

1 **Beschlussvorlage**  
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**

---

4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/541/2022**  
5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

7 **Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Herr Günther

8 **Behandelt im:**

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	19.04.2022
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	14.06.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	30.06.2022
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	14.07.2022

9 **Betreff: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Neufassung der Gestaltungs-**  
10 **satzung Stadtkern Werneuchen und parallelen Aufhebung der rechtskräftigen**  
11 **Satzung**

12 **Beschluss:**

13 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 14 1) Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich des Stadtkerns Werneuchen wird ein  
15 Verfahren zur Neufassung der Gestaltungssatzung eingeleitet. Eine sich aus  
16 städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt  
17 vorbehalten.
- 18 2) Parallel zur Neuaufstellung ist ein Aufhebungsverfahren für die rechtskräftige  
19 Gestaltungssatzung durchzuführen.

20 **Begründung:**

21 Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Werneuchen vom 03.06.2021 wurde  
22 ein Planungsbüro mit der Ermittlung des Überarbeitungsbedarfs der rechtskräftigen  
23 Gestaltungssatzung „Stadtkern Werneuchen“ beauftragt. Im Ergebnis der Prüfung wird  
24 festgestellt, dass sich sowohl aus formal-rechtlicher als auch aus inhaltlicher Sicht eine  
25 Überarbeitung der bestehenden Gestaltungssatzung empfiehlt (siehe hierzu ausführlich  
26 Anlage 2). Aus formal-rechtlicher Sicht sind insbesondere die zahlreichen unbestimmten  
27 Formulierungen des Satzungstextes anzumerken, die dem Bestimmtheitsgrundsatz  
28 widersprechen, der für alle Rechtsnormen gilt. Aus inhaltlicher Sicht ergibt sich der  
29 Überarbeitungsbedarf vor allem aus der Tatsache, dass das Gebiet der Gestaltungssatzung  
30 aufgrund der großzügigen Abgrenzung sehr heterogene Strukturen bzw. Teilgebiete aufweist.  
31 Die Gestaltungsvorschriften greifen jedoch für alle Teilgebiete gleichermaßen und tragen  
32 damit den spezifischen Situationen und den zu regelnden Sachverhalten nicht Rechnung. So  
33 gelten für einen Supermarkt an der B 158 nahezu die gleichen Gestaltungsvorgaben wie für  
34 ein historisches Gebäude in der Altstadt.

35 Aufgrund des umfangreichen Änderungsbedarfs wird als Fazit der Prüfung eine Neufassung  
36 der Gestaltungssatzung empfohlen. Im Rahmen der Neufassung sollten zwei Teilbereiche  
37 definiert werden, für die spezifischen Gestaltungsvorgaben getroffen werden (siehe  
38 Anlage 1). Teilbereich 1 würde im Wesentlichen die historische Altstadt, bestehend aus  
39 Sanierungsgebiet sowie den angrenzenden Bereichen um die Kirche und die Mühlenstraße,  
40 umfassen. Das hier vorhandene Ortsbild weist eine hohe Schutzwürdigkeit auf und sollte wie  
41 bisher durch umfassende Regelungen zu Gestaltung von baulichen Anlagen erhalten  
42 werden. Gleichzeitig kann durch die Vorschriften sichergestellt werden, dass sich Neubauten  
43 gestalterisch in das vorhandene Ortsbild einfügen. Der Teilbereich 2 umfasst die Bebauung  
44 entlang der B 158. Dieser bereits stark überformte Bereich ist von entscheidender  
45 Bedeutung für das für Besucher/Durchfahrende wahrnehmbare Ortsbild von Werneuchen.  
46 Die Hauptaufgabe der Gestaltungssatzung liegt hier jedoch nicht im Erhalt historischer  
47 Gestaltungselemente, sondern in der Vermeidung einer Verunstaltung durch Werbeanlagen.  
48 Darüber hinaus sollte auch in diesem Teilbereich ein gestalterischer Mindeststandard

1 gesichert werden, der optische Ausreißer (z.B. unpassende Dachfarben) ausschließt. Neben  
2 der Differenzierung in Teilbereiche wird empfohlen, im Rahmen der Überarbeitung auch eine  
3 Reduzierung des Geltungsbereichs vorzunehmen. Randbereiche, für die kein besonderer  
4 Regelungsbedarf hinsichtlich Schutz des Ortsbildes oder Steuerung von Werbeanlagen  
5 besteht, sollten aus der Satzung herausgenommen werden.

6 Im Sinne einer eindeutigen Rechtslage soll parallel zur Neuaufstellung ein  
7 Aufhebungsverfahren für die rechtskräftige Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997  
8 durchgeführt werden.

9 Sofern die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Neufassung der  
10 Gestaltungssatzung für den Stadtkern Werneuchen fasst, ist im nächsten Schritt der Entwurf  
11 (einschließlich Bestandsaufnahme) zu erarbeiten und dieser den Gremien der Stadt  
12 Werneuchen zur Billigung und Beschlussfassung für die Öffentlichkeits- und  
13 Behördenbeteiligung vorzulegen.

14 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Summe in € Ausgabe	Betreffende HH-Stelle 51.101.543112	Bestätigung Kämmerei:
--------------------	----------------------------------------	-----------------------

15 **Anlagen:**

16 Anlage 1: Abgrenzungsvorschlag Neufassung Gestaltungssatzung

17 Anlage 2: Prüfung Überarbeitungsbedarf der Gestaltungssatzung Stadtkern Werneuchen

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	19.04.2022	5	zurückgestellt		
A 4	14.06.2022	5 (4)	4	0	0
A 1	30.06.2022	7	ohne Votum		

2

3 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	10
davon anwesend:	12	dagegen:	0
		Stimmenthaltung:	2

4

5 Befangenheit wurde erklärt durch:

6 .....

7

8 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der  
 9 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der  
 10 Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

11

Werneuchen, 14.07.2022

.....

Vorsitzender der SVV

.....

Stadtverordnete/r

12