



Sitzungsvorlage
610/665/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.05.2021	Aktenzeichen: 61_72/610-DE		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	10.05.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Arzheim	19.05.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Nußdorf	19.05.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörzheim	20.05.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörlheim	27.05.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	01.06.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	02.06.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	02.06.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Dammheim		Vorberatung Ö	
Stadtvorstand	07.06.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.06.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

Grundsätze zur Neufassung der Gestaltungssatzungen und zur Aufstellung von Erhaltungssatzungen für die Ortsteile

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt folgende Grundsätze bei der Neufassung der Gestaltungssatzungen der Ortsteile zu berücksichtigen:

- Es wird je Ortsteil eine Kombination aus Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erarbeitet.
- Die Erhaltungssatzung legt den Schwerpunkt auf die ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturen der straßenanliegenden Hofanlagen / Gebäudegruppen.
- Die Erhaltungssatzung regelt Kubatur und Stellung von Neubauten.
- Die Gestaltungssatzung regelt Gestaltungselemente für historische Ortskerne und - differenziert nach Bauzeiten - städtebaulich wertvoller Siedlungsbereiche.
- Für Blockinnenbereiche und rückwärtige Grundstücksbereiche gelten geringfügigere Regelungsinhalte.
- Für Neubauten, deren Ansicht nicht vom öffentlichen Raum einsehbar ist, können in der Gestaltungssatzung gesonderte Regelungen getroffen werden.

Begründung:

Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen Landauer Stadtdörfer

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat am 12.07.1988 die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Ortskerne der Stadtteile beschlossen. Sie gilt bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Erweiterungsbauten bestehender Anlagen sowie bei Neubauten.

In ihrer ursprünglichen Fassung hat die Gestaltungssatzung nun eine Geltungsdauer von mehr als 30 Jahren erreicht. Bei verschiedenen Bauprojekten der letzten Zeit wurde einerseits von Bauherrenseite, aber auch aus dem politischen Raum in Frage gestellt, ob die Satzung noch zeitgemäß sei. Insbesondere da es derzeit eine Satzung für alle Stadtdörfer gibt, ohne deren Besonderheiten zu würdigen. 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 überarbeitet die Verwaltung derzeit die bestehende Gestaltungssatzung und hat bereits mit den gut besuchten öffentlichen Dorfspaziergängen und der intensiv genutzten Onlinebeteiligung eine konstruktive Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Nach grundlegender Gestaltanalyse durch das ortskundige Planungsbüro Rittmannsperger aus Darmstadt ist festzuhalten, dass die historischen Ortskerne der Landauer Stadtdörfer in ihrer Anlage mit einer noch gut ablesbaren Entstehungsgeschichte und ihrer regionaltypischen Bebauung einen besonderen städtebaulichen Wert mit hohem Identifikationswert für die dort lebenden Menschen, sowie Besucherinnen und Besucher darstellen. U. a. bezeugen dies zahlreiche Baudenkmäler und intakte historische Ensembles.

Neben der Gestaltanalyse der Stadtteile stellten Ortsspaziergänge das wesentliche Element der ersten Stufe der Erarbeitung neuer Satzungen dar. Im Rahmen dieser Ortsspaziergänge wurden in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Rittmannsperger den Bürgerinnen und Bürgern, Ortsvorsteherinnen und Ortsvorstehern sowie Ortsbeiräten das Thema der regionalen Baukultur nähergebracht und die Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die Besonderheiten der Gestalt ihrer Dörfer sensibilisiert. Im darauf aufbauenden gemeinsamen Diskurs, wurde herausgearbeitet, wie die Bürgerinnen und Bürger ihren Ort wahrnehmen und auf welche Gestaltausprägungen verstärkt Wert oder auch weniger Wert gelegt wird.

Unter anderem können folgende Erkenntnisse festgehalten werden:

- Die Themen eines historisch intakten Ortsbildes und der regionaltypischen Baugestaltung werden grundsätzlich als wertvoll und schützenswert erachtet.
- Viele Bürger und Bürgerinnen 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 und deren Qualität wird wertgeschätzt.
- Gestalterisch überformte Bauten und „Ausreißer“ unterschiedlicher Form werden als Störung im Ort empfunden.
- Auch die Gestaltung der Ortseingänge wird als wichtig erachtet.

Die Erkenntnisse der Ortsspaziergänge wurden vom bearbeitenden Planungsbüro zusammengefasst und gewichtet. Sie sind u. a. Grundlage für die unterschiedliche Bewertung in den Ortsbildanalysen.

