

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung	30.04.2026	Ö	Entscheidung

Freigabedatum: 30.04.2026	Gestellt von: SPD-Fraktion, CDU-Fraktion
----------------------------------	---

TOP 21.3: „Stadtentwicklung | Update der Gestaltungssatzung für die Innenstadt“, Vorlage A 26/0421 – hier: Antrag zur Tagesordnung der Fraktionen von CDU und SPD

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung beschließt:

Der Antrag von Bündnis 90/Die Grünen wird wie folgt geändert und neu gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Überarbeitung der Gestaltungssatzung für die Innenstadt zu erarbeiten und dem Ausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Ziel ist eine moderne, verständliche und praxistaugliche Gestaltungssatzung, die Investitionen in den Gebäudebestand erleichtert, energetische Sanierungen ermöglicht, Klimaschutz und Klimaanpassung stärkt, die Belebung der Innenstadt unterstützt und zugleich städtebauliche Qualität, Aufenthaltsqualität, Sicherheit, Barrierefreiheit, Denkmalschutz und ein geordnetes Stadtbild sichert.

Bei der Überarbeitung sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Innenstadtentwicklung und Gestaltung zusammendenken

Die Gestaltungssatzung soll stärker mit den Zielen der Innenstadtentwicklung verbunden werden. Dazu gehören die Sanierung von Gebäuden, die Aktivierung von Leerständen, die Stärkung der Erdgeschosszonen, mehr Aufenthaltsqualität, mehr Grün, bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und eine insgesamt sauberere, sicherere und einladendere Innenstadt.

2. Energetische Sanierung erleichtern

Bauliche Änderungen, die für energetische Sanierungen erforderlich oder sinnvoll sind, sollen grundsätzlich ermöglicht werden. Gestalterische Vorgaben dürfen energetische Sanierungen, Klimaschutzmaßnahmen und den Ausbau erneuerbarer Energien nicht unverhältnismäßig erschweren.

3. Klimaschutz und Klimaanpassung ermöglichen

Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Solaranlagen sowie kombinierte Lösungen wie Solar-Gründächer sollen ausdrücklich als zulässige Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, insbesondere Verschattung, Baumpflanzungen, Entsiegelung, natürliche Versickerung und hitzereduzierende Materialien, sollen erleichtert werden.

4. Stadtbildqualität sichern

Die Gestaltungssatzung soll mehr Spielräume eröffnen, aber weiterhin klare Leitplanken für eine hochwertige Innenstadtgestaltung enthalten. Prägende Fassaden, historische Strukturen, Sichtachsen, Nachbarschaften, Denkmalschutz, Barrierefreiheit, Brandschutz, Standsicherheit und Verkehrssicherheit sind angemessen zu berücksichtigen.

5. Glasfassaden differenziert prüfen

Das bisherige pauschale Verbot von Glasfassaden soll überprüft werden. Glasfassaden können zugelassen werden, wenn sie städtebaulich verträglich sind und Anforderungen an sommerlichen Wärmeschutz, Verschattung, Reflexion, Vogelschutz, Energieeffizienz sowie eine aktive Erdgeschosszone erfüllen.

6. Farbgestaltung flexibler ermöglichen

Die bestehenden Regelungen zur Farbgestaltung sollen überprüft und dort gelockert werden, wo sie nicht mehr zeitgemäß oder unverhältnismäßig sind. Ziel ist mehr gestalterische Vielfalt, ohne Beliebigkeit im Stadtbild entstehen zu lassen.

7. Fenster- und Fassadenregelungen vereinfachen

Die Regelungen zur Fenster- und Fassadengestaltung, insbesondere § 5 Absatz 1 der bisherigen Satzung, sollen überprüft, vereinfacht und auf das notwendige Maß reduziert werden. Eine Streichung einzelner Vorgaben soll nur erfolgen, wenn dadurch städtebauliche Qualität und prägende Fassadenstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

8. Erdgeschosszonen beleben

Erdgeschosszonen sollen so gestaltet werden können, dass sie zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Transparente Fassadenanteile, flexible Nutzungsmöglichkeiten, barrierearme Zugänge, Gastronomie, Einzelhandel, soziale, kulturelle und kreative Nutzungen sowie Zwischennutzungen sollen erleichtert werden.

9. Werbeanlagen zeitgemäß und geordnet regeln

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen verschlankt, verständlicher gefasst und an heutige Anforderungen angepasst werden. Gleichzeitig sind klare Leitplanken für Größe, Beleuchtung, digitale Werbeanlagen, Fassadenverträglichkeit, Nachtruhe und die Vermeidung gestalterischer Überfrachtung zu erhalten.

10. Innovation ermöglichen

Die Satzung soll eine Innovationsklausel enthalten. Dadurch sollen nachhaltige, klimafreundliche, gestalterisch hochwertige und technisch innovative Lösungen im Einzelfall zugelassen werden können. Die Entscheidungskriterien sind transparent und nachvollziehbar zu formulieren.

11. Sicherheit, Beleuchtung und Vermeidung von Angsträumen

Die Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, die subjektive und objektive Sicherheit in der Innenstadt zu stärken. Bei Fassaden, Erdgeschosszonen, Werbeanlagen, Beleuchtungskonzepten und der Gestaltung angrenzender privater Flächen sollen Aspekte wie Sichtbarkeit, Übersichtlichkeit, Vermeidung von Angsträumen, ausreichende Beleuchtung, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität berücksichtigt

werden. Beleuchtung soll dabei energieeffizient, stadtbildverträglich, blendarm und möglichst insektenfreundlich gestaltet werden. Innovative Lichtlösungen, insbesondere zur Aufwertung von Wegeverbindungen, Plätzen, Eingängen und Erdgeschosszonen, sollen ermöglicht werden, sofern sie Sicherheit und Aufenthaltsqualität verbessern und keine gestalterische Überfrachtung erzeugen.

12. Beratung statt Bürokratie

Die Verwaltung soll prüfen, wie Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende sowie Investorinnen und Investoren durch Beratung, Musterlösungen, Gestaltungsbeispiele und digitale Antragswege unterstützt werden können. Ziel ist eine schnellere, verständlichere und investitionsfreundlichere Anwendung der Satzung.

13. Fördermöglichkeiten einbeziehen

Die Verwaltung soll prüfen, wie die überarbeitete Gestaltungssatzung mit bestehenden oder künftigen Förderprogrammen verbunden werden kann. Dazu gehören insbesondere Programme für Hof- und Fassadengestaltung, energetische Sanierung, Klimaanpassung, Begrünung und Innenstadtentwicklung.

14. Beteiligung sicherstellen

Bei der Erarbeitung sollen insbesondere Citymanagement, Eigentümerinnen und Eigentümer, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnungswirtschaft, Denkmalschutz, Klimaschutzmanagement, Behindertenvertretung sowie weitere relevante Akteure beteiligt werden.

15. Bericht und Evaluation

Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss über den Erarbeitungsstand. Zwei Jahre nach Inkrafttreten der überarbeiteten Satzung legt sie eine Evaluation vor, ob die neuen Regelungen Sanierungen, Klimaanpassung, Investitionen, Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Belebung der Innenstadt wirksam unterstützen.

Sachverhalt

Die Innenstadt steht vor erheblichen städtebaulichen, wirtschaftlichen und klimatischen Herausforderungen. Leerstände, Sanierungsbedarfe, verändertes Einkaufsverhalten, zunehmende Hitzebelastung, Starkregenereignisse und der Wunsch nach mehr Aufenthaltsqualität machen deutlich, dass die bestehenden Regelungen zur Gestaltung der Innenstadt überprüft und zeitgemäß weiterentwickelt werden sollten.

Eine Gestaltungssatzung darf dabei nicht allein als Instrument der Begrenzung verstanden werden. Sie soll Orientierung geben, Qualität sichern und zugleich Entwicklung ermöglichen. Ziel muss eine Satzung sein, die verständlich, praxistauglich und investitionsfreundlich ist. Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende, Investorinnen und Investoren sowie die Verwaltung brauchen klare Regeln, die Sanierungen, Umbauten und neue Nutzungen erleichtern, ohne das Stadtbild der Innenstadt beliebig werden zu lassen.

Gerade in der Innenstadt kommt der Entwicklung des Gebäudebestands besondere Bedeutung zu. Viele Gebäude müssen energetisch saniert, funktional angepasst oder gestalterisch aufgewertet werden. Wenn bestehende Vorgaben solche Maßnahmen unnötig erschweren, kann dies Investitionen hemmen und Sanierungsstaus verfestigen. Deshalb sollen energetische Sanierungen, die Nutzung erneuerbarer

Energien sowie klimafreundliche Bau- und Gestaltungslösungen grundsätzlich erleichtert werden. Gestalterische Anforderungen bleiben wichtig, dürfen notwendige Modernisierungen aber nicht unverhältnismäßig behindern.

