



## Informationsvorlage

610/594/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 19.02.2020	Aktenzeichen: 61_40/610-St10	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	09.12.2019	Vorberatung N
Ortsbeirat Arzheim	11.12.2019	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Nußdorf	27.02.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Dammheim		Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Godramstein	10.12.2019	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Mörlheim	21.01.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Mörzheim	23.01.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Nußdorf	12.12.2019	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Queichheim	04.03.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Wollmesheim	13.01.2020	Kenntnisnahme Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	28.01.2020	Kenntnisnahme Ö

### Betreff:

Überarbeitungsprozess der Gestaltungssatzung für die Ortskerne der acht Stadtdörfer – Sachstand und weitere Vorgehensweise

### Information:

#### **Verfahrensstand**

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat am 12.07.1988 die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile beschlossen. Die Satzung dient dem Schutze der kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Ortskerne der acht Stadtteile Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörlheim, Mörzheim, Nußdorf, Queichheim und Wollmesheim. Sie gilt bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Erweiterungsbauten bestehender Anlagen sowie bei Neubauten.

In ihrer ursprünglichen Fassung hat die Satzung nun eine Geltungsdauer von mehr als 30 Jahren erreicht. Bei verschiedenen Bauprojekten der letzten Zeit in den Ortskernen der Stadtteile wurde einerseits von Bauherrnseite – aber auch aus dem politischen Raum – in Frage gestellt, ob die Satzung noch zeitgemäß sei. Andererseits wurde wiederholt die Wirksamkeit der Satzung hinterfragt – insbesondere, wenn bspw. auffällige Flachdachgebäude in Abweichung zur Satzung und im Kontrast zur historischen Bebauung im Ortskern entstanden sind.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2019 der Überarbeitungsprozess der Satzung eingeleitet. Da alle acht Stadtdörfer gestalterische Besonderheiten bzw. in einigen Punkten eine eigene baustrukturelle Charakteristik verzeichnen, geht die Verwaltung derzeit davon aus, dass für jeden Ortsteil eine eigene Satzung mit individuell angepasstem Satzungstext aufgestellt werden muss. Die Überarbeitung bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung der Satzung erfordert aus fachlicher Sicht einen breit aufgestellten Steuerungs- und Beteiligungsprozess, der nicht nur die Stadtpolitik und die

Stadtverwaltung, sondern auch Fachexperten, Ortsbeiräte und die Öffentlichkeit miteinbezieht.

### **Ergebnisse der Ortsspaziergänge als Baustein der Bürgerbeteiligung**

Ein wesentliches Element des Beteiligungsprozesses stellen sogenannte Ortsspaziergänge dar, die bereits in allen acht Stadtdörfern durchgeführt wurden. Im Rahmen dieser Ortsspaziergänge wurden in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Rittmansperger den Bürgern, Ortsvorstehern und Ortsbeiräten das Thema Baukultur nähergebracht und für die Besonderheiten der Gestalt ihrer Dörfer sensibilisiert. Mit den Ortsspaziergängen wollte die Verwaltung ein Bild davon bekommen, wie die Bürger ihren Ort wahrnehmen und auf welche Gestaltausprägungen verstärkt Wert oder auch weniger Wert gelegt wird.

Die Folgenden allgemeinen Erkenntnisse können bislang festgehalten werden:

- > Das Thema Baugestaltung und ein historisch intaktes Ortsbild wird grundsätzlich als wertvoll und schützenswert erachtet.
- > Viele Bürger wertschätzen auch die Fernwirkung der typisch dörflichen Baustruktur bzw. den Anblick ihres Dorfes von „außerhalb“.
- > Auch Siedlungsbereiche, die nicht im historischen Ortskern liegen, können ein harmonisches Gefüge darstellen
- > Gestalterisch überformte Bauten und „Ausreißer“ unterschiedlicher Form werden als Störung im Ort empfunden
- > Auch die Gestaltung der Ortseingänge wird als wichtig erachtet
- > Vor dem Hintergrund des Klimawandels sollen Photovoltaik- und Solaranlagen mit den künftigen Satzungen auf Gebäuden grundsätzlich möglich sein, wenn diese nicht unter Denkmalschutz stehen. Solaranlagen auf Dächern werden allgemein als nicht störend empfunden.

