

Beschlussvorlage		10.08.2023	115/2023		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
Lebendige Zentren - Strategische Weiterentwicklung der Altstadt und des Weseruferes III von III Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung der Orts- und Gestaltungssatzungen und Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung			X		
Beratungsfolge			Abstimmungsergebnis		
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ausschuss für Stadtentwicklung	23.08.2023	13	0	0	
Verwaltungsausschuss	13.09.2023	Beschlossen			
Rat	27.09.2023	38	0	0	

Beteiligte Organisationseinheiten	Unterschriften
21 Recht	
22 Ordnung und Straßenverkehr	
Fachbereichsleitung 2 Recht und Sicherheit	
Stadträtin	

Unterschriften				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

1. Die Aufstellung zur Änderung der **Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung von Gebäuden** wird auf der Grundlage des § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die Hamelner Altstadt begrenzt durch die Straßen Thiewall, Kastanienwall, Ostertorwall und Münsterwall sowie die Weser – vgl. Anlage 1.
2. Die Aufstellung zur Änderung der **Örtlichen Bauvorschrift über Werbeanlagen und Warenautomaten** wird auf der Grundlage des § 84 (3) der NBauO i.V.m § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die Hamelner Altstadt begrenzt durch die Straßen Thiewall, Kastanienwall, Ostertorwall und Münsterwall sowie die Weser – vgl. Anlage 2.
3. Die Aufstellung zur Änderung der **Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes** wird auf Grundlage des § 172 BauGB i.V.m § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die Hamelner Altstadt begrenzt durch die Straßen Thiewall, Kastanienwall, Ostertorwall und Münsterwall sowie die Weser – vgl. Anlage 3.
4. Es wird beschlossen, dass § 3 (Erlaubnispflichtige Sondernutzungen in der Fußgängerzone) der Satzung über die **Sondernutzung an Ortstraßen und Ortsdurchfahrten** vom 11.12.2023 i.d.F. der 1. Änderungssatzung vom 15.06.2015 geändert werden soll [§§ 10, 17 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.V.m. § 18 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) und des § 5 des Bundes Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)].
Es wird zugleich beschlossen, dass im Rahmen dieser 2. Änderung der Sondernutzungssatzung die „**Gestaltungsrichtlinie zu Sondernutzungen in der Fußgängerzone**“ ebenfalls geändert wird.
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst die Fußgängerzone der Stadt Hameln – vgl. Anlagen 4 und 5.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine **frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB für die vorgenannten Aufstellungsbeschlüsse 1 bis 4 sowie für die Änderung der Gestaltungsrichtlinie durchzuführen.

Anlass / Ziel: Die Hamelner Altstadt wird durch die Lage an der Weser und ihren Naturraum, die historischen denkmalgeschützten Gebäude und Gebäudeensembles, den öffentlichen Raum, die kulturellen Einrichtungen und die Menschen charakterisiert. Aufgrund dieser Ausprägung ist die Altstadt ein multifunktionaler Ort für Wohnen, Arbeiten, Erholung, Dienstleistungen, Gastronomie und Einkaufen, aber auch für Bildung und Kultur.

Dieses facettenreiche Angebot bedingt allerdings auch diverse Nutzungsansprüche an diesen Ort. Erschwerend kommen der Klimawandel und die notwendigen Anpassungen an eben diesen, der gesamtgesellschaftliche Strukturwandel sowie die Veränderung des Kauf- und Konsumverhaltens in

Hinblick auf den Onlinehandel der heutigen Moderne hinzu, sodass der Altstadt zunehmend ein wirtschaftlicher Bedeutungsverlust droht. Die damit einhergehenden Folgen sind der Funktionsverlust, Leerstand und die Privatisierung des öffentlichen Raums, die sich nicht zuletzt negativ auf das Erscheinungsbild der Altstadt auswirken können.

Besonders im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Altstadt bilden die örtlichen Bauvorschriften, die Erhaltungssatzung, die Werbesatzung, die Sondernutzungssatzung sowie die Gestaltungsrichtlinie Steuerungsinstrumente, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund sollen die vorgenannten Satzungen geändert werden. Ziel dieser Änderungen ist es, die Qualitäten der zu einem großen Teil denkmalgeschützten Gebäude sowie die städtebaulichen Strukturen zu erhalten und unsere Altstadt mit Blick auf die Nutzungsansprüche zukunftsicher aufzustellen. Ein Ergebnis dieser Änderungen wird die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs sein, das die Satzungen der Altstadt und die Gestaltungsrichtlinie bündelt und als Leitfaden für die Akteurinnen und Akteure als auch für die Verwaltung fungiert.

Zu 1.: Die **örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Gebäuden (Gestaltungssatzung)** regelt das äußere Erscheinungsbild baulicher Maßnahmen mit dem Ziel, bei Anpassungen der historischen Bausubstanz an heutige Bedürfnisse und bei Ergänzung von Neubauten, die individuellen Besonderheiten der Altstadt zu erhalten und zu stärken.

