



Stadt
Koblenz

Stadtverwaltung Koblenz – Postfach 201551 – 56015 Koblenz

Beigeordneter Martin Prümm

An alle Mitglieder
des Haupt- und Finanzausschusses

Bahnhofstraße 47
56068 Koblenz
Zimmernummer : 324
Bushaltestelle : Bahnhofplatz /
ZOB

Fon: 0261 129 0
Fax: 0261 129 1111
poststelle@stadt.koblenz.de
www.koblenz.de

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen,
Unsere Nachricht vom
61.2. ma.

Ansprechpartner/in,
E-Mail (nicht für förmliche Rechtsbeihilfe)
Maximini, Silvia
Silvia.Maximini@Stadt.Koblenz.de

Telefon,
Fax
0261 129 3133
0261 129 3150

Datum
02.05.2011

**Bebauungsplan Nr. 126: „Café Rheinanlagen und angrenzende Bereiche“;
Stellungnahme der Verwaltung zum Themenkomplex „Gestaltungssatzung“ bzw.
„gestalterische Regelungen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

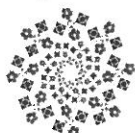
in der Sitzung des Ausschusses für Bauleitpläne vom 19.04.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, fachliche Ausführungen über Möglichkeiten und rechtlich Grenzen einer ins Detail gehenden Gestaltungssatzung vorzulegen.

Stellungnahme:

Eine Gemeinde ist dazu berechtigt, in bestimmten Fällen und unter bestimmten Maßgaben Gestaltungssatzungen zu erlassen bzw. gestalterische Regelungen in Bebauungspläne aufzunehmen. Die Ermächtigungsgrundlage hierzu bildet § 88 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO). Demnach können Anforderungen an die äußere Baugestaltung zur Durchführung baugestalterischer Absichten oder zum Schutz bestehender erhaltenswerter Bauten oder Ortsbilder definiert werden.¹

Die örtlichen Bauvorschriften, die als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden, sind in der planerischen Gestaltungsfreiheit zur Festlegung von Gestaltungsregelungen dadurch begrenzt, dass sie den Anforderungen des planungsrechtlichen Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) unterworfen sind. Eine entsprechende Bestimmung für örtliche Bauvorschriften enthält das Gesetz zwar nicht, doch folgt aus dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Grundgesetz), dass sie gleichfalls

¹ Vgl. Jeromin, Dr. Curt M. (2008): LBauO Rheinland-Pfalz, Kommentar, § 88 Rd. 7-8.



Bundesgartenschau 2011
Koblenz verwandelt

Sparkasse Koblenz
Konto 240 / BLZ 57050120,
Commerzbank, Deutsche Bank,
Dresdner Bank, HypoVereinsbank,
Postbank Köln, SEB Koblenz,
Volksbank Koblenz Mittelrhein eG
Konto 1015001000 / BLZ 57090000

eine Abwägung der maßgeblichen Belange der Betroffenen und der Allgemeinheit voraussetzen, da auch sie in das Eigentum eingreifen. Ausgehend von den zum planungsrechtlichen Abwägungsgebot entwickelten Grundsätzen liegt ein Abwägungsfehler vor, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange außer Verhältnis steht.²

Für den Erlass einer Gestaltungssatzung ist Voraussetzung, dass ein erhaltenswertes Ortsbild vorhanden ist. Ob ein bestimmtes Ortsbild erhaltenswert ist, richtet sich nach dessen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit.³ Dabei ist abzuwägen, ob die potenziellen Regelungsgegenstände einer Gestaltungssatzung dazu geeignet sind, das Ortsbild zu beeinträchtigen.⁴ Es muss in diesem Kontext die Frage gestellt werden, ob die geplanten Vorhaben den Grad der „Beeinträchtigung“ erreichen. Beim Beeinträchtigen des Ortsbildes kommt es nicht – wie beim Einfügensgebot im Sinne des § 34 BauGB – auf (fehlende) Übereinstimmung in den einzelnen Merkmalen der Bebauung an, sondern darauf, ob ein Gesamtbild, das durch unterschiedliche Elemente geprägt sein kann, gestört wird.⁵

