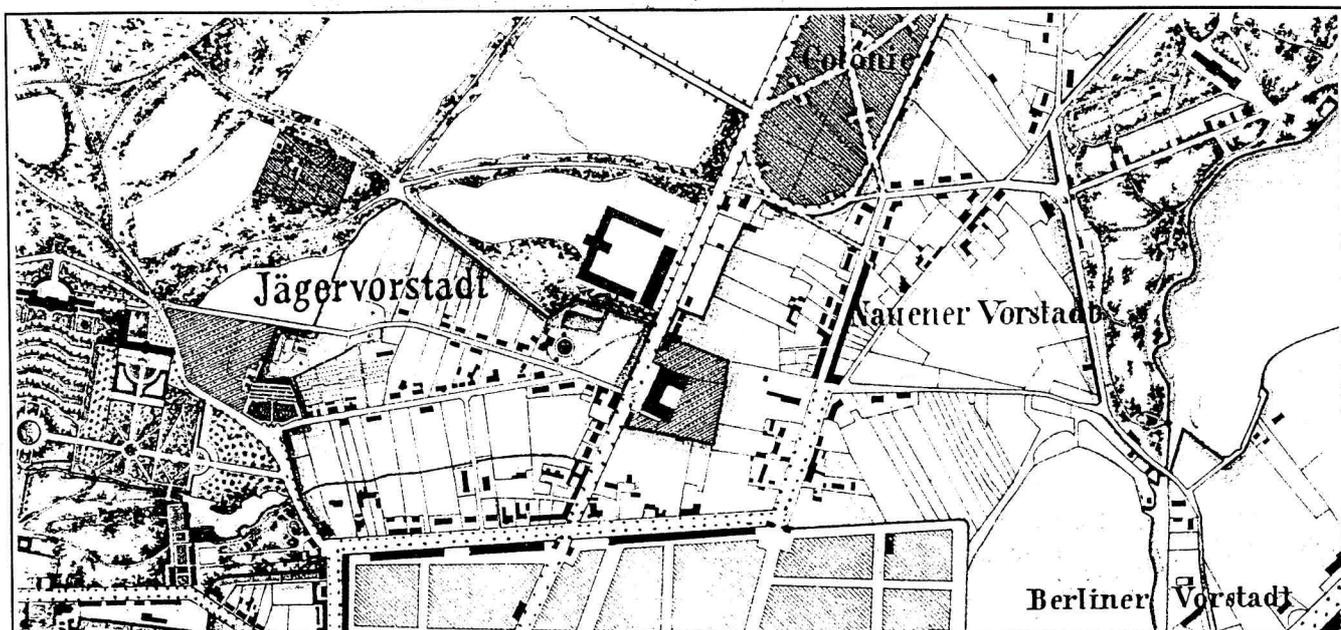


Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzungen



Durch den Beschluß einer Erhaltungssatzung entsteht für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eine besondere Genehmigungspflicht mit speziellen Erhaltungszielen. Diese greift erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Konkrete Vorgaben für diese Entscheidungsstufe sind gesetzlich nicht vorgesehen, damit die Verwaltung flexibel auf die Anforderungen des Einzelfalls eingehen kann.

Die vorliegende Arbeitshilfe dient dazu, bei der Anwendung der Erhaltungssatzungen dennoch im Rahmen des Erforderlichen ein einheitliches Verwaltungshandeln gegenüber den Antragstellern zu gewährleisten. Es werden Annahmen darüber getroffen, bei welchen Baumaßnahmen regelmäßig eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart der Satzungsgebiete zu erwarten ist. So entsteht ein Raster, nach dem Bauvorhaben bewertet werden können.

Grundsätzlich ist klarzustellen, daß eine beantragte Änderung nur dann Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs haben wird, wenn sie nicht nur das individuelle Bauwerk betrifft, sondern darüber hinausgehend den Charakter des Gebiets verändert und damit den Regelungsbereich des Bodenrechts berührt.