Die Altstadt ist geprägt durch ihre mittelalterliche Struktur und ihren kleinteiligen Charakter. Viele der Gebäude in der Hamelner Altstadt stehen bereits unter Denkmalschutz. Zudem gibt es schützenswerte Gebäude, die im Laufe der Jahrzehnte durch starke Umbaumaßnahmen überformt wurden, allerdings in ihrer äußerlichen Gestalt weiterhin in besonderer Weise das Stadtbild prägen.

Mit der Änderung der vorhandenen Gestaltungssatzung sollen die bestehenden Regelungen überprüft, geschärft und gegebenenfalls ergänzt werden, um in Verbindung mit einem Gestaltungshandbuch zur verständlichen Erläuterung, die stadtgestalterischen Qualitäten zu sichern und eine behutsame und zeitgenössische Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns zu ermöglichen. Die besondere Stadtgestalt, die erhaltenswerte Architektur und das Ortsbild sollen einerseits geschützt und andererseits bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wieder herausgearbeitet werden. Die Gestaltungssatzung definiert den dafür erforderlichen, über die Regelungen der bestehenden Bebauungspläne hinausgehenden, rechtlichen Rahmen.

Zu 2.: Die **örtliche Bauvorschrift über Werbeanlagen und Warenautomaten** in der Altstadt von Hameln (**Werbeanlagensatzung**) trifft Regelungen zur Größe, Verortung sowie Anbringung von Werbeanlagen und regelt Leuchtwerbung, Werbung an Schaufenstern und Markisen sowie Bannerwerbung und Werbefahnen. Zudem werden unzulässige Werbeanlagen definiert und die Zulässigkeit von Warenautomaten geregelt. Mit der Änderung dieser Satzung soll sichergestellt werden, dass die besondere Eigenart der Altstadt, insbesondere die Gestalt der historischen Bausubstanz, auch mit Werbeanlagen wahrnehmbar bleiben. Die Größe, Form und Farbe, aber auch die Art der Anbringung von Werbeanlagen kann zu einer positiven, wie auch negativen Beeinflussung der Wahrnehmbarkeit des Charakters der Altstadt führen. Warenautomaten spielen derzeit eine untergeordnete Rolle, können jedoch ähnlich wie Werbeanlagen die Gestalt eines Gebäudes bzw. das Stadtbild insgesamt negativ beeinflussen.

Mit der Änderung der Werbeanlagensatzung sollen die bestehenden Inhalte überprüft, geschärft und gegebenenfalls ergänzt werden. Damit soll eine negative Beeinflussung des Charakters der Altstadt unterbunden, verträgliche und gleichzeitig wirksame Werbeanlagen ermöglicht und sinnvolle Maßgaben für Warenautomaten gefunden werden.

Zu 3.: Die **Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung)** stellt, bis auf wenige Ausnahmen, alle baulichen Maßnahmen unter einen generellen Genehmigungsvorbehalt. Jegliche Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen und der Rückbau von Gebäuden bedürfen somit einer Genehmigung. Lediglich die Instandhaltung sowie Veränderungen bei gleichbleibender genehmigter Nutzung im Inneren von Gebäuden sind von dem o.g. Genehmigungsvorbehalt ausgenommen.

Der Charakter eines alten, gewachsenen, die Altstadt prägenden Stadtbildes, ergibt sich aus dem Stadtgrundriss, dem großen Anteil historischer Bausubstanz, einer Raumstruktur aus Straßen und Plätzen mit überwiegend zwei- und dreigeschossigen Gebäuden und der Lage der Gebäude an Straßen und Plätzen. Die Summe aller Merkmale ergibt das typische Erscheinungsbild einer mittelalterlichen Stadt mit herausragender Silhouettenwirkung der Kirchtürme.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Besonderheit der Altstadt, insbesondere angesichts der wachsenden Aufgabe der Erhaltung, Pflege und Modernisierung des Gebäudebestandes und zur Steuerung der Entwicklungen in der Altstadt, reichen die bestehenden Bebauungspläne allein nicht aus. Eine Erhaltungssatzung ist daher unerlässlich.

Mit der Änderung der Erhaltungssatzung sollen die bestehenden Inhalte überprüft, geschärft und gegebenenfalls ergänzt werden.

Zu 4.: Die **Satzung über die Sondernutzung an Ortsstraßen und Ortsdurchfahrten in der Stadt Hameln (Sondernutzungssatzung)** regelt die Nutzung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, die über den Gemeingebrauch hinausgehen (Sondernutzungen). Sondernutzungen bedürfen einer Erlaubnis der Stadt, sofern es sich nicht um erlaubnisfreie Sondernutzungen gemäß der Sondernutzungssatzung handelt. Sondernutzungen im Sinne dieser Satzung sind insbesondere Flächen für Außenbewirtschaftung und Warenauslagen.

Ergänzend dazu wurde eine **Gestaltungsrichtlinie zu Sondernutzungen** in der Fußgängerzone für die Bereiche Osterstraße, Bäckerstraße, Am Markt, Pferdemarkt und Teilabschnitt Emmernstraße Hausnummer 2-8 erstellt, auf die in der Sondernutzungssatzung in § 4 Abs. 2 Nr. 3 Bezug genommen wird.

Mit den o.g. Regelwerken soll die Gestaltqualität der privaten Nutzung im Rahmen von Sondernutzungen, insbesondere mit der Gestaltqualität der Fußgängerzone sowie mit der Bedeutung der umgebenden historischen Altstadt in Einklang gebracht werden. Die Festlegung eines Gestaltungsrahmens im Zusammenhang mit der Erteilung von erlaubnispflichtigen Sondernutzungen ist von hoher Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild der Fußgängerzone, der Altstadt und des gesamten Stadtbildes. Ein besonderes Augenmerk gilt hierbei den Fußgängerzonenbereichen in den Hauptgeschäftslagen. Hier ergibt sich aufgrund der Dichte von Einrichtungen mit Sondernutzungsansprüchen (die Erdgeschosszonen werden durchgängig gewerblich genutzt) das besondere Erfordernis zu den gestalterischen Regelungen.

Außenmobiliar, Warenauslagen und Pflanzkübel können den öffentlichen Raum bereichern und zu Atmosphäre und Lebendigkeit beitragen. Um die Wahrnehmbarkeit des Charakters der Altstadt zu erhalten und zu fördern, sollen die historische Bausubstanz, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und die private Gestaltung innerhalb der Sondernutzungsbereiche einen gemeinsamen Gestaltungskanon erkennen lassen. Anforderungen an Material, Farbe und Größe der privaten Straßenmöblierung sind legitim, denn sie führen dazu, den individuellen Gestaltungswillen mit dem öffentlichen Interesse in Einklang zu bringen. Insbesondere Gestaltungen, die sich negativ auf den öffentlichen Raum auswirken, sollen im Vorfeld der Genehmigung verhindert werden.

Daher beschränkt sich die 2. Änderung ausschließlich auf den Regelungsgehalt des § 3 (Erlaubnispflichtige Sondernutzungen in der Fußgängerzone) der Satzung über die Sondernutzungen an Orts-

straßen und Ortsdurchfahrten. So sollen die bestehenden Regelungen der Satzung und die Gestaltungsrichtlinien zu Sondernutzungen in den Fußgängerzonen überprüft, geschärft sowie vereint und um Vorgaben für Sondernutzungen im Bereich der Fußgängerzonen, ergänzt werden. Es sollen Regelungen gefunden werden, die Sondernutzungen zulassen, ohne dass das besondere Gesicht der Altstadt verdeckt oder negativ beeinflusst wird und gleichzeitig die Sicherheit im Straßenraum gewährleistet wird.

Zu 5.: Die rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sehen bei dem Erlass der Orts- und Gestaltungssatzungen, wenn diese außerhalb eines Bebauungsplanverfahrens aufgestellt werden, keine Form der **Öffentlichkeitsbeteiligung** vor. Dennoch ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke des Gebietes, für die eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden soll, sowie die Träger öffentlicher Belange umfassend über die Orts- und Gestaltungssatzungen zu informieren und einzubinden.

Vorgesehen ist eine öffentliche Auftaktveranstaltung zur Information über Abläufe, Themen und Ziele der Überarbeitung der Orts- und Gestaltungssatzungen. Zudem sollen erste Ideen zu den Handlungsfeldern Gestaltung, Werbung, Sondernutzung inkl. Mobiliar sowie den Querschnittsthemen Klima- und Ressourcenschutz und gesellschaftlicher Wandel – Folgen für den Handel und die Innenstadt - gesammelt werden. Die Ergebnisse der Analyse, das Gestaltungshandbuch sowie der Entwurf der Orts- und Gestaltungssatzungen sollen dann zu gegebener Zeit interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und mit ihnen diskutiert werden. Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens gemäß § 2 BauGB um die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange umfassend in den Prozess der Erarbeitung der Orts- und Gestaltungssatzungen einzubinden.

Personelle Auswirkungen

- Ja. Der personelle Aufwand wird durch das vorhandene Personal geleistet. Unterstützt wird die Verwaltung bei der Neuaufstellung der Orts- und Gestaltungssatzungen der Hamelner Altstadt durch das Büro WRS Architekten & Stadtplaner aus Hamburg und dem Sanierungsträger GOS mbH aus Kiel.

Finanzielle Auswirkungen

- Nein

Organisatorische Auswirkungen

- Nein

Ökologische Auswirkungen (zusätzlich Angabe in t CO₂-Äquivalent, soweit möglich)

- Nein

Anlagen	115/2023
Anlage 1 Geltungsbereich Änderung ÖBV Gestaltung von Gebäuden	
Anlage 2 Geltungsbereich Änderung ÖBV Werbeanlagen und Warenautomaten	
Anlage 3 Geltungsbereich Änderung Erhaltungssatzung	
Anlage 4 Geltungsbereich 2. Änderung Sondernutzungssatzung	
Anlage 5 Geltungsbereich Änderung Gestaltungsrichtlinie Fußgängerzone	

Änderungen / Ergänzungen	115/2023