

HISTORISCHER STADTKERN STADT ESENS

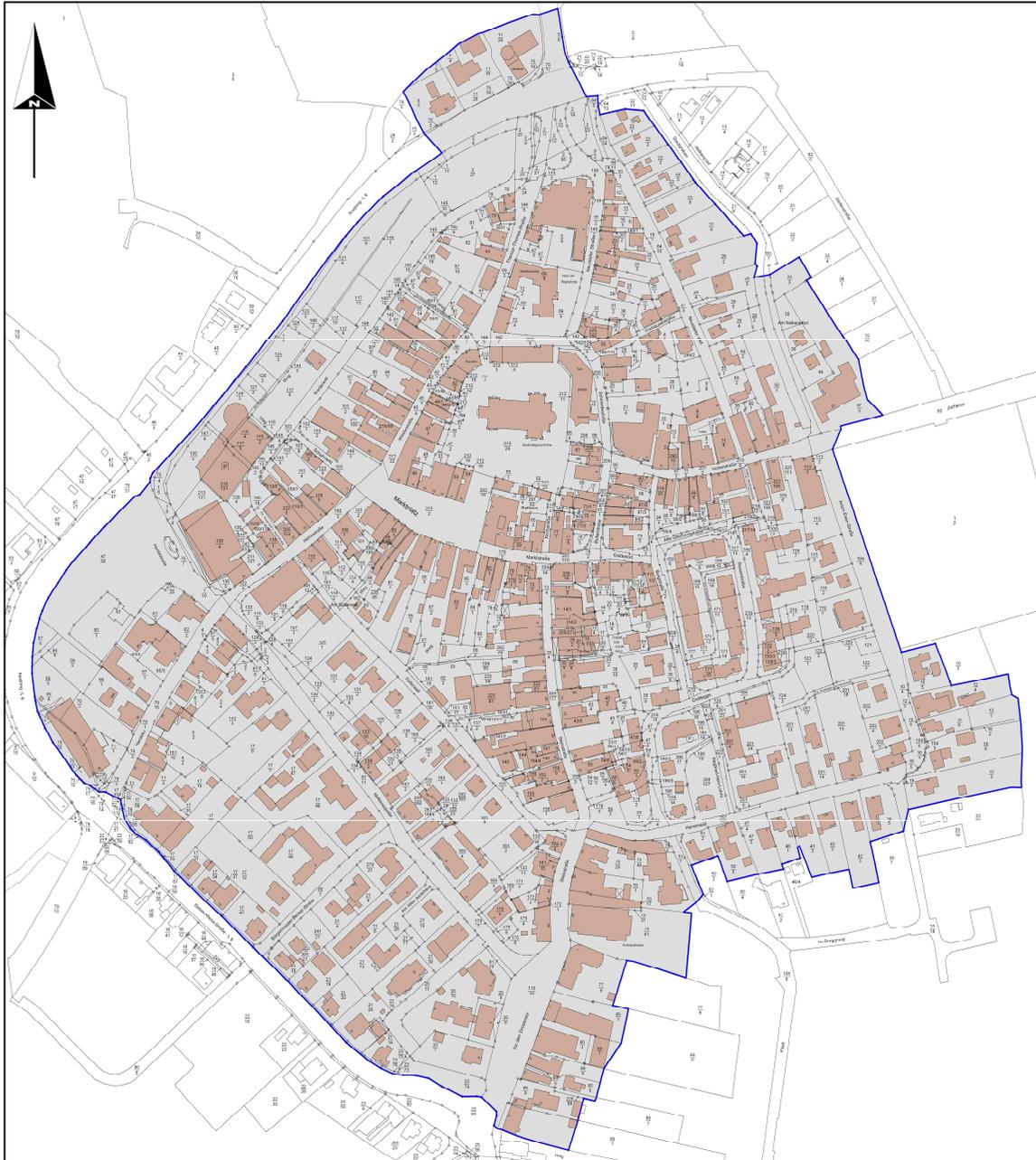


Erarbeitung einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung

Erarbeitung eines Antrages zur Aufnahme in das „Städtebauförderungsprogramm-
Komponente Städtebaulicher Denkmalschutz“



Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Stadt Esens

**Geltungsbereich
der geplanten Erhaltungssatzung
für den Historischen Stadtkern Esens**

Stand: 04.06.2013

Größe: rund 32,7 ha

18. November.2013

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



Planungsanlass

- **Innenstadt soll ihren Charme behalten**
- **Vermeidung städtebaulicher und gestalterischer Fehlentwicklungen**
- **Attraktivierung des Zentrums Esens für Bewohner, Gäste und Besucher**
- **Erhaltung der vielen denkmalgeschützten, denkmalwürdigen und ortsbildprägenden Gebäude**
- **Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für den Einzelhandel**
- **Optimierung der verkehrlichen Erschließung im Stadtkern**



1. Erstellung eines Innenstadtkonzeptes

- liegt bereits vor
- städtebauliche und verkehrsplanerische Ausrichtung
- erste Maßnahmen sollen in 2014 durchgeführt werden



2. Aufstellung einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung

- wird derzeit bearbeitet
- Instrumentarium zur Regelung der Gebäude- und Gebäudeumfeldgestaltung
- Schutz des Erscheinungsbildes von Baudenkmalen und ihrer Umgebung



3. Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm

- wahrscheinlich Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- Entscheidung auf welcher rechtlichen Grundlage die Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchgeführt werden soll:

Durchführung der Maßnahme auf der GRUNDLAGE ERHALTUNGSSATZUNG nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

oder

Durchführung als STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMABNAHME gemäß §§136 bis 164 BauGB



Herangehensweise - Projektablauf

ZIEL- UND ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE
(Beteiligt: Kommune, Einwohner, Vereine, Gewerbetreibende)

ORTSBILDANALYSE
(Architekten, Verwaltung)

MITWIRKUNGSGREMIUM / LENKUNGSGRUPPE
(Beteiligung aller relevanten Akteure)

ORTSGESTALTUNGSKONZEPT
(Architekten, Verwaltung)

**ANTRAG AUF AUFNAHME IN DAS
STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM**
(Verwaltung, Architekten)

ERLASS EINER ERHALTUNGSSATZUNG
(Verwaltung, Architekten)

**BERATUNG DER EIGENTÜMER, GEWER-
BETREIBENDEN UND BETROFFENEN
EINWOHNER ZUR BAUGESTALTUNG**
(Verwaltung, Architekten)

GESTALTUNGSSATZUNG / -VORGABE
(Architekten, Verwaltung)

BONER + PARTNER

STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



Erhaltungs- und Gestaltungssatzung



18. November.2013

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



ERHALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage: § 172 Abs.1 Nr.1 BauGB

Wirkung:

- kein aktives Steuerungsinstrument
- dient nur der Verhinderung eines Abrisses oder einer Umnutzung
- nur in Verbindung mit Gestaltungssatzung oder B-Plan sinnvoll

Vorteil: gilt auch für nicht denkmalgeschützte Gebäude

GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 NBauO

Wirkung:

- aktives Steuerungsinstrument hinsichtlich der Gebäude- und Gebäudeumfeldgestaltung
- Bewahrung bestehender schutzwürdiger Strukturen
- Verhinderung von unangepasster Gestaltung

Nachteil: bei sehr heterogenen Quartieren sind schnell die Grenzen der Regelungsmöglichkeiten erreicht

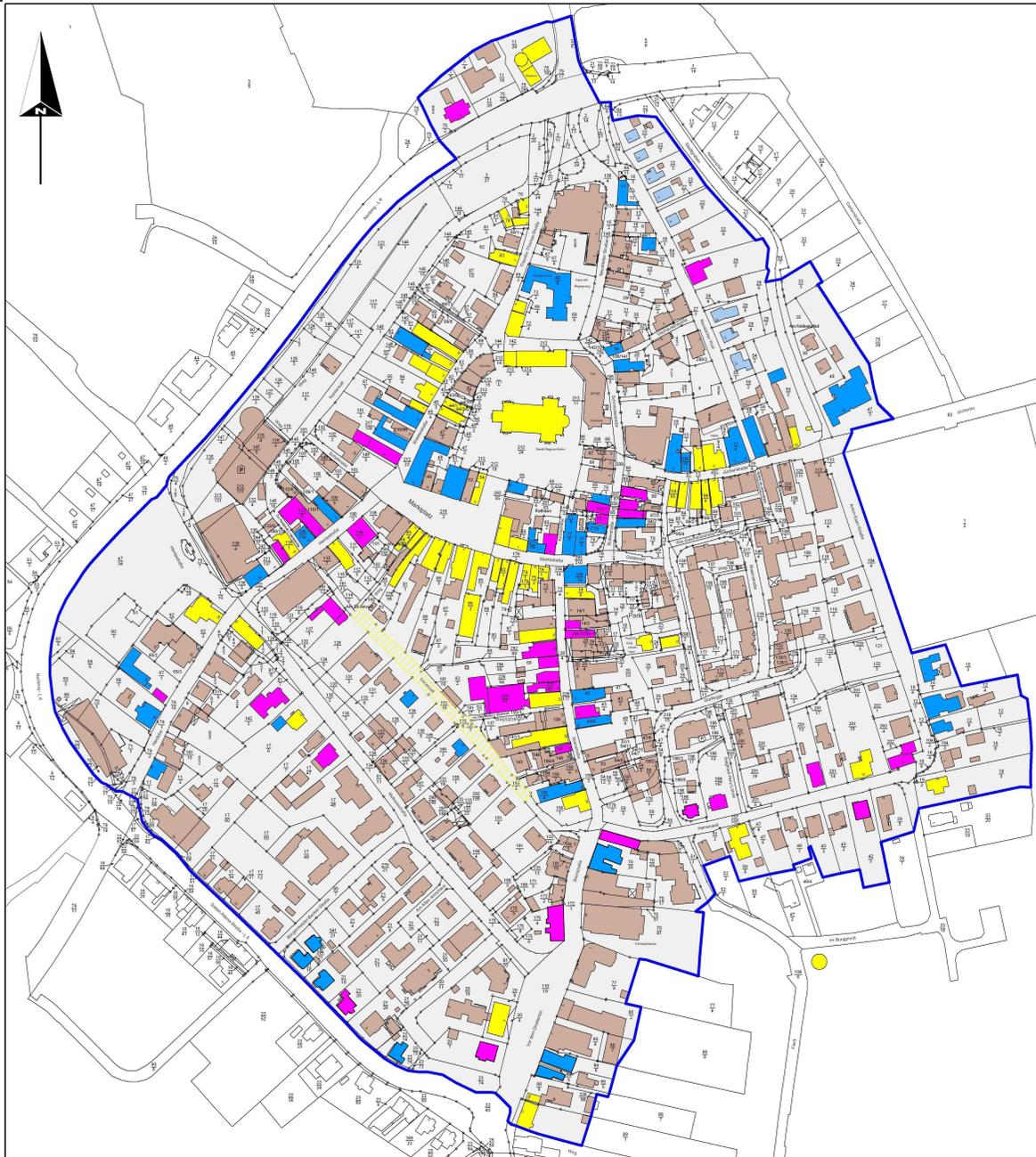


Sachstandsbericht zur Aufstellung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

- Bestandsaufnahme wurde in Zusammenarbeit von Verwaltung und Planungsbüro durchgeführt
- Ortsbildanalyse wird derzeit bearbeitet
- Zukünftige Regelungsinhalte sind im Entwurf



Ergebnisse der Bestandsaufnahme



Stadt Esens

Baudenkmale und ortsbildprägende Bausubstanz im Geltungsbereich der geplanten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

-  Baudenkmal
-  Ortsbildprägend, auf Denkmalwürdigkeit zu prüfen
-  Ortsbildprägend
-  Ortsbildprägend als Ensemble