In diesem Leitfaden werden bei der Behandlung bestimmter Themen jeweils Bezüge zu den Gestaltungssatzungen für die gleichen Geltungsbereiche hergestellt. Dabei regelt die Erhaltungssatzung vom Grundsatz her, *ob* ein Vorhaben zulässig ist, die Gestaltungssatzung formuliert ergänzende Vorgaben, *wie* es auszuführen ist.

Art der Nutzung

Gegen das Eindringen gewerblicher Nutzungen in bislang durch Wohnnutzung geprägte Bereiche können aufgrund der Satzung nur dann Einwände geltend gemacht werden, wenn durch die Umnutzung Auswirkungen auf die städtebaulich relevanten erhaltenswerten Merkmale zu erwarten sind.

Dies kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn durch die gewerbliche Nutzung eine übermäßige Versiegelung von Grundstücksflächen durch Stellplätze zu erwarten ist, die die prägenden grünen Vorgartenbereiche oder die parkartigen Gärten der Großvillen beeinträchtigt. Die gewerbliche Nutzung sollte daher im Regelfall nicht das gesamte Gebäude umfassen, sondern auf 30 %, maximal auf 50 % der Nutzfläche beschränkt werden.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart durch gewerbliche Nutzungen kann auch entstehen, wenn zu Ausstellungszwecken eine Vergrößerung der Fensterflächen im Erdgeschoß beabsichtigt ist.

Entlang der Hauptstraßen (Hegelallee, Jägerallee, Friedrich-Ebert-Straße) besteht in Teilbereichen bereits heute eine Vorprägung durch gewerbliche Nutzungen mit intensiver Außenwerbung und großen Fensterflächen. Die ansonsten verfolgten Erhaltungsziele sind hier nur eingeschränkt gültig. Gewerbliche Nutzungen sollen mit Hilfe der Erhaltungssatzungen deshalb nur dann verhindert werden, wenn sie zu einer starken Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der genannten Kriterien führen.

Bei der Umnutzung von historischen Remisen kann die damit verbundene Anlage von Stellplätzen zu einer Beeinträchtigung der



gewerblich genutzte Villa



großflächige Öffnungen durch Schaufenster



gewerblich genutzte Remise

städtebaulichen Gestalt des Gebiets führen. Dabei wird eine Umnutzung zu Wohnzwecken in der Regel geringere Auswirkungen haben als eine gewerbliche Nutzung.

Erhaltung von Hauptgebäuden

Zur Handhabung des Genehmigungsvorbehalts wird davon ausgegangen, daß bauliche Anlagen insbesondere dann das Ortsbild oder die Stadtgestalt der Vorstädte prägen können, wenn sie vor 1910 erbaut wurden. Die durchgehend qualitätvolle Bebauung aus dieser Zeit prägt insgesamt den städtebaulichen Charakter der Vorstädte. Diese Gebäude sollen erhalten werden.

Der Abriß von Gebäuden, die die typischen Gestaltqualitäten der Vorstadt aufweisen, soll grundsätzlich nicht zugelassen werden.

Ein Abriß kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein Gebäude keine individuellen Gestaltqualitäten besitzt, die über das Einhalten der städtebaulichen Struktur und der groben Baukörperproportionen hinausgehen und hierdurch zur Prägung des Gebiets beitragen.

In solchen Fällen muß vor dem Abriß durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) sichergestellt werden, daß der geplante Baukörper sich nicht nur in die städtebauliche Eigenart des Gebiets einfügt, sondern darüberhinaus zur Aufwertung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt beiträgt. Ebenso muß gewährleistet werden, daß nach dem Abriß umgehend der Neubau des genehmigten Ersatzgebäudes erfolgt.

