

Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Denkmalsbereichssatzung

Für die Erhaltung der baulichen Struktur und Gestalt von Stadtquartieren stellen der Gesetzgeber folgende Instrumente zur Verfügung:

- Erhaltungssatzung gem. §§ 172-174 Baugesetzbuch
- Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift gem. § 89 Bauordnung NRW
- Denkmalsbereichssatzung gem. §§ 5-6 Denkmalschutzgesetz NRW

Diese Satzungen haben jeweils unterschiedliche Schutzziele. Auf ihrer Grundlage lassen sich unterschiedliche Anforderungen an Bauvorhaben definieren.

Welche Satzung für welches Gebiet am geeignetsten ist, hängt vom konkret vorzufindenden Gebiet und von den vom Rat konkret verfolgten Zielsetzungen ab. Als grobe Richtschnur könnte folgende Überlegung dienen:

Je stärker ein abgrenzbares Gebiet eine klar ablesbare städtebauliche Struktur aufweist oder aufgrund einheitlicher Baustrukturen ein Ortsbild mit eigener Identität zeigt oder in seiner städtebaulichen Struktur noch die Formen seiner Entstehungszeit oder einer bestimmten späteren Überformung aufweist, desto eher spricht dies für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Dies gilt umso stärker in Gebieten mit starkem Veränderungsdruck, da nur mit einer Erhaltungssatzung Abbrüche von Gebäuden einem Genehmigungsverfahren unterworfen werden können. Je kleinteiliger die Elemente sind, welche ein besonderes Ortsbild ausmachen, je stärker es dabei auf die Wahrung einer einheitlichen Formensprache und einer übergreifend abgestimmten Farbgebung ankommt, desto eher sollte zum Mittel einer Gestaltungssatzung gem. § 89 BauO gegriffen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn es auch bei Neubauten auf ein gestalterisches Einfügen im Detail ankommt, um das Ortsbild vor nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Erhaltungssatzung gem. § 172 ff Baugesetzbuch (BauGB) für Ramersdorf

Mit einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB kann die Erhaltung baulicher Anlagen und / oder die Erhaltung der Eigenart von Gebieten als städtebauliches Ziel verfolgt werden. Die Bestimmung sieht in abschließender Aufzählung 3 Typen von Erhaltungssatzungen mit unterschiedlichen Schutzzwecken vor. Erhaltungsgegenstände können sein

- städtebauliche Eigenart eines Gebietes
- Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sog. „Milieuschutzsatzung“),
- Flankierung einer planerisch gewollten Umstrukturierung auf Basis eines Sozialplans gem. § 180 BauGB

Eine solche Satzung muss immer von städtebaulichen Gründen getragen werden. Für die hier zu behandelnde Fragestellung ist nur die erstgenannte Alternative von Bedeutung. Mit diesem Satzungstyp kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt, gegen nachteilige Veränderungen geschützt werden. Zu beachten ist, dass die Qualität des Gebietes als städtebaulicher Einheit im Vordergrund stehen muss. Das bedeutet: Es wird nicht die einzelne bauliche Anlage mit ihren Eigenschaften für sich genommen betrachtet, sondern die bauliche Anlage als Element städtebaulicher Strukturen bzw. städtebaulicher Zusammenhänge.

Aufstellungsverfahren:

- Beschluss durch Hauptausschuss erforderlich (vorher BV Beuel, Planungsausschuss, UA Denkmalschutz)
- Städtebauliche und historische Analyse des Satzungsgebietes
- Erarbeitung der Satzung mit Begründung
- Öffentlichkeitsbeteiligung (Workshop, Infoveranstaltung, o.ä.)
- Satzungsbeschluss durch Rat (vorher BV Beuel, Planungsausschuss, UA Denkmalschutz)

Dauer ca. 1 Jahr ab Beschlussfassung, abhängig von Priorität und Personalkapazität

Übersichtstabelle beispielhafter Erhaltungsziele und Eignungseinschätzung der Satzungsarten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Ziel (Beispiele)	Satzungsart	Erhaltungssatzung	Gestaltungssatzung	Denkmalsatzung (Erlass nicht frei disponibel, s. Erläuterung Zif. 4)
		„+“ „0“ „-“	geeignet wenig geeignet ungeeignet	
Erhaltung eines Stadtgrundrisses		+	-	+
Erhaltung einer Ortssilhouette		+	-	+
Offenhalten von Sichtachsen		+	-	+
Nach allgemeinem Planungsrecht zulässige Verdichtung beschränken		0	-	0
Gebäudekubaturen bei Änderungen bzw. Neuerrichtung baulicher Anlagen anpassen		+	0	+
Abbruch prägender Gebäude verhindern		+	-	+
Freiräume als städtebaulich strukturierende Elemente gegen Bebauung sichern		0	-	0
Erscheinungsbild eines städtebaulich bedeutsamen Straßenraums erhalten		+	+	+
Erscheinungsbild eines Straßenraums ohne besondere städtebauliche Wirkung erhalten		-	+	+
Größe / Form von Dachgauben; Fensterformate, Fassadenelemente anpassen		-	+	+
Farbgestaltung anpassen		-	+	+
Eingriffsintensität in Baufreiheit		mittel	hoch	hoch

Möglicher Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung in Ramersdorf