Stand: 19.10.2013

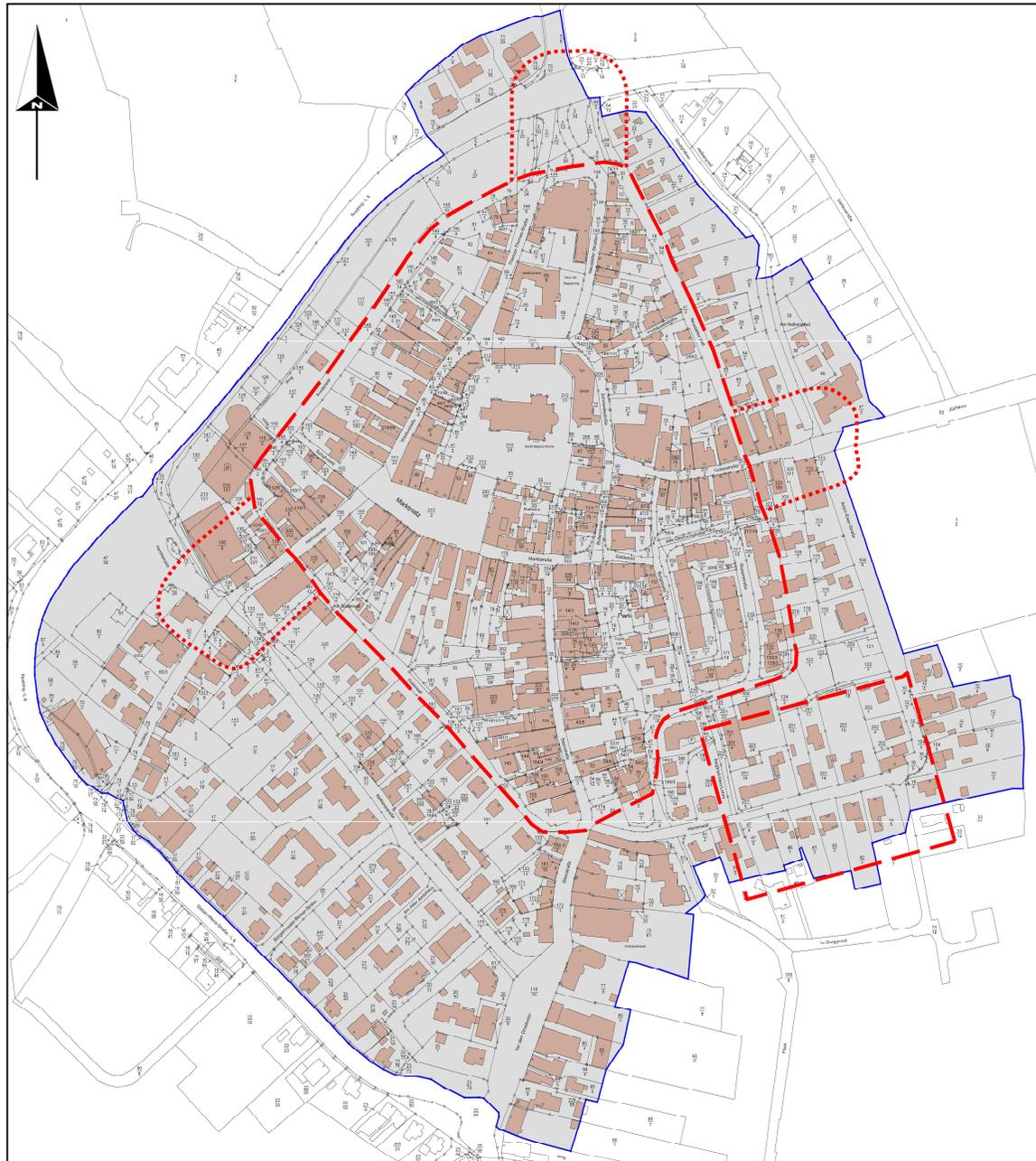
Gesamtplan

BONER + PARTNER

STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



Abgrenzung Untersuchungsgebiet



- mittelalterliche Wallanlagen
- Stadttor-Quartiere

Stadt Esens

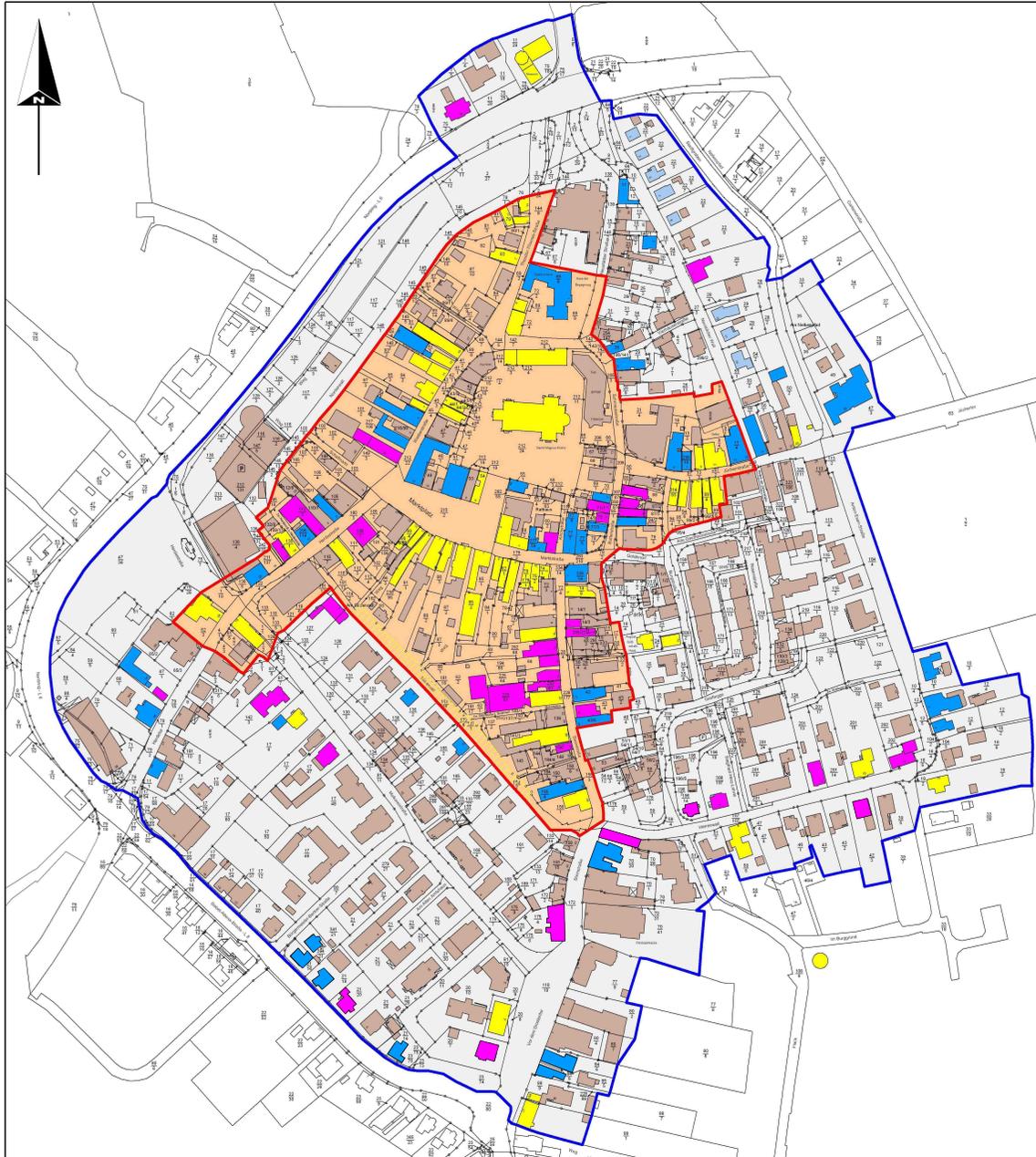
**Geltungsbereich
der geplanten Erhaltungssatzung
für den Historischen Stadtkern Esens**

Stand: 04.06.2013

Größe: rund 32,7 ha



Vorschlag zur Abgrenzung der Kernzone und eines Ergänzungsbereiches



Stadt Esens

Baudenkmale und ortsbildprägende Bausubstanz im Geltungsbereich der geplanten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

-  Baudenkmal
-  Ortsbildprägend, auf Denkmalwürdigkeit zu prüfen
-  Ortsbildprägend
-  Ortsbildprägend als Ensemble

-  **Kernzone**
-  **Ergänzungsbereich**



Regelungsumfang

Die Regelungsinhalte werden sich an den nachfolgenden Kriterien orientieren.

Dabei wird der Regelungsumfang in der Kernzone umfangreicher sein als im Ergänzungsbereich.

Räumliche Kriterien

- Position des Gebäudes im Umfeld
- Relation der Größen und Abstände
- Ausstrahlung innerhalb des Ortsbildes
- Identifizierbarkeit im baulichen Gemenge
- Imagewirkung der Gebäudenutzung

Kriterien für die Gestaltung von Freiflächen (Terrassen, Balkone, Gärten)

- Befestigungsmaterialien
- Proportion in Bezug zum Gebäude
- Einfriedung
- Gärtnerische Gestaltung
- Beleuchtung

Fassaden - Kriterien

- Präsenz von Stilmitteln
- Proportion der Fassade
- Fassadengliederung
- Ablesbarkeit von Zonen (vertikal - horizontal)
- Verhältnis Öffnungen zu Wandflächen
- Tiefe der Fassadenelemente
- Materialeinsatz / Farbgestaltung
- Applikationen (Dachentwässerung, Beschläge etc.)
- Werbeanlagen
- Außenbeleuchtung
- Freiluft-Nutzflächen (Terrassen, Balkone, Freiflächen)

Bauliche Kriterien

- Ablesbarkeit der Architektur
- Historische Authentizität
- Visuelle Standsicherheit
- Proportionierung des Baukörpers
- Ausprägung der Gebäudekonturen
- Dichte der Gebäudewände (offen-geschlossen)
- Substanzschutz



- Die Bewahrung des Stadtbildes ist mit nicht unerheblichen Kosten verbunden
- Nur die wenigsten Kommunen und Grundstückseigentümer kommen ohne finanzielle Hilfe aus
- Deshalb hat der Gesetzgeber verschiedene Förderinstrumente geschaffen

- z. B. Städtebauförderungsprogramm verschiedener Ausrichtungen

Zwei Varianten sind möglich

- a) Durchführung als Städtebauliche SANIERUNGSMABNAHME gemäß §§136 bis 164 BauGB

oder

- b) Durchführung der Maßnahme auf der GRUNDLAGE ERHALTUNGSSATZUNG nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Merkmale der beiden in Frage kommenden Verfahren

	a) SANIERUNGSMABNAHME	b) GRUNDLAGE ERHALTUNGSSATZUNG
Rechtsgrundlagen	§§ 136 bis 164 BauGB	§ 171a bis 171d BauGB
Voraussetzungen	Vorbereitende Untersuchungen, die das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen belegen aktuelles integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	aktuelles integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Durchführungsansatz	verfahrensrechtlicher Ansatz unter Ausnutzung vielfältiger Steuerungsinstrumente	konsensualer Ansatz durch Abschluss von Stadtumbauverträgen mit privaten Vorhabenträgern
Festlegung	durch Erlass einer Sanierungsatzung	durch Beschluss des Rates
Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm	abrufbar	abrufbar



Merkmale der beiden in Frage kommenden Verfahren

	SANIERUNGSMABNAHME	GRUNDLAGE ERHALTUNGSSATZUNG
Erschließungsbeitragsrecht	findet keine Anwendung im <u>umfassenden</u> Verfahren gilt aber im <u>vereinfachten</u> Verfahren	findet Anwendung
Wertabschöpfung (Zahlung von Ausgleichsbeträgen)	nur im <u>umfassenden</u> Verfahren nicht im <u>vereinfachten</u> Verfahren	erfolgt nicht
Einschränkungen für Eigentümer, Mieter und Pächter	Sanierungsvermerk im Grundbuch es gelten grundsätzlich bau- und bodenrechtliche Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB	nur bei ergänzender Genehmigungsvorbehaltssatzung gemäß § 171d BauGB (vergleichbar mit Veränderungssperre)
Mitwirkung der Öffentlichkeit	gesetzlich vorgeschrieben Auskunftspflicht	gesetzlich vorgeschrieben
Management des Verfahrens	Einsatz eines Sanierungsträgers	Einsatz eines Beauftragten
Wertermittlung	beim umfassenden Verfahren zwingend erforderlich (Anfangswert und Endwert)	Anfangsbewertung sinnvoll (als Arbeitsgrundlage)





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**

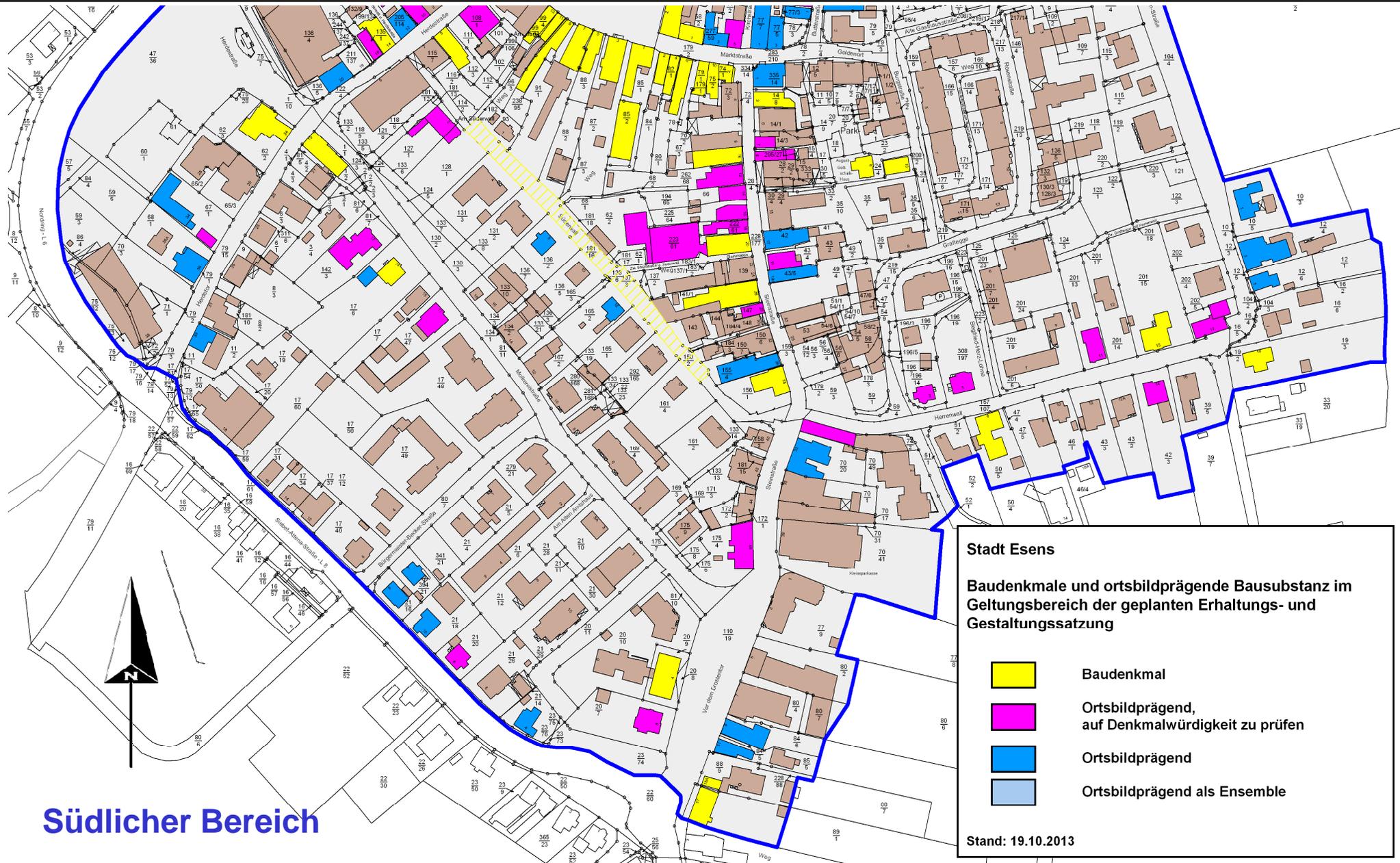


18. November.2013

BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



Ergebnisse der Bestandsaufnahme



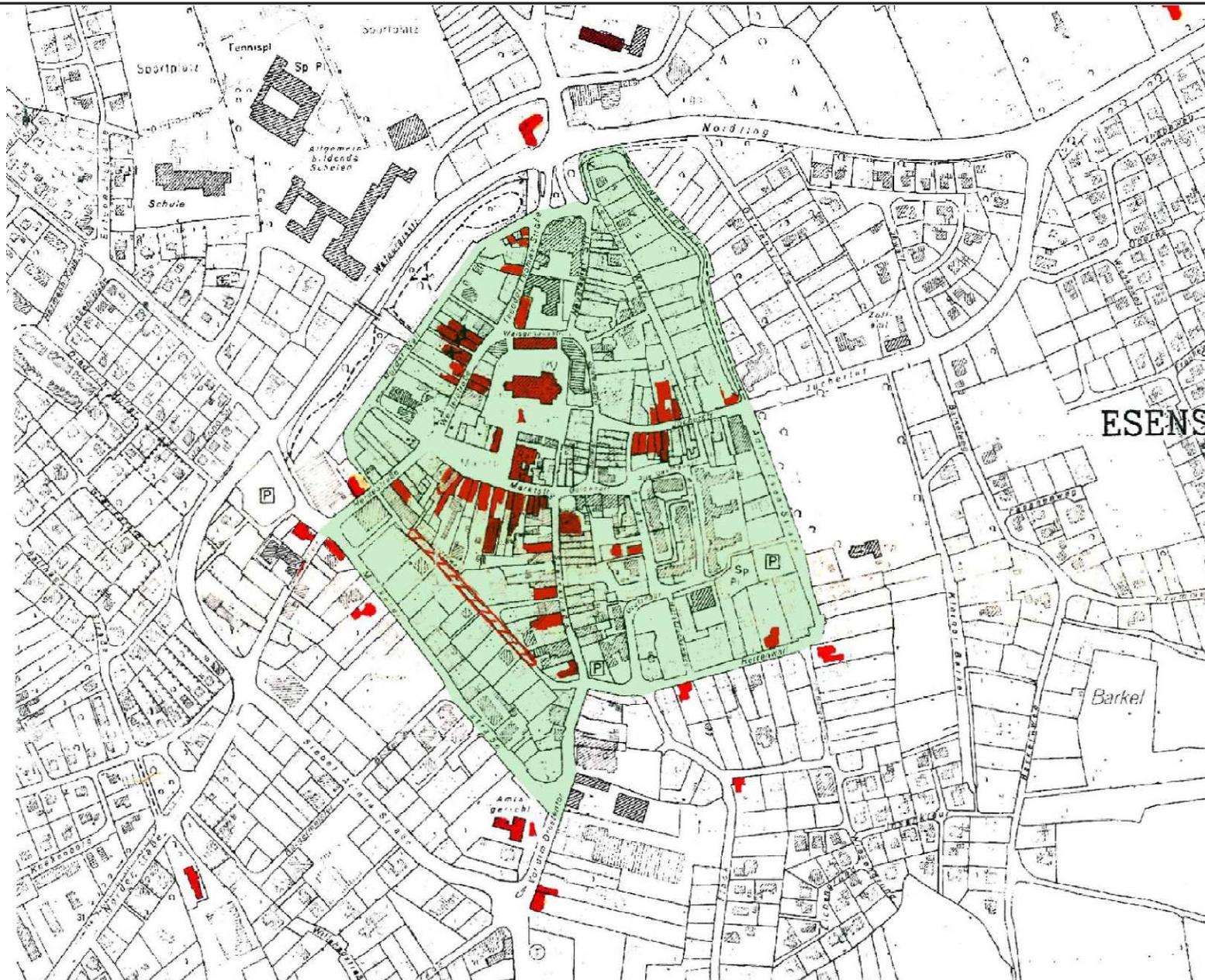
Südlicher Bereich

BONER + PARTNER

STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



18. November.2013



BONER + PARTNER

STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE



18. November.2013