Die Formensprache des gründerzeitlichen Städtebaus ist im Bebauungsplangebiet Nr. 126 und in dessen Umgebung durch neuere Gebäude und bauliche Veränderungen am Altbestand, abgesehen von einzelnen Gründerzeitvillen, bereits heute deutlich überprägt. Vor allem das Gebäude des Café Rheinlagen in der heutigen Form, aber auch andere Gebäude in der näheren Umgebung (insbesondere die Gebäude Januarius-Zick-Straße 1, 2, 2A, 3, 5, 7 und 10 Adamsstraße 6, 7 und 8 sowie Lennéstraße 1, 2, 3, 6, 8 und 10) lassen kein besonders schützenswertes Ortsbild entstehen, welches durch ergänzende gestalterische Festsetzungen gesichert werden müsste. Die beiliegende Fotodokumentation verdeutlicht noch einmal die heutigen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 126 sowie des unmittelbaren Umfelds. Das Gesamtbild der näheren Umgebung des Plangebiets 126 zeichnet sich durch einen Mix aus Baustilen der letzten Jahrzehnte, durchsetzt mit zeitgenössischer Architektur sowie einzelnen Gründerzeitvillen aus.

In einem Beispiel der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 01.10.2008 – 1 A 10362/08) wird zum Thema Gestaltungssatzung die Steuerung der Farbgebung von Dacheindeckungen in einem Neubaugebiet, im direkten Anschluss an einen historischen Ortskern als zulässig erachtet, da in diesem Ortskern die als zulässig erklärte Dachfarbe weitgehend einheitlich vorhanden ist.

Eine derart einheitliche Gestalt in Form und Farbe ist aus der vorhandenen Bausubstanz im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 126 sowie in der näheren Umgebung nicht ablesbar. Daraus folgt, dass eine gerechte Abwägung zwischen den Belangen der betroffenen Eigentümer und der öffentlichen Belange auf dieser Basis nicht erfolgen kann. Weitere, gestalterisch einschränkende Regelungen sind demzufolge nicht fundiert begründbar.

² Urteil des VG Arnsberg vom 21.03.2006 – 4 K 143/05.

³ Urteil des Bay. VGH 03.11.2009 2 ZB 09.564.

⁴ Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 01.10.2008 – 1 A 10362/08.

⁵ Urteil des BVerwG vom 11.05.2000 – 4 C 14/98.

Ziel der Bebauungsplanung ist eine Nachverdichtung der Plangebietsfläche, die den denkmalpflegerischen und landschaftsplanerischen Belangen Rechnung trägt. Dies äußert sich insbesondere durch die Auflockerung der Bebauung in Form von Punkthäusern sowie der Höhenstaffelung der Baureihen von der Adamsstraße zu den Kaiserin-Augusta-Anlagen. Die Höhenstaffelung wird zudem durch die festgesetzte maximale Dachneigung von 30° unterstrichen. Diese festgesetzte Bebauungsstruktur ist in Anbetracht der landschafts- und denkmalpflegerischen Belange gerechtfertigt. Die Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Gebäude im und um das Plangebiet kann so gewährleistet werden. Eine weitergehende Einschränkung der Bebauung in Form von weitreichenden Regeln zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. Form und Farbe) kann aufgrund der heterogenen Gestaltung der Umgebungsbebauung hingegen nicht gerechtfertigt werden.

Es ist, bezogen auf den aktuell vorliegenden Bebauungsplan Nr. 126, zusammenfassend den Grundstückseigentümern nicht abwägungsgerecht aufzuerlegen, strenge Regeln im Bezug auf die äußere Gestaltung ihrer baulichen Anlagen hinzunehmen, während dies für weite Teile der Umgebung nicht gilt, obwohl sich die städtebauliche Situation vergleichbar darstellt. Diese zeichnet sich jedoch nicht durch ein homogenes städtebauliches Gefüge aus, das Anlass zur Erstellung einer Gestaltungssatzung gäbe. Das Plangebiet und dessen Umfeld zeichnen sich vielmehr durch eine heterogene Mischung aus Baustilen der vergangenen Jahrzehnte, durchsetzt mit einzelnen verbliebenen Gründerzeitvillen aus. Eine Rechtfertigung des Erlasses einer Gestaltungssatzung oder der Integration gestalterischer Regelungen in den Bebauungsplan Nr. 126 zum Schutz vorhandener erhaltenswerter Bauten oder des Ortsbildes kann hierauf nicht gestützt werden.

Mit freundlichem Gruß aus der Buga-Stadt



Anlage:
Fotodokumentation