Die Gestaltung von nach dieser Satzung zulässigen Neubauten wird durch die Gestaltungssatzung geregelt.



gebietsprägendes Gebäude



Gebäude ohne individuelle Gestaltmerkmale

Erhaltung von Nebengebäuden

Die historischen Remisen prägen das Erscheinungsbild und die Baustruktur der Vorstädte. Sie sollen erhalten werden. Beispiele für die Wirkung der Remisen als Kulissen für die Hauptgebäude finden sich vor allem entlang von Hebbel- und Weinbergstraße.

Ein Abbruch solcher Remisen soll nur dann zugelassen werden, wenn sie durch ihren Standort die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Grundstücken stark beeinträchtigen und nicht als besondere Beispiele der baulichen Entwicklung der Vorstädte als Einzelbauten erhaltenswert sind.

Der Neubau oder Umbau von Nebengebäuden beeinträchtigt die städtebauliche Eigenart im Regelfall dann nicht, wenn der Bau dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet ist und anderen Zielen der Erhaltungssatzung, wie der Sicherung der prägenden Freiflächen nicht widerspricht. Eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude wird in der Regel dann gewährleistet sein, wenn der Baukörper des Nebengebäudes die für Remisen typische Geschossigkeit von einem Geschoß mit ausgebautem Dachraum bzw. zwei Geschossen ohne zusätzliche Dachräume einhält. Die Genehmigungsfähigkeit nach den Regelungen des § 34 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Die Gestaltung von nach dieser Satzung zulässigen Neubauten von Nebengebäuden wird durch die Gestaltungssatzung geregelt.



historische Remisen in der Hebbelstraße



überdimensionierter Neubau eines „Nebengebäudes“

Erweiterungen von Gebäuden

Baumaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden beeinträchtigen in der Regel dann die städtebauliche Eigenart nicht, wenn sie in ihrem Volumen dem bestehenden Baukörper wesentlich untergeordnet sind und gleichzeitig die Material- und Formensprache aufnehmen oder fortentwickeln.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart auch durch untergeordnete Anbauten ist insbesondere dann zu erwarten, wenn das Hauptgebäude durch seine Proportionen einen besonderen Beitrag zu Ortsbild oder Stadtgestalt leistet und diese Wirkung durch die beabsichtigten Veränderungen der Gebäudehülle verringert würde. Ein Anbau an der straßenabgewandten Gebäudeseite wird dabei in der Regel verträglicher sein als an einer anderen Gebäudeseite.

Nach § 34 BauGB bestehende Baurechte können auf der Grundlage der Erhaltungssatzung eingeschränkt werden.

Die Gestaltung von nach dieser Satzung zulässigen Anbauten wird durch die Gestaltungssatzung geregelt.



kleiner Anbau an der Gebäuderückseite

Bauweise

Offene, halboffene und geschlossene Bauweise wechseln in den Vorstädten auch innerhalb von Straßenzügen. Bauvorhaben sollen generell den städtebaulichen Charakter bewahren, der insbesondere auch durch die Bauweise bestimmt wird. Es muß daher im Einzelfall geprüft werden, ob Baumaßnahmen, die zu einer Änderung der bestehenden Bauweise führen, mit der städtebaulichen Eigenart in Einklang stehen.

Die Schließung von Baulücken in geschlossenen Bebauungszusammenhängen entspricht im Regelfall der Eigenart der Gebiete.

Die Schließung einer halboffenen bebauten Baureihe wird stets dann die Eigenart des Gebiets beeinträchtigen, wenn die halboffene Bauweise einen prägenden Charakter besitzt (wie z.B. an der Bertha-von-Suttner-Straße), wenn dadurch die Proportion eines erhaltenen Gebäudes stark gestört würde, wenn die Anbauseite eines Gebäudes wegen ihrer Gestaltung eine prägende Wirkung hat oder wenn die Bebauung städtebaulich bedeutende Öffnungen als Einblicke vom Straßenraum zum Blockinneren schließen und so die Transparenz der Bebauung zerstören würde.