In den jeweiligen Stadtdörfern wurden folgende Besonderheiten herausgestellt:

- > Arzheim:  
Auffällig ist ein Nebeneinander von großen, prächtigen und kleinen, bescheidenen Anwesen. Die großen Anwesen stammen oft von Landauer Kaufleuten, die sich in Arzheim zurückzogen, um außerhalb der belagerten Stadt ihre Geschäfte zu führen. Darüber hinaus gibt es in Arzheim wie o.a. Siedlungsbereiche, die nicht im historischen Ortskern liegen aber dennoch aufgrund einheitlicher Gestaltausprägungen ein harmonisches Gefüge darstellen.  
Besonders charakteristisch für Arzheim sind größere Umfassungsmauern, die einst zur Grundstückseinfriedung der historischen Anwesen, beziehungsweise zu deren Abschirmung nach außen hin angelegt wurden. Kennzeichnend ist auch die schmale Straßenführung der Hauptstraße sowie die zahlreich vorhandenen an die Hauptstraße anschließenden Seitenstraßen. Die einheitliche Dachgestaltung des gesamten Ortskerns wird ebenfalls als Besonderheit erachtet.
- > Mörzheim  
Einige Straßenzüge weisen vermehrt Anwesen verschiedener Bauzeiten auf, die sich auch hinsichtlich ihrer Bauhöhe unterscheiden. Trotz der unterschiedlichen Bauzeiten und Bauhöhen kann weitgehend ein intaktes Straßenbild festgestellt werden, das auf einheitliche Gestaltausprägungen der Fassade sowie auf die einheitliche Stellung der Gebäude zurückzuführen ist.

Besonders ortsbildprägend sind auch die vergleichsweise groß proportionierten Toranlagen an der Traufseite der ansässigen Höfe. Diese setzen sich in der Regel aus starken steinernen Torsäulen und einem rundbogigen, hölzernen Tor mit Vordach zusammen. Ortsbildprägend ist auch die Gestaltung mit Grünelementen, beispielsweise Weinranken über den Straßen sowie Fassadenbegrünung. Im Ortskern sind noch relative viele und erhaltenswerte Fachwerkbauten vorzufinden.

> Dammheim

Das Ortsbild wird maßgeblich positiv mitbestimmt durch unterschiedliche Grünelementen: Hierzu gehören unter anderem die bestehenden Rebbögen und die einsehbaren Gärten. Die den westlichen Ortseingang prägende Mandelbaumallee sowie die vorhandenen Eschen in der Bahnhofstraße werden ebenfalls als wichtig und wohltuend empfunden.

> Mörlheim

Eine Besonderheit des Ortes bildet die Kaffeegasse mit ihrem fast durchgehend einheitlichen Straßenbild, das durch kleine giebelständige Häuser geprägt ist. Auch entlang der Hauptstraße lässt sich aufgrund zahlreicher Giebelständiger Altbauten ein harmonisches Straßenbild feststellen. Auffällig ist auch die klare Grundstücksstruktur entlang der Hauptstraße, die sich durch eine Vielzahl von schmalen aber sehr tiefen Grundstücken definiert.

> Godramstein

Einen besonders positiven Gesamteindruck vermittelt die als Denkmalzone ausgewiesene Steingasse. Die zahlreichen giebelständigen Fachwerkbauten verzeichnen ein harmonisches Farbspiel und eine Vielzahl gleicher Gestaltausprägungen. Die vorhandene Haus-Hof-Bauweise in den einzelnen Straßenzügen und die dieser Struktur zu Grunde liegenden historischen Toranlagen werden als ortsbildprägend empfunden. Sie sollen weiterhin bei der gestalterischen Entwicklung des Ortes berücksichtigt werden.

> Wollmesheim

In der Wollmesheimer Hauptstraße existieren viele historische Gebäude. Die vorhandenen Toranlagen, bestehend aus Torsäulen und einem rundbogigen, hölzernen Tor, werden als ortsbildprägend deklariert.

> Queichheim

Wie in Arzheim gibt es auch in Queichheim siedlungsstrukturelle Unterschiede (Altortbereich entlang der Hauptstraße vs. 50er Jahre Siedlung). Die historische Bebauung entlang der Hintergasse wird aus gestalterischer Sicht als sehr positiv empfunden. Als Besonderheit wird auch die Stellung der Gebäude entlang des gekrümmten Straßenverlaufes genannt.