Im Frühjahr 2020 war ursprünglich ein Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern, Ortsvorsteherinnen und Ortsvorstehern, Ortsbeiräten sowie Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung geplant, der dann aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden konnte. Als Ersatz für diesen Workshop wurde von Dezember 2020 bis Mitte Februar 2021 eine Onlinebeteiligung zu den Gestaltungssatzungen durchgeführt. In der Onlinebeteiligung wurden die Ergebnisse der Ortsspaziergänge grundsätzlich bestätigt. Die Erhaltung der Ortskerne war den Teilnehmern durchweg ein wichtiges Anliegen. Auch die angrenzenden teils sehr gut erhaltenen Siedlungsbereiche wurden als

wichtige Elemente der Stadtdörfer angesehen. Darüber hinaus wurde gewünscht, das Thema Einfriedungen als wichtiges Gestaltelement in der Gestaltungssatzung zu behandeln.

In einem Dorf wurden eine unterschiedliche Behandlung von Alt- und Neubauten sowie der hinteren Grundstücksbereiche in der Gestaltungssatzung diskutiert. Grundtenor war hier der Wunsch nach weniger engen Regeln für diese Themenfelder und mehr individuelle Lösungen, die auch modernes Bauen im historischen Umfeld ermöglichen. Die Erhaltung der straßenanliegenden Gebäude/Hofanlagen war aber auch hier Konsens.

Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist, dass die Ortskerne der Landauer Stadtdörfer ihren historisch gewachsenen ortsbildprägenden Charakter behalten sollen. Die Ortskerne sind identitätsbildend für die Stadtdörfer. Gleichzeitig soll die vorhandene historische Bausubstanz auch heutigen Nutzungsansprüchen von Bewohnern, Gewerbetreibenden und Dienstleistern gerecht werden. Der Prozess der ständigen Modernisierung und, wo erforderlich, auch Anpassung an die heutigen Nutzungsansprüche soll durch verbindliche Regeln der baulichen Gestaltung gesteuert werden.

Um die Besonderheiten der einzelnen Stadtdörfer zu berücksichtigen und die Rechtssicherheit der Satzungen zu erreichen, soll für jedes Stadtdorf eine eigene Satzung erarbeitet werden, die im Kern aber vergleichbare Festsetzungen trifft.

So unterscheiden sich die Dörfer durch ihre Siedlungsstruktur aufgrund ihrer naturräumlichen, historischen und wirtschaftlichen Grundlagen (Straßendorf, Haufendorf, Landschaftsbezug, Stadtbezug, etc.). Gemeinsam ist ihnen aber die Struktur der Grundstücksbebauung (fränkische Hofbebauung in unterschiedlicher Ausprägung, Dachformen, Fassadenstruktur und -materialien).

Hieraus leitet sich das Ziel aller Satzungen ab, das städtebauliche und baukulturelle Erbe der Stadtdörfer in seiner Gesamtheit zu schützen und zu pflegen, aber auch neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu ermöglichen und zu entwickeln.

Die Satzungen sollen Aussagen treffen über:

- Offene oder geschlossene Bauweise
- Stellung des Gebäudes im Grundstück
- Baumasse (Kubatur), Proportionen, Geschossigkeit
- Dachform und Firstrichtung
- Verhältnis Hauptgebäude zu Nebengebäuden, Vorder- und Rückgebäuden
- Dach- und Fassadenmaterialien
- Dachaufbauten
- Fassadengliederung
- ortstypische Fassadendetails

Reine Gestaltungssatzungen sind in ihrem Regelungsgehalt allerdings begrenzt. So können Bebauungsstrukturen sowie Höhe und Stellung eines Neubaus nicht geregelt werden. Ebenso können keine rechtsverbindlichen Vorgaben zur Grundstücksausnutzung getroffen werden. Einige bodenrechtliche Regelungen sind aber in den Ortsteilen notwendig zu treffen, zum Beispiel für den Fall von Abriss und Neubau im Ortskern. So würde bspw. die Geschlossenheit einer Dorfstraße durch einen um 5 m zurückgesetzten Neubau deutlich unterbrochen und ortsfremd wirken. Wäre

dieser auch noch höher oder mit einem Flachdach gedeckt, wäre er vollends ein Fremdkörper und würde die Harmonie des Ortsbildes stören.

Zur Regelung bietet das Baugesetzbuch drei städtebauliche Instrumente:

- Bebauungsplan (B-Plan)
- Festlegung von Sanierungsgebieten
- Erhaltungssatzung

Bebauungspläne für einen alten Ortsteil aufzustellen ist sehr aufwändig, restriktiv und deutlich über das Notwendige hinausgehend. Eine Sanierungssatzung hingegen ist zeitlich begrenzt. Erhaltungssatzungen sind grundsätzlich das geeignete Instrument für die Erhaltung der ortstypischen Bebauungsstruktur in den Stadtdörfern. Hier dürfen aber keine Gestaltungsrichtlinien getroffen werden (z. B. Dachdeckung, Fassadengliederung und -materialien, Einfriedungen und Tore). Deshalb werden diese in der Regel durch Gestaltungssatzungen ergänzt.

Für die rechtliche Wirksamkeit sowohl von Aussagen zur Bebauungsstruktur als auch zu Gestaltungselementen wie Dachformen, Fassadengliederung, Fensterformaten etc. ergänzen sich also Erhaltungs- und Gestaltungssatzung als eine Art Qualitätssicherung der weiteren baulichen Entwicklung in den Stadtdörfern Landaus.

Übersicht über Regelungsziele- und Inhalte von Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen

Gestaltungssatzung gemäß § 88 LBauO

- Vom Stadtrat beschlossenes Ortsrecht als Ergänzung zu den Formulierungen der Landesbauordnung, mit dem Ziel, [...] besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern zu realisieren; [...] (§ 88 Satz 1b Landesbauordnung).
- Es müssen gebietsspezifische Absichten verfolgt werden (Gestaltungsfreiheit ist Eigentumsfreiheit, in die eingegriffen wird – Gebiet muss aus diesem Grund differenziert abgegrenzt sein).
- Die Absichten müssen hinreichend bestimmt zum Ausdruck gebracht werden (die Gestaltungsabsicht muss auf sachgerechten Erwägungen beruhen und sich hinreichend erkennen lassen / Ortsbildanalyse).
- Die Absichten müssen tatsächlich umsetzbar sein.
- Geregelt werden können Dachformen, Dachfarbe, Fassadengestaltung- und Farbe, Fensterformate, Türen, Hoftore, Mauern etc..

Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

- Ziel: Schutz des Ortsbildes und des Straßenbildes incl. öffentlicher Flächen.
- Erhalt der städtebaulichen Gestalt und deren Elemente (z.B. Baulinie an der vorderen Grundstücksgrenze, Erhalt der typischen Haus-/Hofbebauung, Giebelständigkeit, etc.).

Umsetzungsvorschlag für die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen: Die Fibel

Es ist vorgesehen, die Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen klar strukturiert für jedes Stadtdorf in einer Fibel darzustellen. Die Satzungstexte werden durch Gestaltungsbeispiele in Form von Skizzen und Fotos verdeutlicht - verständlich aufbereitet für Bauherrinnen und Bauherren sowie Architektinnen und Architekten.

Gestaltungssatzung

Erhaltungssatzung

Aufbau Fibel

Im jur. Text wird im Ampelsystem differenziert, was zugelassen und nicht zulässig ist.

Abweichungs- und Befreiungsfälle werden vorab geregelt.

Rechts erläutern Skizzen und Fotos den Satzungstext.

3.3 Dachaufbauten und Dachreinebauten

- (2) **Zugelassen** sind Gaubelfenster, die in ihrer Öffnungsweite kleiner als die Fassadenfenster sind und deren Gaubenaußenbreite nicht mehr als 1,40 m beträgt.
- (3) **Abweichend zugelassen** sind breitere horizontal ausgerichtete Gauben, wenn sie sich in ihrem Gesamtmaß, ihren Dachrandabständen und in der Größe und Proportion (Breite, Höhe etc.) sowie ihrer Gestaltung angemessen einfügen, bzw. vom öffentlichen Raum nicht störend sind.
- (4) **Abweichend zugelassen** ist die Kombination von Zwerchhaus und einer zusätzlichen Gaubentür.
- (5) **Nicht zugelassen** sind mehrere Zwerchhäuser an der straßenseitigen Fassade eines Gebäudes.
- (7) **Nicht zugelassen** sind Dachreinechte.
- (8) **Abweichend zugelassen** sind in begründeten Fällen Dachreinechte, wenn sie von öffentlichen Fläche nicht einsehbar sind. Dabei müssen Dachreinechte im Maßstab und Proportion für Gebäude und Dachfläche gestalterisch vernünftig sein und dürfen eine Einseitigkeit in der Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu Ortgang und First ist einzuhalten.

Dachelemente



Dachgauben dürfen das Hauptdach nicht in Größe und Form dominieren, sondern müssen sich sowohl als Einzelelement als auch in ihrer Gesamtheit in angemessener Verhältnis zum Hauptdach unterordnen. Das betrifft auch Zwerchhäuser, die sich zum Hauptdach hinlegen überlappen können.



Kombination Zwerchhaus und Gaube mit gleicher Dachform. Horizontale Gaube in zweier Reihe (mit Dachziegel) nicht zulässig.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja
Begründung:

Beteiligtes Amt/Ämter:

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