Vergleiche auch: Fassadengliederung



geschlossene Baureihe in der Hebbelstraße



halboffene Bebauung
in der Bertha-von-Suttner-Straße

Geschossigkeit / Gebäudehöhe

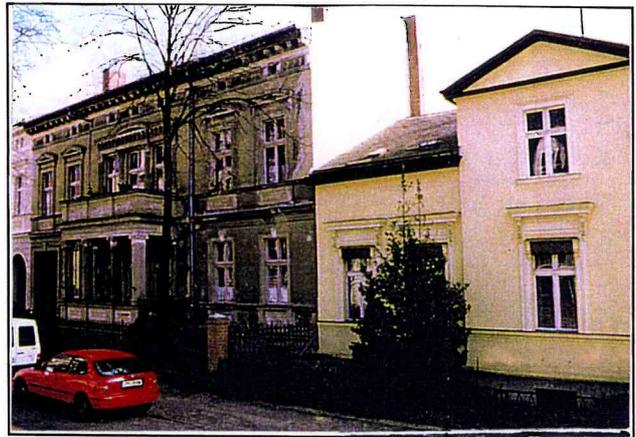
Die prägende Wirkung der Geschossigkeit von Hauptgebäuden muß im Kontext der Umgebungsbebauung betrachtet werden. Sie entsteht aber auch durch die Komposition des einzelnen Baukörpers. Die Erhöhung eines Baukörpers wird regelmäßig dann zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen, wenn

- durch die Erhöhung ein prägendes Merkmal der städtebaulichen Eigenart beeinträchtigt wird. Dies kann der Fall sein bei gestörten Sichtverbindungen oder wenn der Baukörper aus einer Reihe gleichhoher Bauten herausragt
- oder dadurch die Komposition des Baukörpers stark gestört wird

Bei einer Aufstockung auf die Höhe der Umgebungsbebauung wird die städtebauliche Eigenart des Gebiets in der Regel nur dann gestört werden, wenn es sich um ein Gebäude von künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung handelt, das in seiner individuellen Gestalt erhalten werden soll.

Nach § 34 BauGB bestehende Baurechte können auf der Grundlage der Erhaltungssatzung eingeschränkt werden.

Die städtebauliche Gestalt der Vorstädte wird insbesondere durch die hier in großer Zahl vorkommenden Drempelgeschosse geprägt. Die Nutzbarmachung solcher Geschosse für Aufenthaltsräume durch Aufstocken (Anheben des Daches) stellt regelmäßig eine Gefährdung der städtebaulichen Eigenart der Vorstädte dar. Vor einer Genehmigungsversagung sollten gestalterisch verträgliche Varianten geprüft werden.



wechselnde Geschossigkeit in einem Straßenzug



typisches Drempelgeschöß

Nebengebäude sind in den Vorstädten typischerweise den Hauptgebäuden untergeordnet. Dies betrifft sowohl Seitenflügel als auch eigenständige Gebäude im Hinterland (Remisen). Wenn eine Aufstockung eines bestehenden Baukörpers auf die Höhe des Hauptgebäudes oder ein entsprechender Neubau geplant ist, kann deshalb regelmäßig von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart ausgegangen werden.

Dächer / Dachaufbauten

Die Gestaltung von nach dieser Satzung zulässigen Änderungen an bzw. Neubauten von Dächern und Dachaufbauten wird durch die Gestaltungssatzung geregelt.

Fassadengliederung

Die an vielen Gebäuden zu findenden differenziert gestalteten Fassaden mit gegliederten Fenstern, Balkonen und plastischen Elementen, wie Gesimsen, Brüstungen, Pfeilern und Applikationen prägen das Erscheinungsbild der Vorstädte. Sie sollen deshalb erhalten werden.

Dies gilt auch für Gliederungselemente, wie Gesimse und Scheinfenster an den seitlichen Hauswänden. Die allseitige Gestaltung der Gebäude prägt die Charakteristik des Gebiets mit ihren verschiedenen Übergangsformen von der Villa zum Mietshaus. Gliederungselemente der Gebäudeseiten sollen erhalten bleiben,

- wenn nicht aus bauordnungsrechtlichen Gründen an die gestalteten Seitenwände (Brandwände) angebaut werden muß
- oder wenn nicht durch die geplante Veränderung eine ansonsten geschlossene Baureihe geschlossen werden soll.

Der Neubau von Fassadenelementen (Anbau von Balkons, Wintergärten, ...) wird durch die Gestaltungssatzung geregelt.



historische Fassadengliederung



Altan und Gesims als Gestaltungselemente



gestaltete Brandwand

Vorgartengestaltung / Abgrabungen

Die gärtnerisch gestalteten Vorgärten prägen in vielen Bereichen die Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Insbesondere entlang der Hebbelstraße und der Bertha-von-Suttner-Straße findet man ein geschlossenes Erscheinungsbild.

In Zonen mit Vorgärten soll deren Tiefe bei Änderungen an bestehenden Gebäuden und bei Neubauten nicht verringert werden.

Gestaltungselemente in den Freiflächen wie Brunnen und Kleinskulpturen sollen erhalten werden.

Abgrabungen stören das prägende Erscheinungsbild der hinter bepflanzten Vorgärten liegenden Baukörper. Sie beeinträchtigen insbesondere an den Straßenfronten die städtebauliche Eigenart des Gebiets. Deshalb sollen Abgrabungen an der Front gar nicht und Abgrabungen von mehr als der Hälfte der Gebäudelänge an den Seiten ebenfalls nicht zugelassen werden. An Gebäuderückseiten beeinträchtigen Abgrabungen im Regelfall nicht die städtebauliche Gestalt des Gebiets.

Die mögliche Nutzbarkeit des Souterraingeschosses (erforderliche Belichtung) ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen. Lichtschächten ist gegenüber flächigen Abgrabungen der Vorzug zu geben.



gestalteter Vorgarten



erhaltenswerte Skulpturen



Abgrabungen in Vorgärten

Stellplätze / Garagen / Wege

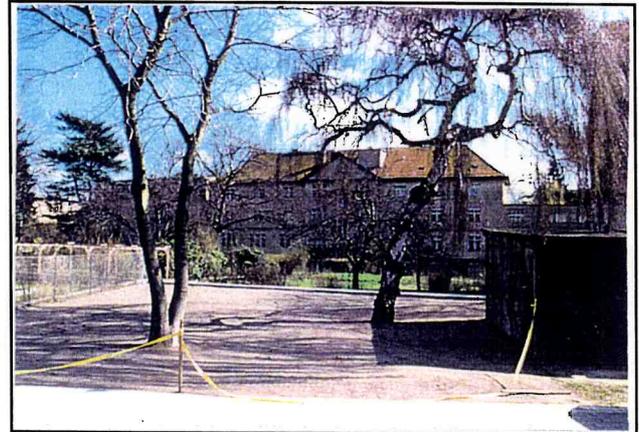
Die durchgängig gärtnerisch gestalteten Vorgärten und die weitgehend unversiegelten Blockinnenbereiche prägen die städtebauliche Gestalt der Vorstädte. Der Bau von Stellplätzen und Garagen kann diese prägenden Elemente der Stadtgestalt gefährden.

Die Anlage von Stellplätzen beeinträchtigt im Regelfall dann nicht die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, wenn diese zwischen zwei Gebäuden (in den Abstandflächen) oder unmittelbar hinter den Gebäuden angeordnet werden.