> Nußdorf

Auch das Ortsbild von Nußdorf wird noch in weiten Teilen durch die historische Haus-Hof-Bauweise mitbestimmt. Typisch sind oft zweigeschossige, giebelständige Hauptgebäude mit geneigten Dächern. Als Besonderheit des Ortes wurde auch die punktaxiale Abfolge mehrerer Stadträume (Dorfplatz, Bereich um die Grundschule und das Ortsvorsteherbüro, Platz um das Bauerkriegsdenkmal, Kirchplatz und Bauerkriegshaus) hervorgehoben. Das Erscheinungsbild dieser Stadträume soll künftig verstärkt Berücksichtigung erfahren.

Über die Themen einer Gestaltungssatzung hinaus wurde zudem genannt:

- > Die Bürger aller Dörfer wünschen sich eine intakte „Dorfmitte“ als Kommunikations- und Interaktionsraum, wo sich das „Dorfgeschehen“ künftig verstärkt abspielen kann.  
Die Bürger wünschen sich, dass die Entwicklung des Ortes auch langfristig durch einen Dorfplaner vorangetrieben wird.

## Weiteres Vorgehen

### Frühjahr 2020 - Workshop

Die Erkenntnisse der Ortsspaziergänge werden in einem nächsten Schritt vom bearbeitenden Planungsbüro zusammengefasst und analysiert. Im Frühjahr 2020 soll dann mindestens ein Planungsworkshop stattfinden, zu dem Bürger, Ortsvorsteher, Ortsbeiräte und Vertreter der verschiedenen Abteilungen eingeladen werden. Die zuvor im Rahmen der Ortsspaziergänge identifizierten Themenpunkte sollen im Rahmen des Workshops intensiv behandelt/ diskutiert werden, mit dem Ziel, einen fachlichen Konsens für die Ausarbeitung der Satzungen bzw. der künftigen Gestaltungsregeln zu erhalten. Dieser kann dann im Zuge der Gremienberatungen politisch diskutiert werden.

Der Workshop bzw. die Workshops werden insbesondere die folgenden, bereits mehrfach diskutierten Punkte auflösen müssen:

- > Inwiefern kann das Thema Baukultur auf der einen Seite und das Thema „modernes, energiebewusstes, energiesparendes Bauen“ auf der anderen Seite in Einklang gebracht werden? Hierunter zählen insbesondere Solaranlagen auf Dächern und das Thema Fassadendämmung.
- > Bestehen bei Neubauten und Bestandsbauten differenzierte Gestaltungsanforderungen bzw. werden unterschiedliche Regelungen erforderlich?
- > Begrenzung der Geltungsbereiche; Sind aufgrund der baustrukturellen Bestandssituation innerhalb bestimmter Orte eventuell mehrere Geltungsbereiche festzulegen mit unterschiedlich „strengen“ Regelungen?

Zu dem Workshop sollen auch externe Fachexperten aus dem Bau/- und Energiebereich eingeladen werden, die die Unterschiede von historischen Materialien gegenüber modernen Materialien erläutern. Auch sollen Möglichkeiten/ Beispiele für gestalterisch ansprechende Fassadendämmungen gezeigt werden. Der erste Entwurf einer Gestaltungsfibel wird diese Workshops begleiten und die Inhalte visualisieren.

### Sommer 2020 - Gestaltungsfibel

Das Planungsbüro Rittmannsperger wird die Ergebnisse des Workshops in eine Gestaltungsfibel überführen, die visuell bzw. grafisch-bildlich zeigt, wie einzelne Gestaltelemente später ausgeführt werden können. Die Fibel wird die Besonderheiten der jeweiligen Orte aufgreifen. Die Fibel soll insbesondere dazu beitragen, dass Bauherren, Architekten oder auch Laien die Regelungen der Satzungen nachvollziehen können. Die Anwendung der Satzung soll mit Hilfe der Gestaltungsfibel sowohl für Bauherren und Architekten, aber auch für die Verwaltung einfacher werden.

### Herbst 2020 – Satzungsbeschluss

Mit der Ausarbeitung des Satzungstextes wird parallel zu der Gestaltungsfibel begonnen werden. Dabei werden die in der Gestaltungsfibel anschaulich dargestellten Gestaltungsbeispiele in rechtsverbindliche Vorgaben übersetzt. Die Ausarbeitung des Satzungstextes soll von einem externen Juristen fachlich begleitet und vor Satzungsbeschluss abschließend geprüft werden.

**Auswirkungen:**

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

**Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:**

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

**Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:**

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

**Anlagen:**

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Schlusszeichnung:

--