



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

Anlage 2 zur
Niederschrift
vom 20.05.21



RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN ZUR STEUERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG

Hier: Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen sowie
andere Möglichkeiten der baulichen
Gestaltung



AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR

Donnerstag, 20.05.2021

ANLASS



Antrag mit folgendem Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beauftragt die Verwaltung , für die einzelnen Ortsteile Norderstedts Erhaltungssatzungen/ -Verordnungen nach §§ 172 ff. BauGB , bzw. Gestaltungssatzungen nach der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein zu erarbeiten.



BESPRECHUNGSPUNKTE: RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN ZUR STEUERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALTUNG



- Teil 1, im Schnelldurchlauf zur Erinnerung:
 - Was sind die rechtlichen Grundlagen?
 - Welche Beispiele gibt es?
 - Was gilt es zu beachten?
- Teil 2
 - Welche weitere Möglichkeiten zur Steuerung der baulichen Gestaltung der Stadt gibt es?





RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Erhaltungssatzungen: § 172 BauGB, Abs1, Nr. 1:

Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

- Gestaltungssatzung / örtl. Bauvorschriften: LBO-SH

Gestaltungssatzung eigenständig oder als Bestandteil Bebauungsplan gem. § 84 LBO-SH

- Bebauungspläne: § 9 BauGB

Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung i.V. mit § 84 LBO-SH



ERHALTUNGSSATZUNG GEM. § 172 BAUGB



- Orientiert sich am **städtebaulichen Denkmalschutz**,
Ziel: Erhalt der städtebaulichen Eigenart = Ortsbild
(z.B. Straßenbild), Stadtgestalt und Landschaftsbild
- **Geschichtliche oder Künstlerische Bedeutung**
erforderlich ... Erhaltungsziele und Erhaltungsgründe
sind hierauf abzustellen
- Festsetzungsmöglichkeiten sind analog zu Regelungen
von Bebauungsplänen möglich. **Erforderlich:**
Städtebauliche Eigenart

ERHALTUNGSSATZUNG GEM. § 172 BAUGB



- Maßgebliche Merkmale einer städtebaulichen Eigenart sind v.a. ortsprägende Gebäudestellungen, Geschosshöhen und Gebäudehöhen sowie die Zuordnungen zur Straße.
- Maßgebend kann aber auch die Wiederholung von Merkmalen sein, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können (z.B. bestimmte Dach- oder Fassadengestaltungen), oder gerade die eigentümliche Verbindung von Homogenität und Vielfalt einzelner Bauelemente.

BEISPIEL FÜR EINE ERHALTUNGSSATZUNG



- Steenkamp – Siedlung, HH Bahrenfeld:



BEISPIEL FÜR EINE ERHALTUNGSSATZUNG



- Aus den Anforderungen, Steenkamp – Siedlung, HH Bahrenfeld:

(2) Die Anpassung muss sich insbesondere auf folgende charakteristische Gestaltungsmerkmale beziehen:

1. die überwiegend zweigeschossige Doppelhaus- und Zeilenbebauung mit Fassaden aus rotem Klinkermauerwerk oder Putz in hellen Farbtönen;
2. die überwiegend vorhandenen Pfannendächer;
3. die Einfachheit und Klarheit der Formensprache, die sparsam detaillierten Fenster, Türen und sonstigen Fassadenelemente;
4. die durch Hecken und Baumreihen/Alleen sowie ein dichtes Netz rückwärtiger Erschließungen gegliederten Außenanlagen und Gärten und die zugehörigen baulichen Anlagen, wie Tordurchgänge, Stützmauern und Treppen im Vorgartenbereich.

- Städtebau
- Architektur
- Baudetails
- Freiräume

BEISPIEL FÜR EINE ERHALTUNGSSATZUNG



- Steenkamp – Siedlung, HH Bahrenfeld:



ERHALTUNGSSATZUNG GEM. § 172 BAUGB



Zusammengefasst:

1. Baugenehmigungsverfahren:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung unter Genehmigungsvorbehalt

2. Historie:

- Quartier mit besonders charakteristischem Erscheinungsbild

3. Anlass:

- aufgrund baulicher Dynamik ein hohes Risiko der Überformung prägender Baustrukturen

4. Erhaltungsziele

- die Kubatur der Gebäude, ihre Stellung auf dem Grundstück,
- die charakteristischen Freiräume (z.B. die Vorgartenbereiche),
- einzelne, baugestalterische Merkmale mit städtebaulicher Relevanz (insb. Dachlandschaft).





GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 84 LBO-SH

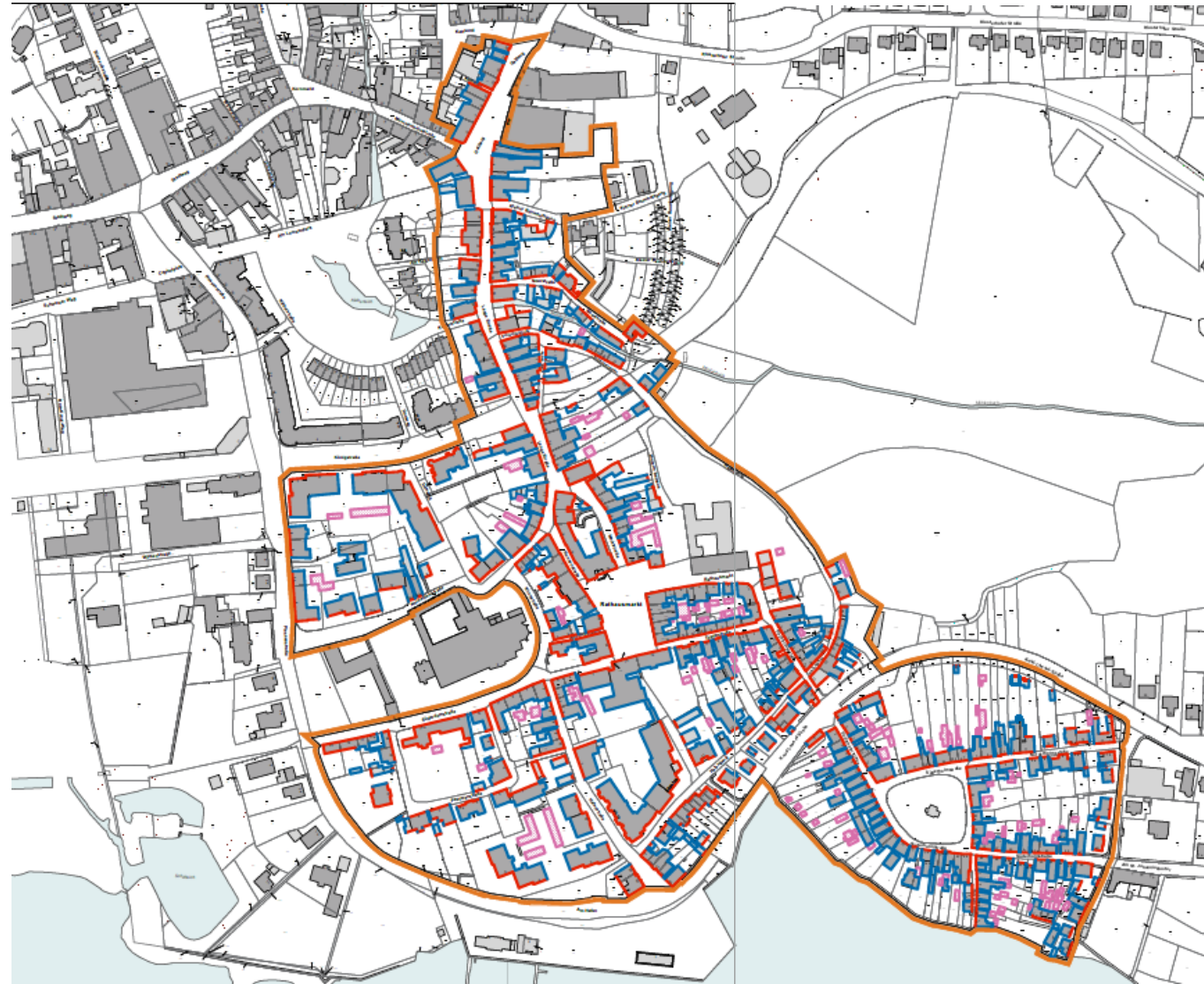
- Zweck bei **Neuplanung** von Gebieten kann das Ziel einer zukünftigen Gestaltung sein
- Zweck bei Bestandsgebieten ist der Erhalt und Schutz einer **bestehenden, bedeutsamen Gestaltung** bzw. Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildes.
- Erforderlich ist eine **Homogenität** und **ästhetische** Qualität von städtebaulicher Bedeutung
- Dienen nicht dem Nachbarschutz, sondern ausschließlich öffentlichem Interesse.
- Keine Rechtsgrundlage zum Erhalt von Gebäuden

GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 84 LBO-SH



- Je größer das Gebiet, desto schwieriger der Nachweis von Gründen für Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit .
- Bestimmtheitsgrundsatz muss durch ein **Gestaltungskonzept** gewährleistet werden.
- Mögliche Regelungsinhalte: Gebäudeformen, Fassadengestaltung, Gliederung Fenster, Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben, Einfriedigungen ... Gebot der planerischen Zurückhaltung.
- Aber, keine Regelungen mit bodenrechtlicher Relevanz: das bleibt **Bebauungsplanung**

BEISPIEL EINER GESTALTUNGSSATZUNG

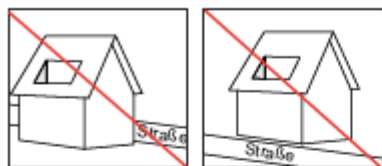


- Stadt Schleswig, Altstadt, Holm



BEISPIEL EINER GESTALTUNGSSATZUNG

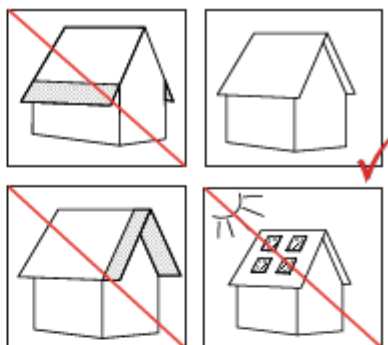
Im Bereich der Altstadt Schleswigs und des Holms sind **Dachloggien, -terrassen und -balkone nicht erlaubt**.



Um ein **angemessenes Verhältnis von Fensterfläche zur Dachfläche** zu schaffen und die gestalterische Qualität der Dachlandschaft zu erhalten, sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

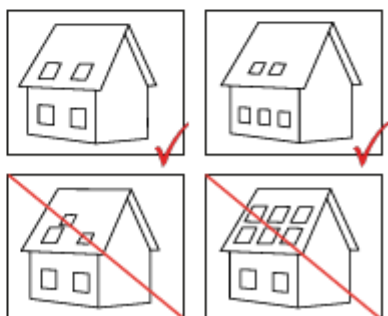
- Größe der Dachfenster: max. 0,9 x 1,4 m
- Gesamtfläche an Dachfenster pro Dachseite: max. 10 %
- Abstand zum Ortgang und First: mind. 1 m
- Abstand zur Traufe: mind. 0,2 m
- Abstand zwischen Dachfenstern: mind. eine Fensterbreite

Der **Überstand des Daches** über die Gebäudekante hinaus darf nicht mehr als 30 cm betragen. Grund dafür ist, dass Dachüberstände kein typisches gestalterisches Merkmal in der Schleswiger Altstadt sind.



Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig.

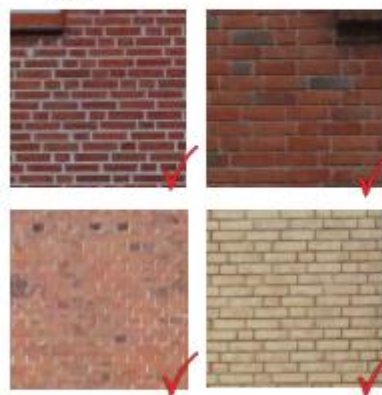
Auch die Zulässigkeit an der straßenabgewandten Dachseite ist nicht möglich, da ansonsten eine Benachteiligung giebelständiger Gebäude entsteht, die nicht über eine straßenabgewandte Dachseite verfügen.



In welchen Farben dürfen Fassaden gestaltet sein?

Für das sogenannte Sichtmauerwerk, d.h. Mauerwerk, das weder verputzt, verkleidet oder geschlämmt ist und demnach dauerhaft sichtbar ist, stehen folgende **Farben von gebranntem Ziegel** zur Auswahl:

- Rot
- Rotbraun
- Braun
- Gelb



Für Fassaden die verputzt oder geschlämmt sind gibt es eine **Auswahl von (RAL-)Farben**, die zu verwenden sind (siehe Anlage VI, S. 40).

Eine Besonderheit besteht **in den Teilgebieten „Nördliche Altstadt“ und „Holm“**. Hier sind die Sichtmauerwerksfassaden **überwiegend aus hellem bzw. gelbem Ziegel** gestaltet.

Um dies beizubehalten, sind bei der Wahl einer Sichtmauerwerksfassade bei Neu- oder Umbau ebenfalls gelbe Ziegel zu verwenden.



Nördliche Altstadt - gelbe Sichtmauerwerksfassaden



Holm - gelbe Sichtmauerwerksfassaden

BEISPIEL EINER GESTALTUNGSSATZUNG



§ 6 Attikatyp

- (1) Der Attikatyp hat ein Sattel-, Pult- oder Flachdach. Die Attika besteht aus einem horizontalen Band, einem flachgeneigten symmetrischen Dreieck von 15 bis 20 Grad oder einem Kreis- oder Korbbogen, dessen Scheitelpunkt nicht höher ist, als die Höhe des vorgenannten Dreiecks. Sie reicht über die gesamte Fassadenbreite und deckt den Ortgang oder die Dachtraufe vollständig ab.
- (2) Die Proportion der Fassade an der Straßenseite ist stehend.
- (3) Die Straßenfassade ist geschossweise gegliedert; die Zonen können durch horizontale Gliederungselemente getrennt sein. In der Gesamterscheinung der Straßenfassade überwiegt die Vertikalgliederung.

§ 7 Trauftyp

- (1) Der Trauftyp hat ein Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach mit der Firstrichtung parallel zur Straße. Als Trauftypen sind auch das gekappte Satteldach einschließlich seiner Varianten im Sinne des § 4 Abs. 3 einzustufen, wenn eine Traufhöhe von 10,50 m (§ 14 Abs. 2) erreicht ist oder die Vorschriften der §§ 14 (1) und 15 (1) dieser Satzung wegen der Gebäudetiefe nicht eingehalten werden können.
- (2) Die Proportion der Fassade an der Straßenseite ist liegend.
- (3) In der Straßenfassade ist die Horizontalgliederung dominierend.

- Stadt Rendsburg, Altstadt und Stadterweiterungen



GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 84 LBO-SH



Zusammengefasst

- Maßgebliche, inhaltliche Regelungen für städtebaulich bedeutsame Quartiere steuern dabei beispielsweise die
 - Fassadengestaltung und -Gliederung,
 - Fensterformate,
 - Dachform und Dachaufbauten,
 - Werbeanlagen,
 - Einfriedungen und Freiflächengestaltung,
 - Farbgebung der einzelnen Elemente.



UNTERSCHIEDE DER SATZUNGEN?



Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB	Gestaltungssatzung gem. § 84 LBO-SH
Zweck: <u>Erhalt</u> ortsbildprägendes und erhaltenswertes Stadtbild	Zweck 1. <u>Bewahrung</u> schutzwürdiges Ortsbild 2. Neubaugebiet: Gestaltung zukünftiges Ortsbild
Rechtliche Voraussetzung: „Erhaltenswert“ ist keine Frage des Geschmacks. Künstlerische oder geschichtliche Eigenart erforderlich (Gutachten)	Rechtliche Voraussetzung: Ästhetische Qualität und Homogenität von städtebaulicher Bedeutung (Gutachten)
Regelungsinhalt, Städtebauliche Ziele: Gebäudekubatur, Baukörperstellung, Freiräume	Regelungsinhalt, Gestalterische Ziele: Ausgestaltung von Dächern, Fenstern, Fassaden, Einfriedigungen usw.
Eher den städtebaulichen Gesamtkontext erfassend	Eher baugestalterische Regelungen
➤ Hürde hinsichtlich der künstlerischen oder geschichtlichen Eigenart	➤ Hürde hinsichtlich der Frage welche Merkmale verbindlich geregelt werden sollen bzw. können



GEMEINSAMKEITEN DER SATZUNGEN

1. Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums nur für städtebaulich bedeutsame Quartiere
> erfolgt in Form eines gutachterlichen Nachweises
2. Auch bei Neuplanungen ist die Verhältnismäßigkeit zu wahren und einer Abwägung zu unterwerfen (gebietsspezifisch)
3. Der Bestimmtheitsgrundsatz und der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung sind zu wahren (keine Willkür, Beliebigkeit)
4. Festlegungen mit bodenrechtlicher Relevanz sind nicht möglich (Bebauungsplan erforderlich)
5. Zielkonflikte beachten (was möchte die Stadtentwicklung?)
6. Die Umsetzung und Kontrolle muss gewährleistet sein, gerichtliche Auseinandersetzungen müssen in Kauf genommen werden.

GEMEINSAMKEITEN DER SATZUNGEN



- Die Wahl des rechtlichen Mittels ist abhängig vom Schutzzweck.
- Die Erhaltungs-/ Gestaltungsziele müssen konkret definiert werden
- Eine Beliebigkeit der Satzungen ist auszuschließen, die Akzeptanz der Eigentümer ist herbeizuführen.
- Wenn nicht städtebaulich bedeutsame Eigenarten vorliegen, muss die bauliche Nutzung von Grundstücken über Bebauungspläne geregelt werden.



WEITERE MÖGLICHKEITEN DER BAULICHEN GESTALTUNG



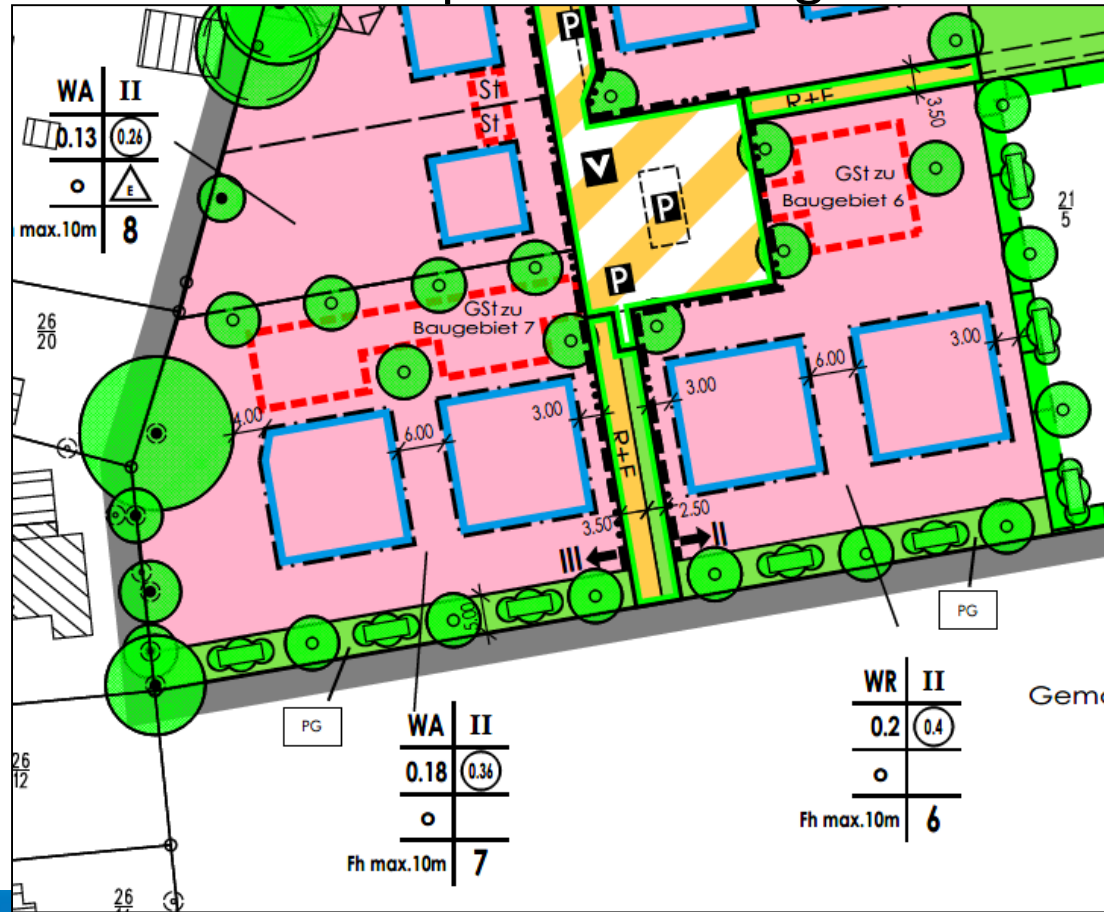
- womit die Stadtgestaltung im Rahmen von Bebauungsplänen zu steuern ist:
 1. In Angebotsbebauungsplänen für Neubauprojekte
 2. In Bebauungsplänen für konkrete Vorhaben
 3. In Bebauungsplänen für Bestandsgebiete
 4. Exkurs zur Rechtsprechung zu sogenannten § 34- Gebieten

1. IN ANGEBOTSBEBAUUNGSPLÄNEN FÜR NEUBAU

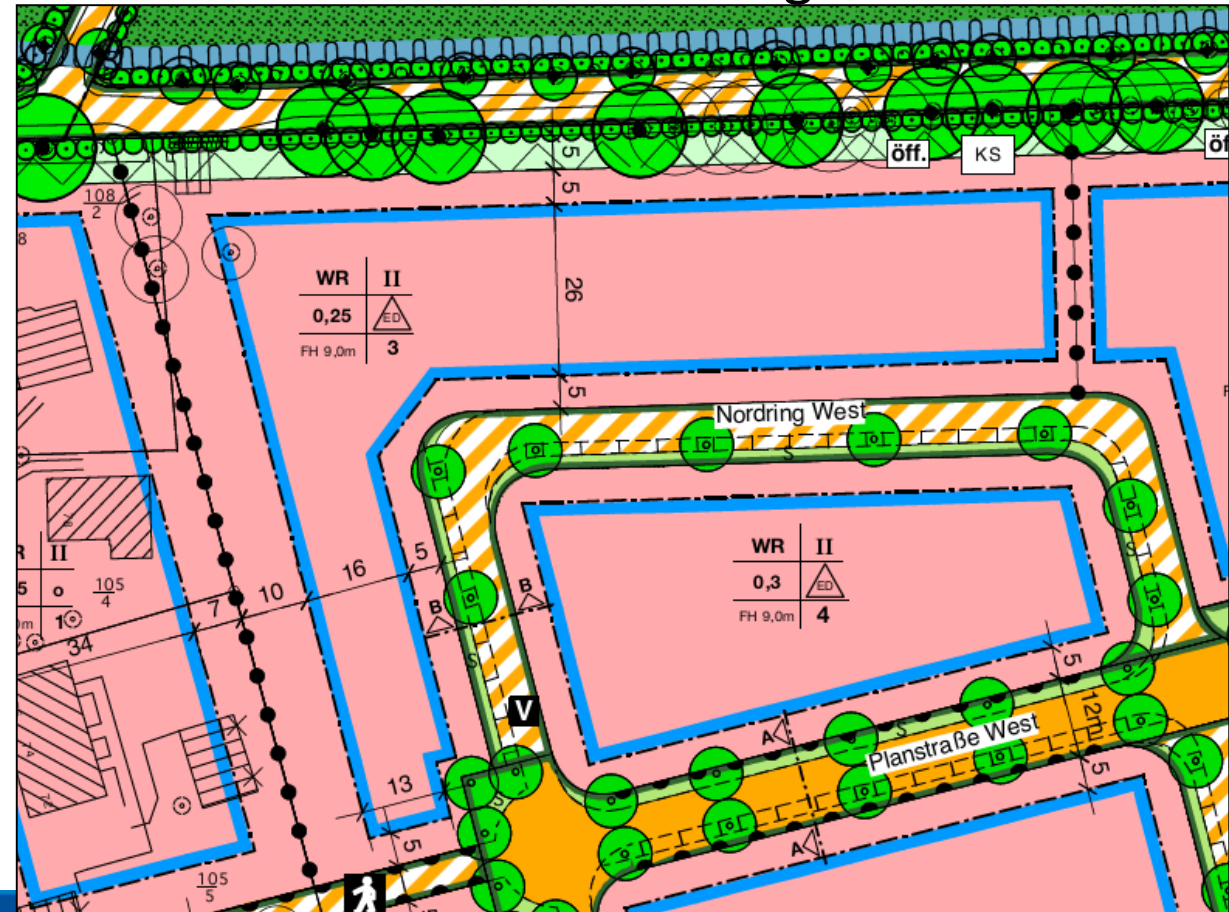


- Neuplanung: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Einzelbaukörperfestsetzungen



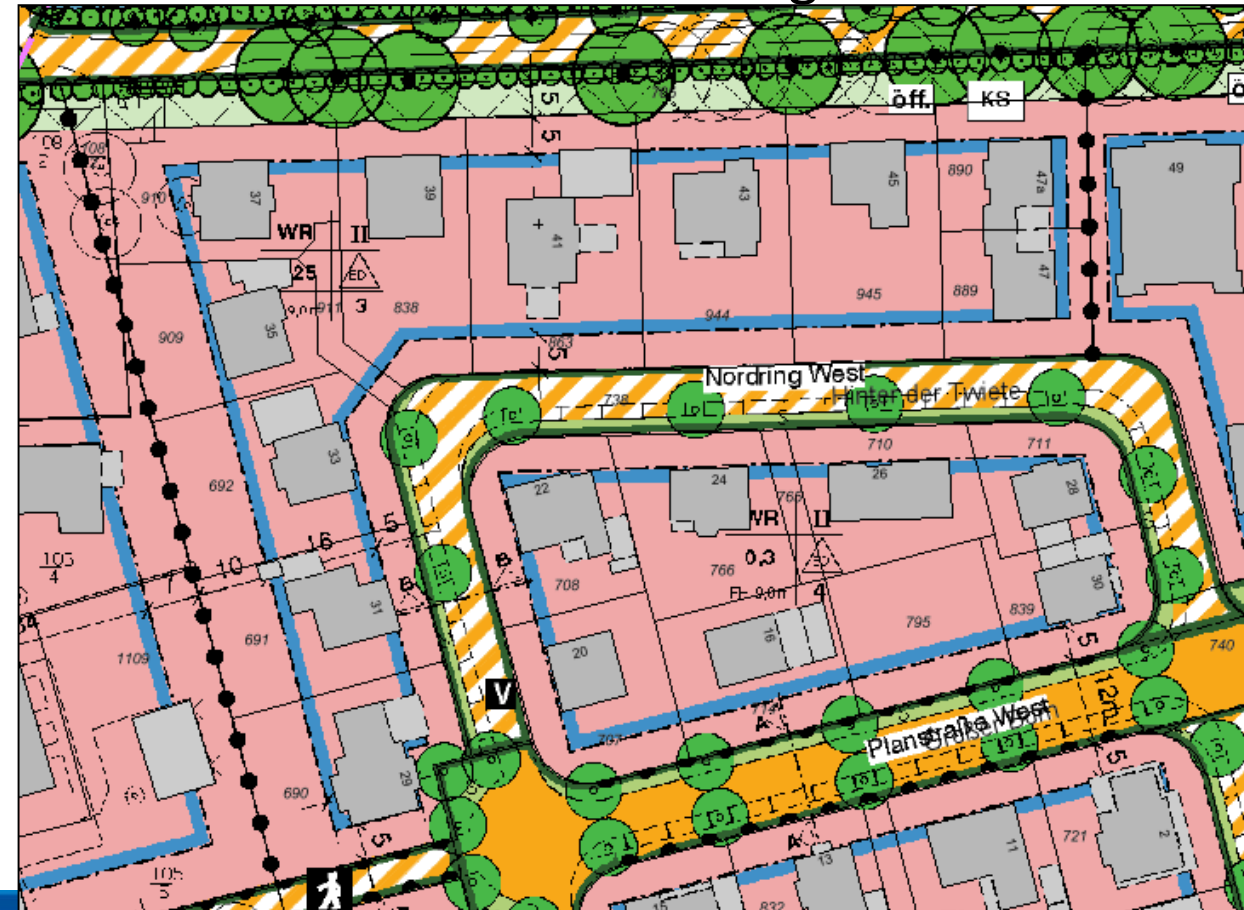
Baufensterfestsetzungen



1. IN ANGEBOTSBEBAUUNGSPLÄNEN FÜR NEUBAU



- Umsetzung Neuplanung: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
Einzelbaukörperfestsetzungen
Baufensterfestsetzungen



1. IN ANGEBOTSBEBAUUNGSPLÄNEN FÜR NEUBAU



- Neuplanung: Festsetzungen zum Maß

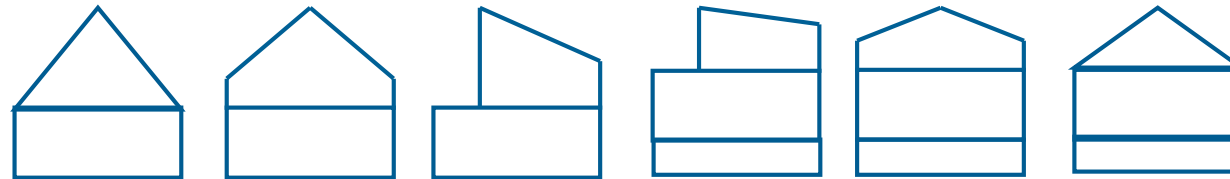


Geschossigkeit	1	1+St	2
Grundstück m ²	1.000	1.000	1.000
GRZ	0,4	0,4	0,4
GR m ²	400	400	400
GFZ / GFZ (optional)	0,4/0,4	0,4/0,7	0,8
BMZ	1,2	2,1	2,4
BM m ³	1.200	2.100	2.400
BGF m ²	400	<700	800

1. IN ANGEBOTSBEBAUUNGSPLÄNEN FÜR NEUBAU



- Neuplanung: Festsetzungen zu Höhen

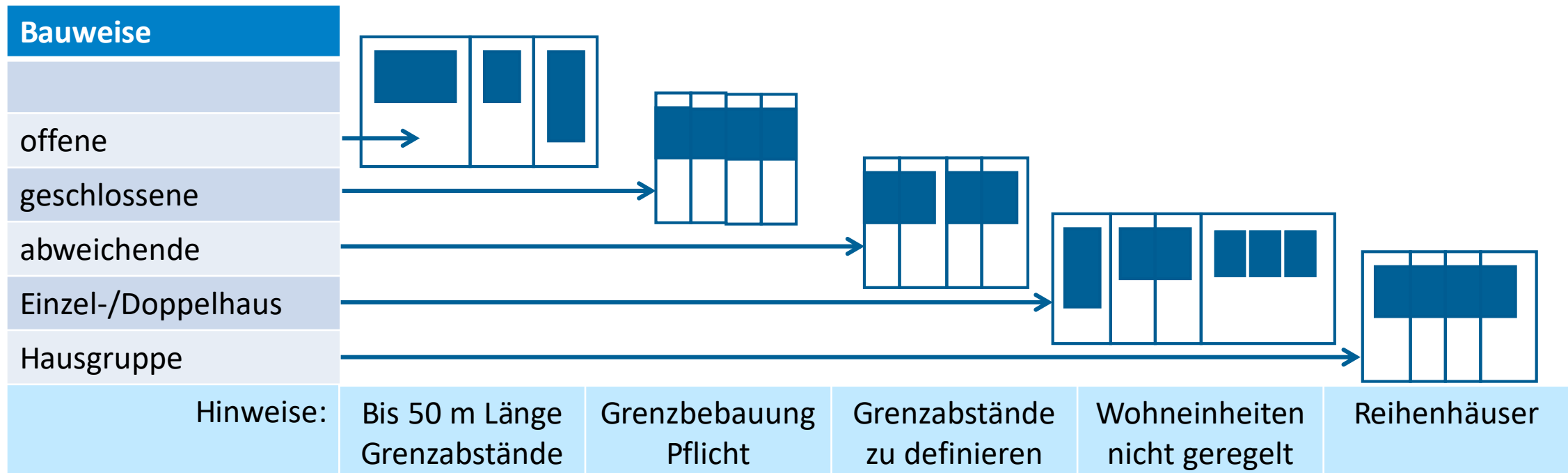


Geschossigkeit	1	1	1	1	1	1	
Traufhöhe	3,5	4,5	5	6,4	5,9	4,9	
First-/ Geb.-höhe	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	
OkFF EG	0	0	0	1,4	1,4	1,4	
Dachform	Sattel	Sattel	Pult	Pult/flach	Sattel	Sattel	
Dachneigung	40-50	30-40	20-30	0-10	10-20	20-30	

1. IN ANGEBOTSBEBAUUNGSPLÄNEN FÜR NEUBAU



- Neuplanung: Festsetzungen zur Bauweise



1. IN ANGEBOTSBEBAUUNGSPLÄNEN FÜR NEUBAU



Zwischenfazit für Neuplanungen in Angebotsbebauungsplänen:

- Alle Festsetzungsmöglichkeiten unterliegen der Abwägung (Eingriff in das Eigentum) und müssen vor dem Hintergrund der dauerhaften Umsetzbarkeit nachvollziehbar begründet werden.
Auch hier, Ausschluss von:
 - Beliebigkeit
 - Willkür
- Insofern: Integration von Gestaltungssatzungen gem. § 84 LBO-SH in Bebauungspläne ist möglich. Festsetzungen müssen aber wohl begründet und nachvollziehbar sein.

2. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR KONKRETE VORHABEN



Steuerungsmöglichkeiten bei Neuplanungen für konkrete Vorhaben

- Über den Bebauungsplan hinaus lassen sich im Rahmen der erstmaligen Herstellung Vereinbarungen treffen:
 1. Städtebauliche Verträge und Durchführungsverträge
 2. Wettbewerbs- oder Investorenauswahlverfahren

2. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR KONKRETE VORHABEN



Steuerungsmöglichkeiten bei Neuplanungen für konkrete Vorhaben

- §§ 11 und 12 BauGB ermöglichen es, über Bebauungsplanfestsetzungen hinaus über Verträge Vorhaben näher zu definieren.
 - Klare Abgrenzung eines hochbaulichen Vorhabens
 - Vertragspartner ist auch Bauherr
 - Kurzfristige Umsetzungsziele
 - Vorgaben zur baulichen Ausgestaltung, Materialien, Kubatur, Nutzungen, ...
 - Betrifft i.d. Regel die erstmalige Herstellung

2. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR KONKRETE VORHABEN



Steuerungsmöglichkeiten bei Neuplanungen für konkrete Vorhaben

- Im Rahmen von Wettbewerben und Investorenauswahlverfahren können Vorhaben näher definiert werden.
 - Eigentümer und Stadt müssen sich auf zu erfüllendes Programm einigen
 - Vorgaben zur baulichen Ausgestaltung, Materialien, Kubatur, Nutzungen, ...
 - Nachverhandlungen sind möglich
- Sicherung der Planung über:
 - Städtebaulichen Vertrag oder Durchführungsvertrag (siehe Folie vorher)
 - Grundstückskaufvertrag

2. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR KONKRETE VORHABEN



Zwischenfazit für Steuerungsmöglichkeiten bei Neuplanungen für konkrete Vorhaben

- Vertragliche Vereinbarungen sind ein gutes Mittel, um Neubauprojekte in eine gewünschte Richtung zu lenken
- Wettbewerbe und Investorenauswahlverfahren fördern einen gesellschaftlichen Diskurs zur Baukultur und die Vereinbarkeit von Investoren- und Stadtinteressen.

3. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR BESTANDSGEBIETE



Steuerungsmöglichkeiten über Bebauungspläne im Bestand

- Eigentumsverhältnisse sind bei Bestandsüberplanungen von hohem Stellenwert
 - Eigentum ist über Art. 14 GG geschützt, Inhalts- und Schrankenbestimmungen bedürfen der Verhältnismäßigkeit
 - Wertminderungen sind ggf. ersatzpflichtig
 - Akzeptanz der Eigentümer/ der Betroffenen ist für die Durchsetzung von Zielen erforderlich
 - In der Praxis sind im Bestand viele der o.g. theoretisch möglichen Festsetzungswerkzeuge abh. vom Einzelfall nicht durchsetzbar.

3. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR BESTANDSGEBIETE

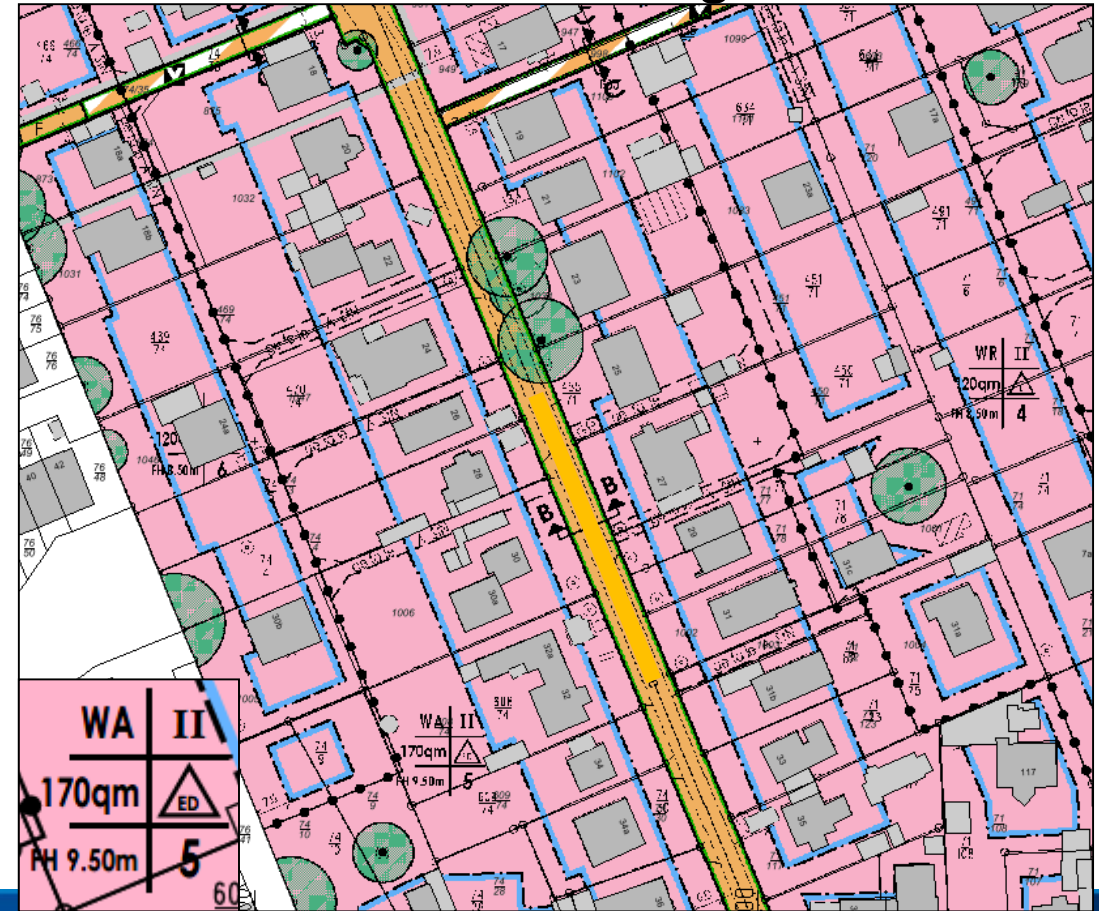


- Umsetzung Bestand: Festsetzungen und deren praktische Grenzen

Einzelbaukörperfestsetzungen



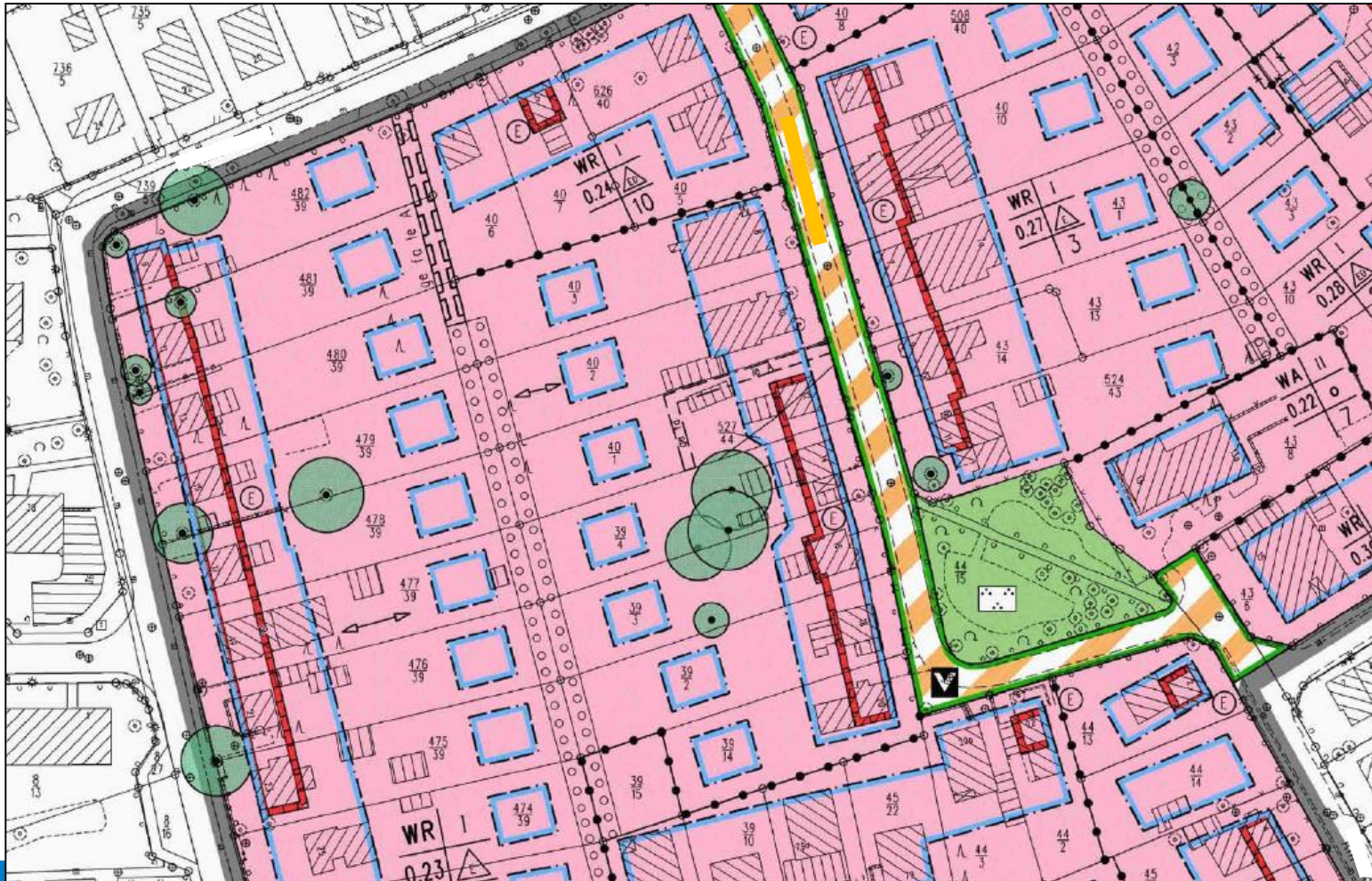
Baufensterfestsetzungen



3. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR BESTANDSGEBIETE

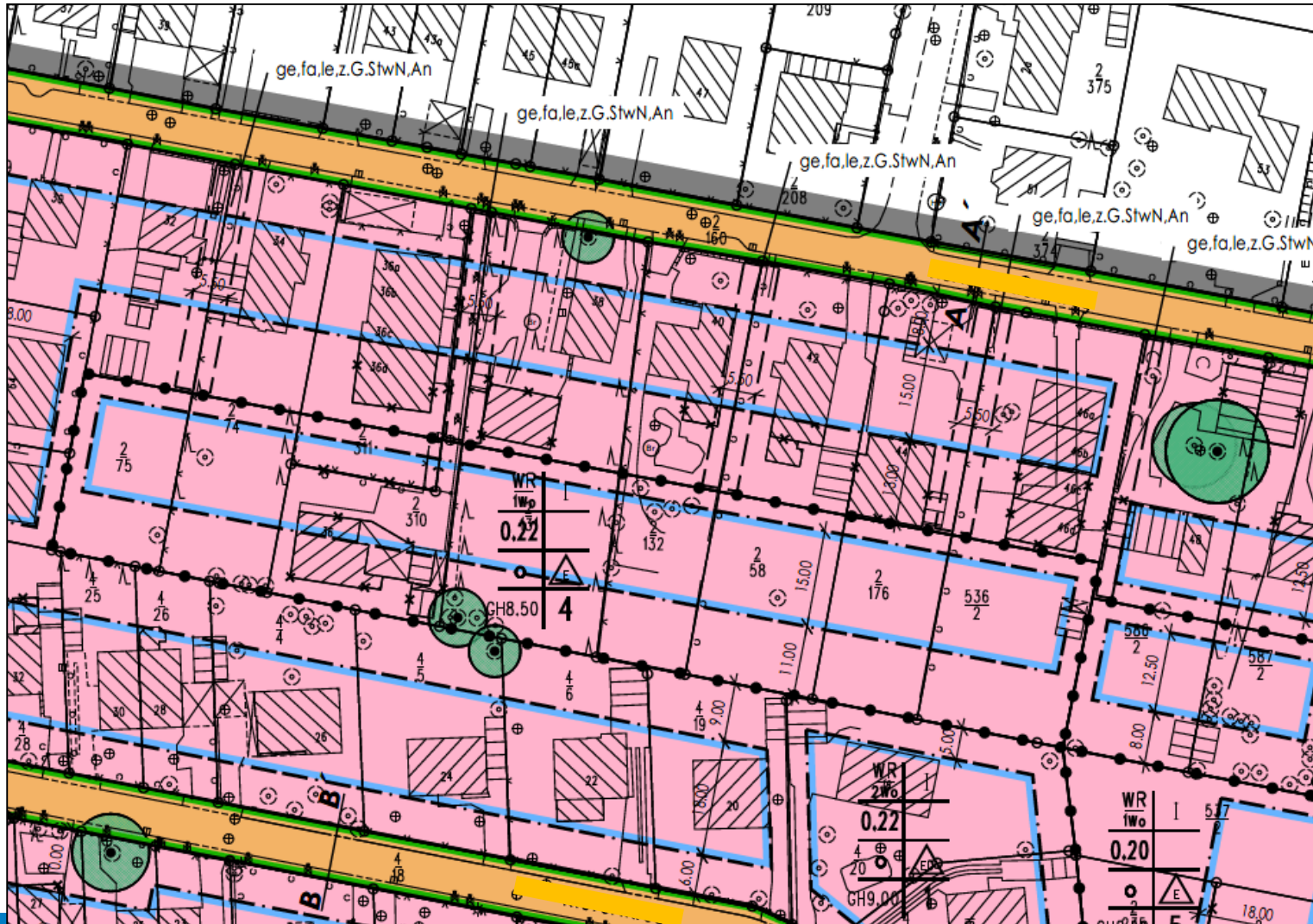


Baukörper und Baufenster



- Baukörperfestsetzungen für neue Baurechte in der Hinterlandbebauung
- Baufenster im Bestand in der 1. Reihe

3. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR BESTANDSGEBIETE

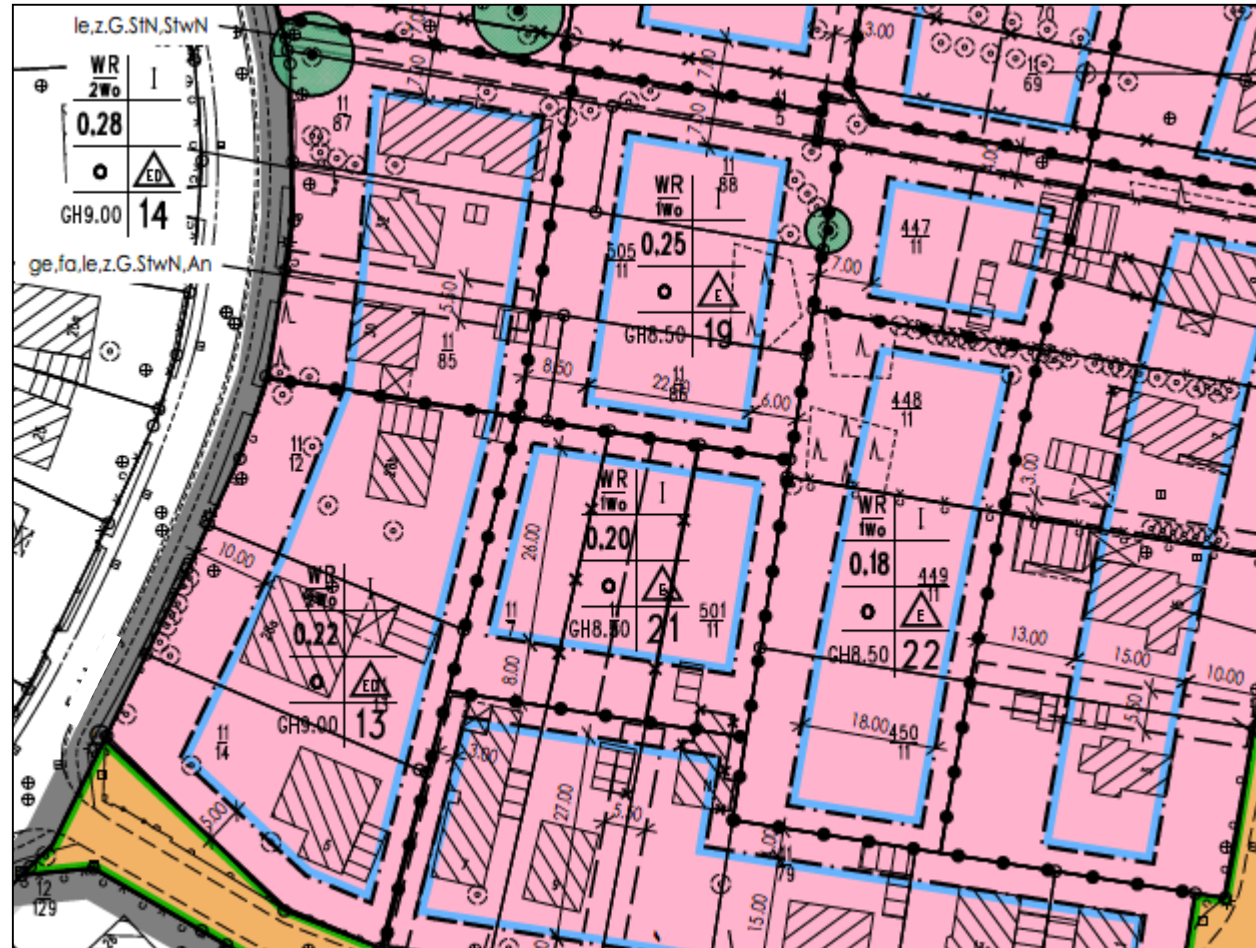
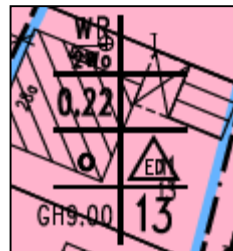
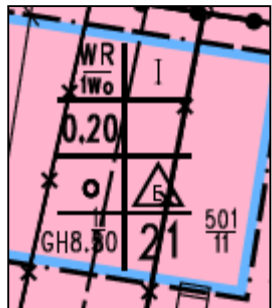
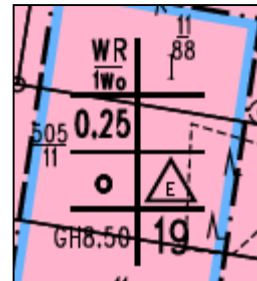
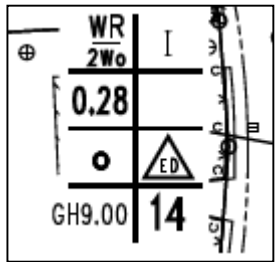


- Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung Anzahl Wohneinheiten

3. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR BESTANDSGEBIETE



- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung



3. IN BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR BESTANDSGEBIETE



Zwischenfazit zu Steuerungsmöglichkeiten über Bebauungspläne im Bestand

- Je heterogener eine Bebauung, desto schwieriger deren Vereinheitlichung in einem Bebauungsplan
- Bestehende Grundstücksausnutzungsziffern dürfen nicht ignoriert werden, deren Reduzierung braucht starke städtebauliche Motive
- Die juristischen Durchsetzungsschwierigkeiten steigen mit der Anzahl der Ausnahmen.
- Eine fehlende Akzeptanz der Öffentlichkeit von Vorgaben führen zu Widerständen und Baurechtsverletzungen
- Je höher der Gestaltungswille, desto schwieriger die Abwägung



4. EXKURS: § 34 BAUGB

Rechtlicher Rahmen für Gebiete ohne Bebauungspläne

Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks, Einfügen nach:

