. Überarbeitung von Bebauungsplänen die Möglichkeit, negativen Entwicklungen im Stadtgebiet entgegenzuwirken.

Trotz der aus rechtlicher Sicht nicht gegebenen Handlungsmöglichkeiten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist mit der Einführung des Gestaltungsbeirats, der Untersuchungen zur über den bestehenden Denkmalschutz hinaus erhaltenswerten Bausubstanz, der Anwendung der Gestaltungssatzung sowie der Möglichkeit einer Regelung über Bebauungspläne eine ausreichende Zahl von Instrumentarien entweder bereits vorhanden oder wird in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, den Antrag der Fraktion Netzwerk vom 26.11.2020 gemäß Beschlussantrag abzulehnen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

SU/PL - Sin