Zur zukunftsfesten Innenstadtentwicklung gehören auch Klimaanpassung und Hitzeschutz. Dach- und Fassadenbegrünungen, Verschattungselemente, Entsiegelung, natürliche Versickerung, hitzereduzierende Materialien und Solaranlagen können einen wichtigen Beitrag leisten, um das Mikroklima zu verbessern, Gebäude energieeffizienter zu machen und öffentliche Räume auch an heißen Tagen nutzbar zu halten. Solche Maßnahmen sollten durch die Gestaltungssatzung nicht erschwert, sondern geordnet ermöglicht werden.

Gleichzeitig braucht die Innenstadt weiterhin gestalterische Leitplanken. Mehr Spielräume dürfen nicht zu Beliebigkeit führen. Prägende Fassaden, historische Strukturen, Sichtachsen, Denkmalschutz, Barrierefreiheit, Brandschutz, Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität müssen angemessen berücksichtigt werden. Die Satzung soll daher nicht ersatzlos deregulieren, sondern eine bessere Balance schaffen: mehr Freiheit für Sanierung, Klimaschutz und neue Nutzungen, aber weiterhin klare Maßstäbe für ein hochwertiges und geordnetes Stadtbild.

Dies gilt insbesondere für Glasfassaden, Farbgestaltung, Fensterregelungen und Werbeanlagen. Pauschale Verbote oder starre Vorgaben sollten überprüft werden. Eine vollständige Freigabe ohne Qualitätsmaßstäbe wäre jedoch nicht zielführend. Glasfassaden können moderne Architektur ermöglichen, müssen aber Anforderungen an sommerlichen Wärmeschutz, Verschattung, Reflexion, Vogelschutz, Energieeffizienz und eine aktive Erdgeschosszone erfüllen. Auch bei Farben und Werbeanlagen braucht es mehr Flexibilität, aber weiterhin Rücksicht auf Nachbarschaften, Fassadenwirkung, Beleuchtung, Nachtruhe und die Gesamtwirkung des öffentlichen Raums.

Besondere Bedeutung haben die Erdgeschosszonen. Sie prägen das Erleben der Innenstadt unmittelbar. Transparente Fassadenanteile, flexible Nutzungen, barrierearme Zugänge, Gastronomie, Einzelhandel, soziale, kulturelle und kreative Nutzungen sowie Zwischennutzungen können dazu beitragen, den öffentlichen Raum zu beleben. Die Gestaltungssatzung sollte solche Entwicklungen erleichtern und damit einen Beitrag zu einer lebendigeren, sichereren und attraktiveren Innenstadt leisten.

Auch Sicherheit und Beleuchtung sind wichtige Bestandteile einer attraktiven Innenstadt. Dunkle, unübersichtliche oder schlecht gestaltete Bereiche können Angsträume erzeugen und die Nutzung des öffentlichen Raums einschränken. Eine moderne Gestaltungssatzung sollte deshalb auch dazu beitragen, Sichtbarkeit, Orientierung, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität zu verbessern. Fassaden, Erdgeschosszonen, Eingänge, Werbeanlagen und Beleuchtung wirken unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl der Menschen. Dabei geht es nicht um grelle oder überladene Beleuchtung, sondern um stadtbildverträgliche, energieeffiziente, blendarme und möglichst insektenfreundliche Lösungen, die Wege, Plätze und Aufenthaltsbereiche besser nutzbar machen.

Die Überarbeitung der Satzung sollte außerdem mit Beratung, digitalen Verfahren und klaren Entscheidungskriterien verbunden werden. Wer investieren, sanieren oder umbauen will, braucht verlässliche Informationen und möglichst einfache Wege durch das Verfahren. Musterlösungen, Gestaltungsbeispiele und niedrigschwellige Beratung können helfen, gute Gestaltung und schnelle Umsetzung besser miteinander zu verbinden.

gez. Christina Küsters
Fraktionsvorsitzende

gez. Filip Fischer
Fraktionsvorsitzender

gez. Petra Seidemann-Matschulla
Sprecherin

Anlage/n

Keine