



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/12/270
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.01.2012
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
Beratung zur "Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Esingen"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
06.02.2012	Bau- und Planungsausschuss	

- A: Sachbericht**
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: 1. **Umweltverträglichkeit**
 2. **Kinder- und Jugendbeteiligung**
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

Zu A: Sachbericht

Die Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Esingen wurde am 22.04.1997 rechtskräftig. Planungsziel war der Erhalt des z.T. noch vorhandenen dörflichen Charakters des Ortsteils. Der Geltungsbereich umfasst im weiteren Sinn das Gebiet des ehemaligen Dorfes Esingen. Die Grenze des Gebiets verläuft südlich der Straßen Am Schützenplatz (Grundschule) und Bockhorn, verläuft bis zur Bahnlinie, geht dort entlang bis zur Stadtgrenze, entlang der Pinnau und dann über den Wischmöhlenweg wieder zur Straße Am Schützenplatz.

Ein kurzer **Rückblick**: Zu Beginn der 90er Jahre nahm die Gemeinde mit dem Ortsteil Esingen am landesweiten Dorferneuerungsprogramm teil, das den Erhalt dörflicher Strukturen zum Schwerpunkt hatte. In diesem Verfahren wurde vom Land empfohlen, über eine Ortsgestaltungssatzung die dörflich / landwirtschaftlichen Gestaltungsmerkmale vergangener Zeit für Gebäudebestand und Neubauten festzulegen, um auch für die Zukunft den dörflichen Charakter des Ortsteils zu sichern. Der Arbeitskreis Dorferneuerung, der sich aus interessierten Bürgerinnen und Bürgern zusammensetzte, erarbeitete in Begleitung der Dorferneuerungsplaner (Büros Galba / Lewin) sowie der Verwaltung die Inhalte der Ortsgestaltungssatzung (OGS) Esingen, die dann letztlich von der Gemeindevertretung beschlossen wurde und Verbindlichkeit erlangte.

Die Satzung legt in 5 Abschnitten **Gestaltungskriterien** fest für

- ortsbildprägende, reetgedeckte Gebäude landwirtschaftlichen Ursprungs,
- ortsbildprägende Gebäude im Baustil der Jahrhundertwende,
- Gestaltung von Neubauten und sonstigen Gebäuden,
- Gestaltung landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebsgebäude,
- Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern.

In diesen Abschnitten finden sich Regelungen über Baukörper, Sockel- und Traufhöhen, Dächer, Materialien, Fenster und Türen, Farben sowie energiesparende Anlagen.

Es sind bereits in mehreren Fällen **Abweichungen** von der Ortsgestaltungssatzung feststellbar, die tatsächliche bauliche Entwicklung im Ortsteil weicht dadurch von der durch die Satzung beabsichtigten Gestaltungsrichtung ab. Ein aktuelles Beispiel für eine von der Satzung abweichende Gestaltung stellt der Wunsch nach anthrazitfarbenen Dachpfannen dar. Einige Dächer wurden ordnungswidrig anthrazitfarben eingedeckt, die entsprechenden Verfahren laufen noch, die Zuständigkeit liegt beim Kreis.

Vor Inkrafttreten der Ortsgestaltungssatzung haben zahlreiche Eigentümer abweichend von den Vorgaben der Satzung gebaut, so dass heute viele Dächer, Fassaden, Fenster oder Einfriedungen im Ortsteil Esingen nicht der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. Aber auch seit dem Inkrafttreten der Ortsgestaltungssatzung haben sich nicht immer alle Bauherren an die Vorgaben der Satzung gehalten. Dies liegt zum einen daran, dass die Ortsgestaltungssatzung den verantwortlichen Bauherren und Architekten nicht immer bekannt ist und nicht für jedes der geregelten Vorhaben ein Bauantrag gestellt bzw. geprüft werden muss. Zum anderen aber ist die hier vorliegende Ortsgestaltungssatzung als rechtliches Instrument zu schwach, um konsequent umgesetzt werden zu können. Dies liegt u.a. daran, dass in der Ortsgestaltungssatzung nicht darauf verwiesen wird, dass bei einem Verstoß gegen die Satzung eine Ordnungswidrigkeit aufgrund von § 82 Abs.1 Nr.1 LBO verfolgt werden kann. Es kann deshalb allein ein Verstoß gegen öffentliches Recht (in diesem Fall die LBO) festgestellt werden; in diesem Fall ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig (Aufgabe der Gefahrenabwehr).

Aus rechtlicher Sicht sind darüber hinaus folgende Aspekte zu bedenken:

- Die Gestaltungsanforderungen für den Ortsteil Esingen haben städtebaulich weniger Bedeutung als in Altstadtbereichen wie z.B. Lübeck.
- Das Siedlungsgefüge Esingen hat kaum Denkmalschutzsubstanz, einzig eingetragenes Kulturdenkmal ist das Heimathaus am Riedweg.
- Das Siedlungsbild ist weniger homogen als in anderen Altstadtbereichen.

Diese Kriterien führen in der Rechtsprechung dazu, dass die Gestaltungsanforderungen in Bereichen wie Esingen auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen für die Grundeigentümer angemessen sein müssen.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass eine konsequente Durchsetzung der Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung rechtlich (und politisch) nicht durchzuhalten ist. Einzelne Vorgaben, wie z.B. der Verzicht auf anthrazitfarbene Dachpfannen, sind auf Grund der tatsächlichen baulichen Entwicklung (viele vergleichbare anthrazitfarbene Dächer in der Umgebung) nicht mehr nachvollziehbar.

Mit dem Verschwinden landwirtschaftlicher Betriebe verliert Esingen mehr und mehr den landwirtschaftlichen Charakter. Historische Strukturen sichtbar zu belassen bleibt mehr und mehr begrenzt auf räumlich enge Bereiche wie z. B. das Ensemble Heimathaus – Hof Sternberg, Hof Sternberg – Hof Lehmann (Pinneberger Straße – Denkmalstraße) oder der Siedlungsabschluss Hof Clasen an der südlichen Hafenstraße. Hier jedoch bei Aufgabe der Landwirtschaft sinnvolle Folgenutzungen zu finden, stellt ein weiteres Problem dar. Eine wohnliche Folgenutzung wird zu zusätzlichen Wärmedämmmaßnahmen mit entsprechenden Änderungen an den Fassaden und Dächern führen. Erfahrungsgemäß werden solche Wärmedämmmaßnahmen oft in Verbindung mit Putzfassaden ausgeführt, welche wiederum im Widerspruch zu den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung stehen.

Fazit:

- Die Material- und Farbfestlegungen der Ortsgestaltungssatzung sind mittlerweile von der Realität insbesondere im Hinblick auf die energetischen Anforderungen überlebt worden
- Die rechtliche Durchsetzung der Vorgaben ist nicht gewährleistet.
- Die Erhaltung dörflich-landwirtschaftlicher Strukturen kann höchstens über Bebauungspläne steuernd begleitet werden.

Die Ortsgestaltungssatzung sollte aufgehoben werden, den Bauherren aber dennoch weiterhin als Empfehlung zur Verfügung gestellt werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die Ortsgestaltungssatzung Esingen wird aufgehoben.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss zur Aufhebung ortsüblich bekannt zu machen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n: