

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2020/3194-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	08.06.2020
		Referent:	Thomas Beese
Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
15.07.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Bund und Länder haben sich geeinigt, dass ab 2020 eine neue Struktur für die Städtebauförderung gilt. Sie setzen dabei Schwerpunkte auf Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen, Erhalt und Entwicklung lebendiger Stadt- und Ortskerne, und Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels. Aufgrund dieser Schwerpunkte, wurden die bisherigen Förderprogramme zu drei neuen Förderprogramme zusammengefasst, die den jeweiligen Schwerpunkt abdecken. Die neuen Fördervorgaben stärken außerdem den Klimaschutz und eine verbesserte Zusammenarbeit zwischen den Kommunen. Dementsprechend wurden auch die Verwaltungsvereinbarung der Städtebauförderung für die Förderperiode 2020 zwischen Bund und Länder aufgestellt.

Die Regierung von Oberfranken hat mit Schreiben vom 01.04.2020 der Stadt Bamberg mitgeteilt, dass im Rahmen der neuen Bund/Länder-Programme der Städtebauförderung die Möglichkeit bestehe, eine Entlastung für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zu berücksichtigen und dadurch den Fördersatz von bisher 60 % auf 80 % zu erhöhen. Diese Erhöhung ist in Bamberg nur im neuen Förderprogramm „Lebendige Zentren“ möglich. In dieses Förderprogramm fallen die Sanierungsgebiete „Bamberg-Mitte“, „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“, "AW" - "Geyerswörth", „St.-Getreu-Straße“ und „Sand“ über dieses Förderprogramm gefördert.

Voraussetzung für die Erhöhung des Fördersatzes ist dem Schreiben der Regierung von Oberfranken zur Folge, das Vorhandensein eines „Erhaltungsgebietes“:

- als städtebauliche Gesamtmaßnahme in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz (z.B. Denkmalensembles),
- mit rechtskräftiger Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (städtebauliche Erhaltungssatzung) und
- Einzelmaßnahmen liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Die Regierung schlägt dieses Vorgehen für den Bereich des Sanierungsgebietes „St.-Getreu-Straße“ und damit für die Maßnahme „St. Michael“, sowie für den Bereich Sanierungsgebiet "AW" - "Geyerswörth" und damit für die Maßnahme „Schloss Geyerswörth“ vor. Darüber hinaus ist ein solches Vorgehen auch für die Sanierung des Neuen Rathauses vorstellbar.

Des Weiteren bietet eine Erhaltungssatzung die Möglichkeit der Regelung die städtebauliche Eigenart eines Gebietes zu steuern. Wenn ein Gebiet aus der Sanierung entlassen wird, fallen automatisch die Steuerungsmöglichkeiten des Sanierungsrechtes für die Stadt weg. Durch den Erlass einer Erhaltungssatzung erhält sich die Stadt die Möglichkeit die erreichten Sanierungsziele auch in Zukunft abzusichern.

Schutzziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Die Erhaltungssatzung enthält rahmensetzende Vorgaben zur Erhaltung der strukturellen Gestalt des Geltungsbereiches, d.h. von baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- bzw. Straßenbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen, oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Negative bauliche Veränderungen von ortsbildprägenden und historisch städtebaulich wertvollen Gebäuden, Bau- und Raumstrukturen sowie von Straßenfluchten, räumlichen Platzbegrenzungen und Einzelgebäuden sollen durch die Satzung verhindert werden. Nach den Vorschriften der Erhaltungssatzung wird im Geltungsbereich ein besonderer Genehmigungsvorbehalt vor dem Abbruch, der Änderung oder Nutzungsänderung sowie der Errichtung baulicher Anlagen eingeführt. Das bedeutet, dass in jedem Einzelfall geprüft werden muss, ob die Vorgaben der Erhaltungssatzung entsprechen bzw. die Voraussetzungen zur Versagung einer Genehmigung vorliegen. Die Genehmigungspflicht kommt erst im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart betroffen ist. Innerhalb des Erhaltungsgebiets wird die bauliche Weiterentwicklung gewährleistet. Ein unvollständig erhaltenes Gebiet kann mittels Erhaltungssatzung in eine bestimmte Richtung weiterentwickelt werden. Auch wenn die Erhaltungssatzung grundsätzlich bestandsorientiert ist, bestehen damit Einflussmöglichkeiten auf die städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Im Satzungsgebiet kann eine Baugenehmigung nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden. Daher muss insbesondere bei gestalterischen Änderungen geprüft werden, ob städtebauliche Aspekte berührt werden. Die Erhaltungssatzung enthält hierfür rahmensetzende Vorgaben, die aus den stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmalen abgeleitet werden. Die Erhaltungssatzung selbst schreibt keine Gestaltungsregeln vor. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt, der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt. In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der Wert der originalen Bausubstanz, sondern die städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weitreichende Veränderung charakteristischer Merkmale gefährdet wäre.

Weiteres Vorgehen:

Durch die genannten Gründe, hält das Baureferat die Aufstellung von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, für die Bereiche Sanierungsgebiet „St.-Getreu-Straße“, Sanierungsgebiet "AW" - "Geyerswörth" und den Bereich des Neuen Rathauses für sinnvoll. Daher sollte geprüft werden, ob für die Bereiche Sanierungsgebiete „St.-Getreu-Straße“ und Sanierungsgebiet "AW" - "Geyerswörth" weitere Untersuchungen notwendig sind. Für den Bereich des neuen Rathauses ist der Umgriff zu prüfen.

Jedoch wird sich der bürokratische Aufwand für Bauherren und Verwaltung erhöhen, da durch den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein zusätzliches Genehmigungsverfahren notwendig wird.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Bereiche Sanierungsgebiet „St.-Getreu-Straße“, Sanierungsgebiet "AW" - "Geyerswörth" und Neues Rathaus zu erarbeiten.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Verteiler: