



Sitzungsvorlage 300/037/2021

Amt/Abteilung: Rechtsamt/Stadtbauamt Datum: 02.11.2021	Aktenzeichen: 30.20.06.154 30.20.06.144		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.11.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Mörlheim		Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	30.11.2021	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.12.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	14.12.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

Gestaltungssatzung Mörlheim und Erhaltungssatzung Mörlheim

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörlheim (Gestaltungssatzung Mörlheim)“ als Satzung.
2. Der Stadtrat beschließt den dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügten Entwurf der „Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörlheim (Erhaltungssatzung Mörlheim)“ als Satzung.

Begründung:

Zu Beschlussvorschlag 1.:

Gemäß § 88 Absatz 1 Nr. 1 – 3 der Landesbauordnung (LBauO) können Gemeinden durch Satzung Vorschriften erlassen über

1. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets...
2. besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen ... zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern
3. über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen....

Bislang waren solche Vorschriften für alle Stadtteile gemeinsam in der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile der Stadt Landau in der Pfalz“ vom 10.11.1994 enthalten.

Nachdem diese über Jahrzehnte bewährte Handhabung in einem Verwaltungsgerichtsverfahren angesichts des Wortlauts des § 88 LBauO, wonach sich die Vorschriften auf bestimmte Teile bzw. Ortsteile des Gemeindegebiets beziehen

müssen, gerügt worden war, besteht die Notwendigkeit, für jeden Stadtteil eine eigene Gestaltungssatzung zu erlassen.

Auch aus fachlich-inhaltlicher Sicht erscheint die Überarbeitung der Satzung, mit ihrer Geltungsdauer von nunmehr als 30 Jahren, angezeigt. Bei verschiedenen Bauprojekten aus jüngster Zeit hat sich gezeigt, dass die Satzung nicht mehr zeitgemäß ist und den aktuellen Ansprüchen an modernes Bauen nicht adäquat Rechnung trägt.

Um die besonderen gestalterischen Anforderungen zum Schutz der Stadtteile angemessen zu erfassen und zu berücksichtigen, hat das Stadtbauamt das Planungsbüro Rittmannsperger aus Darmstadt beauftragt.

Nach grundlegender Gestaltanalyse 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 besitzen. Für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt, und insbesondere für die dort lebenden Menschen, ist die gebaute Umwelt ein wesentlicher Identifikationsfaktor.

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 regionale Baukultur nähergebracht und die Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die Besonderheiten der Gestalt ihrer Dörfer sensibilisiert. Im darauf aufbauenden Diskurs, wurde herausgearbeitet, wie die Bürgerinnen und Bürger ihren Ort wahrnehmen und welchen Gestaltausprägungen besondere Bedeutung beigemessen 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“.
- 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 unterschiedlichen Bewertungen 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. Die Erhaltung der historisch typischen Haus-Hof-Bebauung war in allen Dörfern Konsens.

Als Ergebnis der Bürgerbeteiligung lässt sich konstatieren, dass die Ortskerne der Landauer Stadtdörfer ihren historisch gewachsenen ortsbildprägenden Charakter

behalten sollen. Die Ortskerne sind identitätsbildend für die Stadtdörfer und die dort lebenden Menschen. Gleichzeitig soll die vorhandene historische Bausubstanz auch heutigen Nutzungsansprüchen von Bewohnern, Gewerbetreibenden und Dienstleistern gerecht werden. Der Prozess der ständigen Modernisierung und Anpassung der vorhandenen Bausubstanz an heutige Nutzungsansprüche, soll durch verbindliche Regeln zur baulichen Gestaltung von Gebäuden gesteuert werden.

Um die Besonderheiten der einzelnen Stadtdörfer zu berücksichtigen und die Rechtssicherheit der Satzungen zu erreichen, wurde für jedes Stadtdorf eine eigene Satzung erarbeitet.

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, zu pflegen und weiterzuentwickeln, aber auch neue, zeitgemäße bauliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Es werden Regelungen zu folgenden Themenbereichen notwendig:

- Die Bauweise
- Die Stellung der Gebäude
- Die Baumasse (Kubatur), Proportionen, Geschossigkeit
- Die Dachform und die Firstrichtung
- Das Verhältnis von Hauptgebäuden zu Nebengebäuden, Vorder- und Rückgebäuden
- Dach- und Fassadenmaterialien
- Gestaltung, Form und Größe von Dachaufbauten
- Fassadengliederung und Fassadengestaltung

Um die Regelungen der Satzung einfach verständlich und mit Beispielen versehen darzustellen, wird vom Büro Rittmannsperger zusammen mit dem Stadtbauamt eine Gestaltungsfibel erstellt.

Gleichzeitig mit Inkrafttreten der neuen Gestaltungssatzung tritt für den Stadtteil die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile der Stadt Landau in der Pfalz“ vom 10.11.1994 außer Kraft.

Zu Beschlussvorschlag 2.:

Da mit einer Gestaltungssatzung nur gestalterische Vorgaben gemacht werden können, nicht aber die Sicherung des Bestandes erhaltungswürdiger (aber nicht denkmalgeschützter) Bauten erreicht werden kann, wird seitens des Stadtbauamtes weiterhin vorgeschlagen, die Gestaltungssatzung um eine Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ergänzen.

Reine Gestaltungssatzungen werden auf Grundlage der Landesbauordnungen der Länder erlassen und sind in ihrem Regelungsgehalt auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen begrenzt.: Regelungen mit bodenrechtlichem Charakter, die ebenso das

Erscheinungsbild der Dorfkerns wesentlich mitprägen können – bspw. zur Bebauungsstruktur, zur Grundstücksausnutzung oder auch zur Höhe und Stellung eines Neubaus –, werden von der landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage nicht abgedeckt. So vermag eine Gestaltungssatzung bspw. nicht, die Geschlossenheit einer Dorfstraße zu schützen, wenn dort ein gegenüber den Bestandsgebäuden um 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzter und ortsfremd wirkender Neubau entstehen soll. Wäre dieser auch noch höher oder mit einem Flachdach gedeckt, wäre er vollends ein Fremdkörper und würde das historisch bedeutsame Ortsbild tiefgreifend schädigen.

Zur Regelung der bodenrechtlichen Erfordernisse bietet das Baugesetzbuch drei städtebauliche Instrumente:

- die Bebauungsplanung
- die Festlegung von Sanierungsgebieten
- der Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB

Bebauungspläne für einen alten Ortsteil aufzustellen birgt einen hohen Verwaltungsaufwand. Zudem sind Bebauungspläne oft restriktiv und deutlich über das Notwendige hinausgehend. Eine Sanierungssatzung hingegen ist zeitlich begrenzt. Erhaltungssatzungen sind deshalb grundsätzlich das geeignete Instrument für die Erhaltung der ortstypischen Bebauungsstruktur in den Stadtdörfern.

Nach § 172 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung der Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde gemäß § 173 Absatz 3 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen (§ 40 Absatz 2 BauGB) die Übernahme des Grundstücks verlangen; es gelten dann entschädigungsrechtliche Verfahrensregelungen.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein

Anlagen:

Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörlheim (Gestaltungssatzung Mörlheim) mit Anlage „Räumlicher Geltungsbereich“

Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern von Landau Mörlheim
(Erhaltungssatzung Mörlheim) mit Anlage „Räumlicher Geltungsbereich“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Hauptamt
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