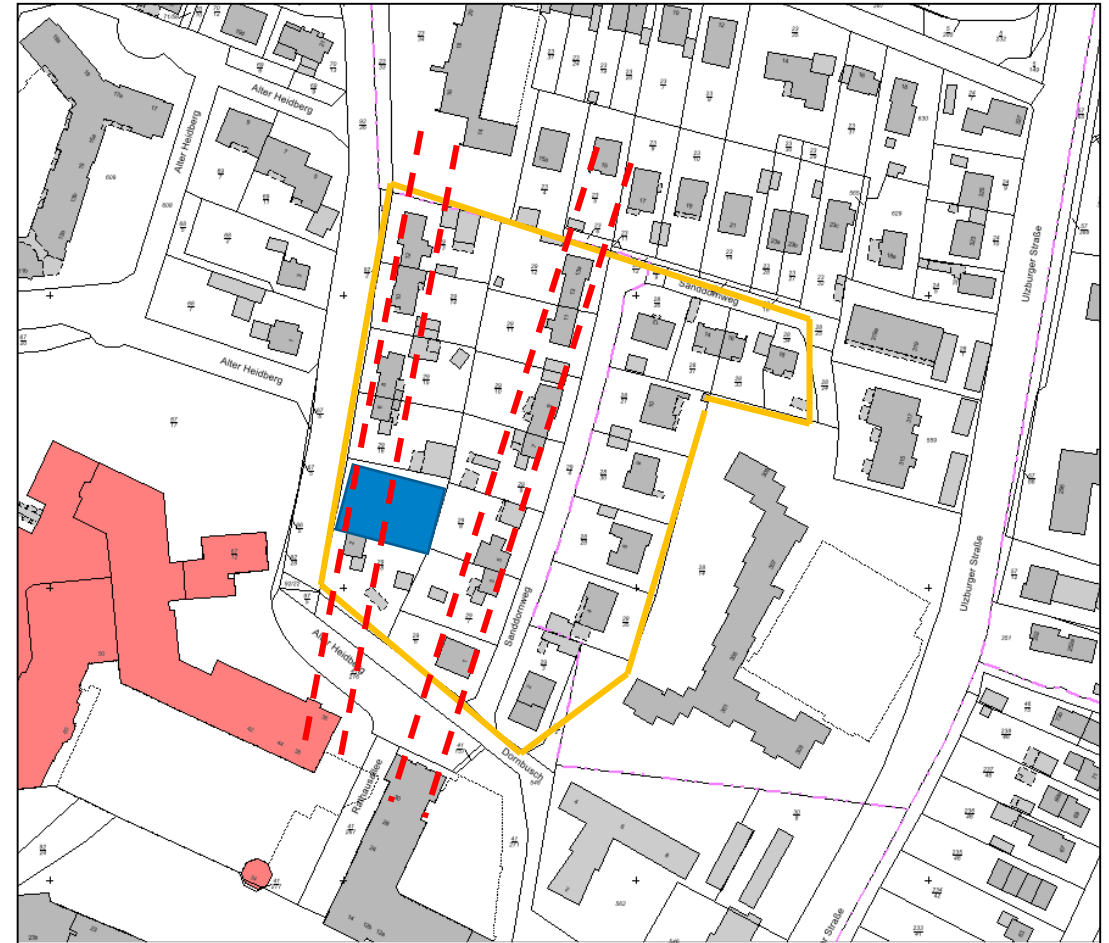
Art > ... Wohnen

Maß > ... größte Referenzgebäude

Bauweise > ... offene Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche >

... vorne und hinten



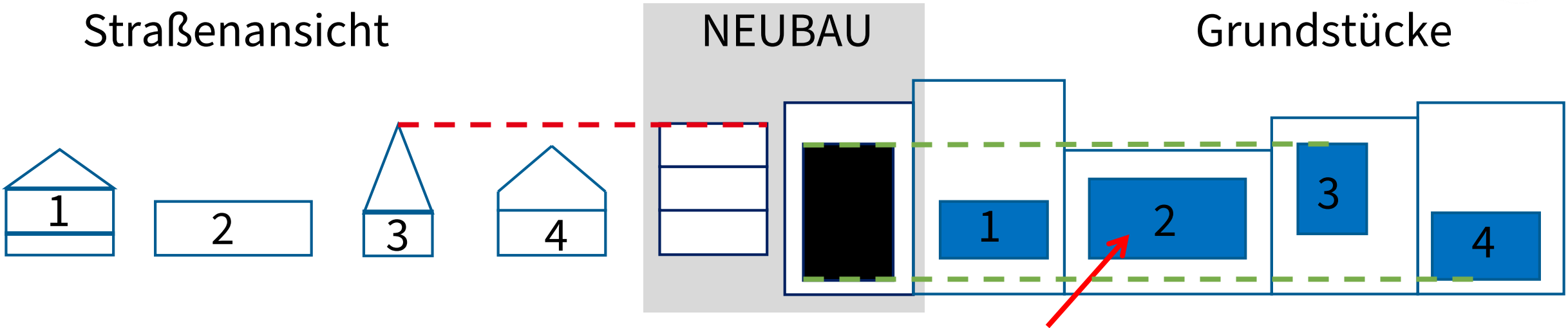
4. BEURTEILUNGEN GEM. § 34 BAUGB BIS 2017



Straßenansicht

NEUBAU

Grundstücke



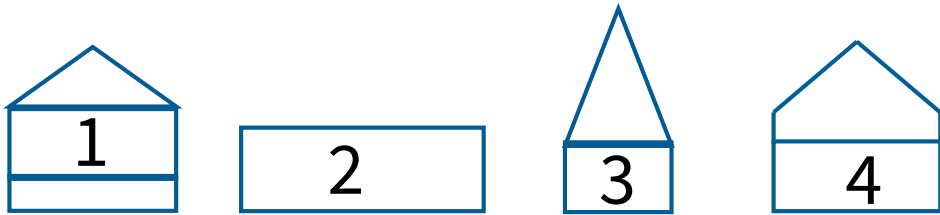
Beurteilung Maß der baulichen Nutzung

- Höchstes Gebäude - - - - -
- Größe Grundfläche →
- Tiefste überbaubare Grundstücksfläche - - - - -

4. BEURTEILUNGEN GEM. § 34 BAUGB SEIT 2017



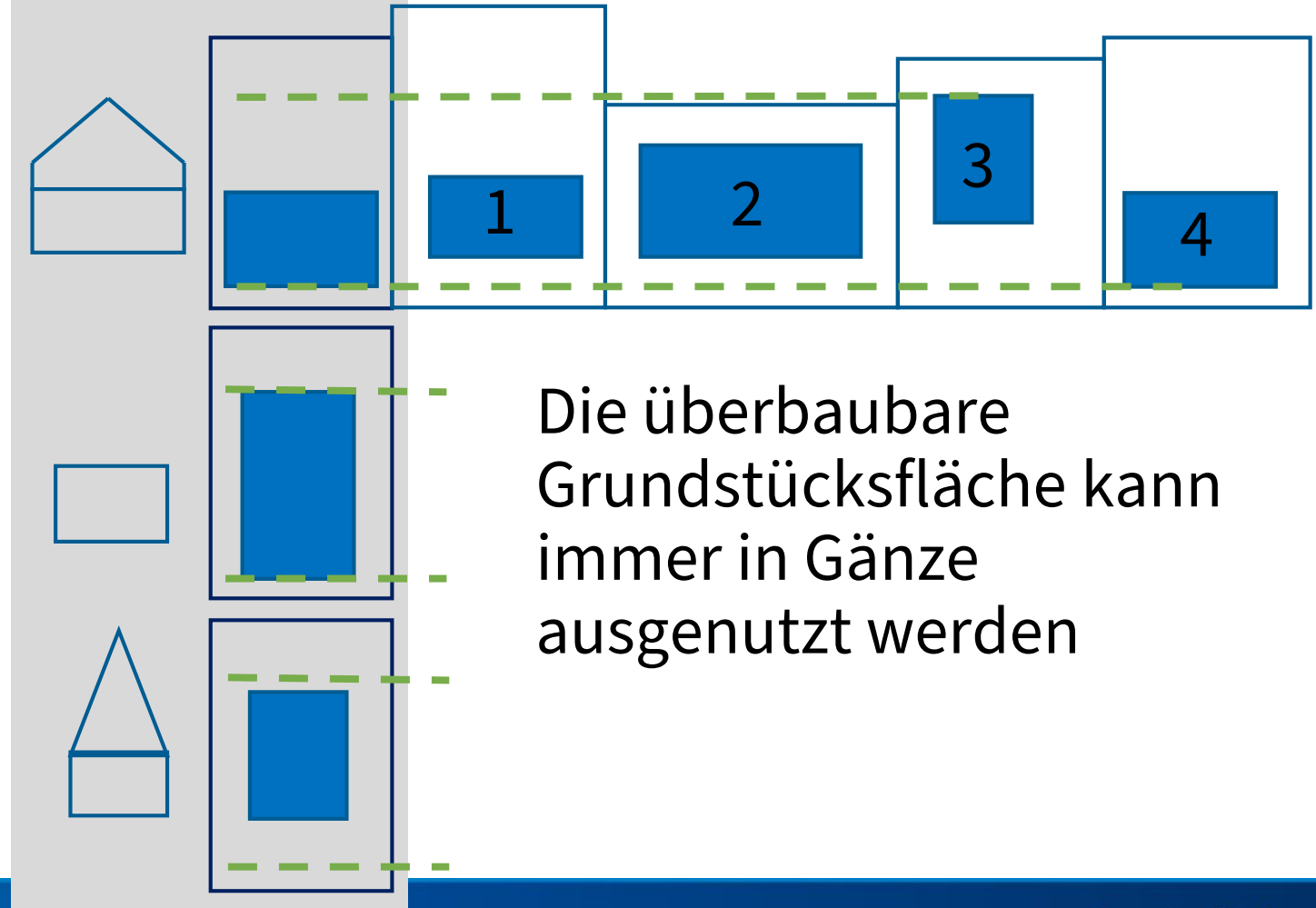
Straßenansicht



Es muss ein Referenzgebäude gefunden werden, das allen Kriterien entspricht.

Auch die Traufhöhe kann als Kriterium herangezogen werden.

NEUBAU



Grundstücke

Die überbaubare Grundstücksfläche kann immer in Gänze ausgenutzt werden

BEWERTUNG



Werkzeuge und deren Gestaltungsmöglichkeiten	Rechtliche Möglichkeiten und Verbindlichkeit	Tatsächliche Akzeptanz
Angebotsbebauungsplan für Neuplanung	+	+
Bebauungsplan für ein Vorhaben neu	++	++
Angebotsbebauungsplan Bestand	0	0
Beurteilung gem. § 34 BauGB	-	0

DISKUSSIONSAUSBLICK



Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB	Gestaltungssatzung gem. § 84 LBO-SH
Zweck: <u>Erhalt</u> ortsbildprägendes und erhaltenswertes Stadtbild	Zweck <u>Bewahrung</u> schutzwürdiges Ortsbild
➤ Hürde hinsichtlich der künstlerischen oder geschichtlichen Eigenart	➤ Hürde hinsichtlich der Frage welche Merkmale verbindlich geregelt werden sollen bzw. können

- Die rechtlichen Hürden o.g. Satzungen sind erheblich.
- Die Möglichkeiten mit den gegebenen Mitteln der Bauleitplanung sind vorhanden und werden genutzt, ihren Einsatz gilt es abzuwägen.

Werkzeuge und deren Gestaltungsmöglichkeiten	Rechtliche Möglichkeiten und Verbindlichkeit	Tatsächliche Akzeptanz
Angebotsbebauungsplan für Neuplanung	+	+
Bebauungsplan für ein Vorhaben neu	++	++
Angebotsbebauungsplan Bestand	0	0
Beurteilung gem. § 34 BauGB	-	0