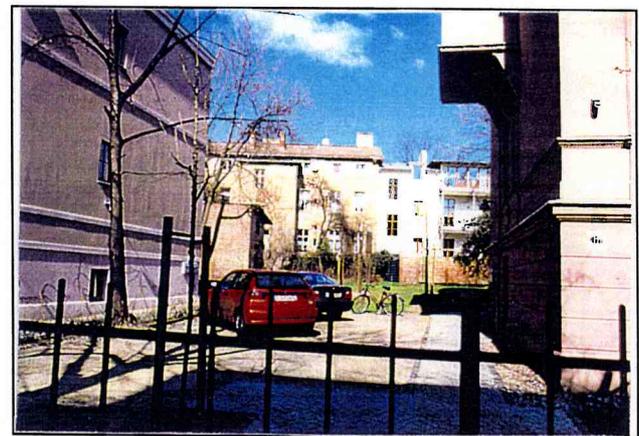
Die Anordnung von Stellplätzen im Vorgarten soll nicht zugelassen werden. Besteht nachweislich an anderer Stelle keine Möglichkeit zur Unterbringung, so ist die Zahlung einer Ablösesumme gegen eine Anordnung der Stellplätze im Vorgarten abzuwägen. Diese kann z.B. dann ohne starke Beeinträchtigung des Straßenbildes möglich sein, wenn das Gebäude weit von der Straße abgerückt ist und vor den Stellplätzen noch Raum für eine Grüngestaltung des Vorgartens besteht oder bei einer städtebaulichen Sondersituation, wie einer Ecklage. (Die Anzahl muß auf das nach der Stellplatzsatzung notwendige Maß beschränkt werden.)

Zufahrten zu Tiefgaragen können das Stadtbild dann beeinträchtigen, wenn die Abfahrtsrampe bereits im Vorgarten beginnt und die Einfahrt vom Straßenraum aus sichtbar ist.

Klinkerbeläge sowie Wegbeläge aus Platten sind für die Vorstädte typische Wegpflasterungen. Sie sind zu erhalten.



Stellplätze im Blockinnenbereich



Stellplätze zwischen Gebäuden



Wegpflasterung

Der Neubau von nach dieser Satzung zulässigen Stellplätzen, Garagen und Wegen wird durch die Gestaltungssatzung geregelt.

Private Grünflächen

Einige der größeren Blockinnenbereiche sind durch grün gestaltete, oft gärtnerisch genutzte Freiflächen charakterisiert. Bei den folgenden Blocks soll durch die Anwendung der Erhaltungssatzung darauf hingewirkt werden, daß die hohen Anteile unversiegelter Flächen gesichert werden, die diese Bereiche prägen. Eine großflächige Versiegelung, etwa für Stellplätze oder durch Nebenanlagen soll unterbleiben

- zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Eisenhartstraße
- zwischen Eisenhartstraße und Hebbelstraße
- zwischen Hebbelstraße und Bertha-von-Suttner-Straße.

In der Jägervorstadt prägen insbesondere die großen Gartenanlagen um einige Villen die städtebauliche Eigenart des Gebiets. Erhalten werden sollen die Freiflächen am Weinberg (auch die terrassierten Anlagen auf den privaten Grundstücken Weinbergstraße 16 bis 19), zwischen Parkstraße und Gregor-Mendel-Straße (Grundstücke Gregor-Mendel-Straße 21/22 und 23 und auf dem Grundstück Gregor-Mendel-Straße 3.



grüner Blockinnenbereich in der Nauener Vorstadt



Villengarten am Weinberg

Einfriedungen

Die einheitlich gestalteten Einfriedungen prägen in Zusammenhang mit den gärtnerisch gestalteten Vorgärten das Erscheinungsbild des Gebiets. Sie sollen erhalten werden, wenn es sich um Metallstaketenzäune mit oder ohne einen gemauerten Sockel und Mauerpfosten handelt.

An bestimmten Stellen prägen auch Mauern die städtebauliche Gestalt, z.B. am Reiterweg als Rahmung der Alexandrowka und an der Kurfürstenstraße zum Schulhof .

Der Neubau von Einfriedungen wird durch die Gestaltungssatzung geregelt.



charakteristischer Metallzaun



gebietsprägende Mauer an der Kurfürstenstraße