

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:034/2025

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Vehlhaber

Datum:14.03.2025

Gegenstand der Vorlage:

2. Satzung zur Änderung der Altstadtsatzung der Stadt Wernigerode
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss des überarbeiteten zweiten Entwurfes § 8 Abs. 4 der Altstadtsatzung, einer Gestaltungssatzung der Stadt Wernigerode

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf i. d. F. vom 22.05.2023 wurde gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB (30-tägige Auslegung) frühzeitig öffentlich ausgelegt und der vorliegende Entwurf i.d.F. vom 18.12.2024 wird, unter Berücksichtigung der Einwände aus der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung, gebilligt.
2. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Satzung berührt werden, wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben, ebenso den Bürgern nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB.
3. Neue Formulierung des § 8 Abs. 4 der Altstadtsatzung:
„Das Anbringen von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und ähnlichen zweckgebundenen technischen Anlagen auf Dächern ist gestattet, bei nicht Einsehbarkeit von öffentlichen Straßen und Plätzen.
Ist das Gebäudedach von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht einsehbar, aber von der Schlossterrasse (wie z.B. ein Innenhof), sind die Sonnenkollektoren, PV-Anlagen u. ä. technische Anlage genehmigungsfähig, wenn sich die Farbe der technischen Anlage dem Bestand bzw. Untergrund anpasst und matt (nicht glänzend) ausgeführt wird. Der Schlosskomplex mit seinen Flächen und der Außenhaut der Gebäude ist eines der herausragenden Baudenkmale Sachsen-Anhalts und daher von den vorab genannten technischen Anlagen frei zu halten.“

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
31.03.2025	Bau- und Umweltausschuss				
08.05.2025	Stadtrat Wernigerode				

Art der Aufgabe:

☐ Freiwillige Aufgabe

☒ Pflichtaufgabe

Finanzielle Auswirkungen:

Buchungsstelle/Maßnahmen-Nr.:

☒	keine finanziellen Auswirkungen	EUR
☐	Gesamteinnahmen* in Höhe von:	EUR
☐	Gesamtausgaben* in Höhe von:	EUR

*Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich!

Nachhaltigkeitseinschätzung nach dem Augsburger Modell:

Bei der Anwendung der Nachhaltigkeitseinschätzung handelt es sich um eine Übergangslösung, die als Lernprozess zu verstehen ist, bis mit dem Stadtentwicklungskonzept eigene Wernigeröder Leitlinien genutzt werden können.

	fördernd	kein Effekt	hemmend		fördernd	kein Effekt	hemmend
Ökologische Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „X“ eintragen			Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „X“ eintragen		
Ö1. Klima schützen	X			W1. Wernigerode als Wirtschaftsstandort stärken		X	
Ö2. Energie- und Materialeffizienz verbessern	X			W2. Leben und Arbeiten verknüpfen		X	
Ö3. Biologische Vielfalt erhalten und entwickeln		X		W3. Soziales und ökologisches Wirtschaften fördern		X	
Ö4. Natürliche Lebensgrundlagen bewahren	X			W4. Finanzen nachhaltig generieren und einsetzen		X	
Ö5. Ökologisch mobil sein für alle ermöglichen		X		W5. Flächen und Bebauung nachhaltig entwickeln und gestalten	X		
Soziale Zukunftsfähigkeit				Kulturelle Zukunftsfähigkeit			
S1. Gesundes Leben ermöglichen	X			K1. Wernigerode als selbstbewusste Mittelstadt begreifen			X
S2. Bildung ganzheitlich leben		X		K2. Werte reflektieren und vermitteln			X
S3. Sicher leben - Risiken minimieren		X		K3. Vielfalt leben		X	
S4. Allen die Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen		X		K4. Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement stärken und weiterentwickeln	X		
S5. Sozialen Ausgleich schaffen		X		K5. Kunst und Kultur wertschätzen			X

Begründung:

Mit Beschlüssen von Gestaltungssatzungen wie der „Werbeanlagensatzung“ und der „Altstadtsatzung“ hat der Stadtrat Wernigerode in den frühen 1990er Jahren wirksame örtliche Bauvorschriften für eine besonders gestaltete Ortslage erlassen. Somit konnte die Wernigeröder Altstadt als Flächendenkmal in der gewachsenen Struktur erhalten, das Stadtbild bewahrt und gezielt weiterentwickelt werden, so dass sich Neubauten, Sanierungen und Umnutzungen in den Bestand einfügen.

Seit 1995 ist die Stadt Wernigerode im Klimabündnis und in der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte, in welche nur besonders herausragende Fachwerkstädte aufgenommen werden. Auf Grund der guten Gestaltung unserer Fachwerkstadt in Verbindung mit weiteren wichtigen Standortfaktoren, wie Sehenswürdigkeiten, einem funktionierenden Übernachtungs-, Restaurant- und Einkaufsangebot sowie der naturräumlichen Lage, hat Wernigerode 2024 1,2 Mio. Übernachtungen erreicht.

Anträge zu PV-Anlagen wurden bisher nur vereinzelt gestellt und im rückwärtigen Bereich gestattet. Aus der Bevölkerung heraus wurde kein besonderer Bedarf angemeldet (2018 bis 2021 kein Antrag), in der Innenstadt erst 2022 wieder und diese konnten mit der bestehenden Satzung über Abweichungen (nicht von öffentlichen Flächen einsehbar) genehmigt werden. Es gibt bis heute keine Ablehnungen oder Widersprüche zu diesem Thema. Die Bürger schätzen die Gestaltung ihrer Altstadt und wohnen gern in Wernigerode. Die historische Innenstadt und nahezu der gesamte Geltungsbereich der Altstadtsatzung liegen im Denkmalbereich, somit steht das äußere Erscheinungsbild der Gebäude unter Schutz. Unabhängig von den öffentlichen Denkmalschutzbehörden, hat hier die Stadt Wernigerode die Möglichkeit das einmalige Kulturgut zu schützen, denn davon bzw. von dem Tourismus lebt die

überwiegende Anzahl der Bürger dieser Stadt. In ganz Deutschland gibt es nur noch 3% Kulturdenkmale und die sind unbedingt erhaltenswert.

Im August 2019 wurde nach der Beratung im Bau- und Umweltausschuss eine Novellierung der Altstadtsatzung auf den Weg gebracht, um PV- und Solarthermieranlagen grundsätzlich zu gestatten, abgesehen von Baudenkmalen.

Mit verschiedenen Stadtratsbeschlüssen hat sich die Stadt Wernigerode verpflichtet, klimaschädliche Emissionen zu reduzieren und Klimaschutzfördernde Projekte auszubauen. In der Kommunalen Wärmeplanung werden demnächst Aussagen für die künftige Wärmeversorgung, auch der Altstadt, getroffen.

Der Beschlussvorschlag zur Freigabe des § 8 Abs. 4 der Altstadtsatzung für PV-Anlagen (außer bei Baudenkmalen) berücksichtigte nicht, dass bereits die historische Innenstadt durch die gebündelte graue Energie (platzsparende Bebauungen, historische und ökol. Baumaterialien, kurze Wege, lange Standzeit, gute Umnutzungsmöglichkeiten) sehr klimafreundlich ist. Dazu kommen uralte geschützte eng aneinandergebaute historische Dachverbände, die bereits mit Gauben und Zwerchhäusern unterbrochen und mit Wärmedämmungen bzw. Dachausbauten ergänzt wurden. Weitere Dachaufbauten sind an den meisten Standorten kaum vertretbar, ganz zu schweigen von dem verfremdenden Erscheinungsbild, denn weder große Plattenstrukturen noch glänzende Dachziegel sind ortsüblich (können auch zu Blendwirkungen der Nachbarn führen). Die einzuhaltenden Abstandsflächen oder Brandschutzbestimmungen müssen eigenverantwortlich vom Bauherren beachtet werden. Die bisherigen Dachgestaltungen wurden häufig mit Fördermitteln hergestellt, welche das Material und die Anzahl der Tonziegel pro m² festlegten. Die Verwendung einzelner PV-Ziegel wurde bisher nicht beantragt, sie glänzen und sind wegen der Einzelanfertigungen sehr teuer und daher im Verhältnis Anschaffung zum Nutzen nicht rentabel, aber als Einzelfallprüfung eine Variante.

Weiterhin wurden Widersprüche bei der frühzeitigen Beteiligung mit anderen Punkten der „Altstadtsatzung“ festgestellt, die besonders auf das kleinmaßstäbliche, natürliche, ortsübliche, nicht glänzende Baumaterial hinweisen, damit das traditionelle Erscheinungsbild an den Fassaden und Dächern gewahrt wird. PV-Anlagen bieten sich auf größeren Flächen an, wo die elektrischen Leitungen auch entsprechend ausgelegt sind und keine Verschattung durch Dachaufbauten erfolgen kann oder die Statik unklar ist (keine Gestaltungssatzung), wie auf den Dächern der Neubaugebiete in Plattenbauweise.

Die jetzige Formulierung ist ein Kompromiss, zur Gewinnung der klimafreundlichen Solarenergie, bei Erhaltung des ortsüblichen historischen Erscheinungsbildes im Geltungsbereich. Gestalterische Belange sind nicht plötzlich unwichtig bei Gestaltungssatzungen, sie bilden die Grundlage. Es gibt viele rückwärtige nicht öffentlich einsehbare Dächer von Straßen und Plätzen. Bei einem Blick von der Schlossterrasse in die Ferne, auch in die sonst nicht einsehbaren Innenhöfe, fügen sich PV-Anlagen in der Farbe des Untergrundes ein, wenn sie weiter weg sind und nicht glänzen. Im Abstand von ca. 100 m zu der Schlossterrasse, befinden sich z. B. die Hintergebäude in der Nöschenröder Straße. Daher wurde dieser Punkt für PV-Anlagen, mit der Einsehbarkeit von der Schlossterrasse, separat ergänzt.

Die vorgeschlagene Änderung der Altstadtsatzung, unter Wertschätzung der einmaligen historischen Bausubstanz, ist ein Baustein zur Verringerung der CO²-Emission.

Kascha
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: - Verfahrensablauf für Änderungen von Städtebaulichen Satzungen nach BauO und BauGB

Anlage 2: - Synopse Altstadtsatzung mit Präambel

Anlage 3: - 01 Abwägungstabelle reguläre Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- 02 Abwägungstabelle

Anlage 4: - Begründung § 8 Abs. 4 AS

Anlage 5: - Zeitschiene für Zulässigkeiten von PV-Anlagen