



Ortsbildanalyse für das Quartier

AM KLENTSCH

im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Lichtenfels

Auftraggeber

Stadt Lichtenfels, Bauamt
Marktplatz 5
96215 Lichtenfels

Bearbeitung

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Hanna Strahl

Jens Gerhardt-Strahl

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

fon +49 (0)341 97 50 376

mail info@um-systems.de

web www.um-systems.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhaltsverzeichnis

01	Aufgabenverständnis	4
02	Analyse	5
	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	5
	Morphogenese	6
	Anbindung und Versorgung	10
	Baustruktur	10
	Öffentlicher Raum	14
	Bebauungsdichte und private Freiflächen	15
	Materialität, Farbgebung, Fensteranteil und -proportion	18
	Nutzungsbesatz	19
	Bewertung der Analyseergebnisse.....	20
03	Gestaltungs- und regulative Empfehlungen	21
	Kubatur.....	21
	Dichte,	22
	Fassaden- und Dachflächen (= auch Merkmal der Anrainerbebauung).....	22
	Einfriedung (= auch Merkmal der Anrainerbebauung)	22
	Fazit	22
04	Anlage – Auswertung der Begutachtung von Gebäudehülle, Versiegelung und Einfriedung privater Flächen ..	23

01 AUFGABENVERSTÄNDNIS

Die vorliegende Ortsbildanalyse AM KLENTSCH soll für das ca. 4,3 ha große Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 1) klären, ob sich aus der Eigenart der Baustruktur ausreichende Vorgaben für eine Gestaltungssatzung ableiten lassen.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) erlaubt in Art. 81 den Erlass örtlicher Bauvorschriften, hier: Gestaltungssatzungen, die u.a. diese Vorgaben machen können, welche für das Untersuchungsgebiet von Belang sein sollten:

- besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere zur Begrünung von Gebäuden,
- über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Die BayBO eröffnet zudem die Möglichkeit, diese Satzung auch durch einen Bebauungsplan zu erlassen. Dies ist sogar nach Schmidt-Eichstaedt und Weyrauch geboten, wenn Regelungen, die eigentlich in einen Bebauungsplan gehören (z.B.: Gebäudehöhe, Firststrichung) in einer Gestaltungssatzung erfasst werden sollen. Nach gutachterlicher Sicht sollten daher im Zweifel Gestaltungsvorschriften in der Rechtsform eines Bebauungsplans zur Geltung gebracht werden.

Mit einer Gestaltungssatzung wird in besonderer Weise in die Eigentumsfreiheit – zu der auch die Gestaltungsfreiheit gehört – eingegriffen. Für eine solche Einschränkung müssen besondere – gebietsspezifische – Gründe vorliegen. Eine Gestaltungssatzung ist somit nur dann wirksam, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Dieser Frage wird nachgestehen nachgegangen. Die Untersuchung gliedert sich dabei in einen Analyse- und einen empfehlenden Teil.

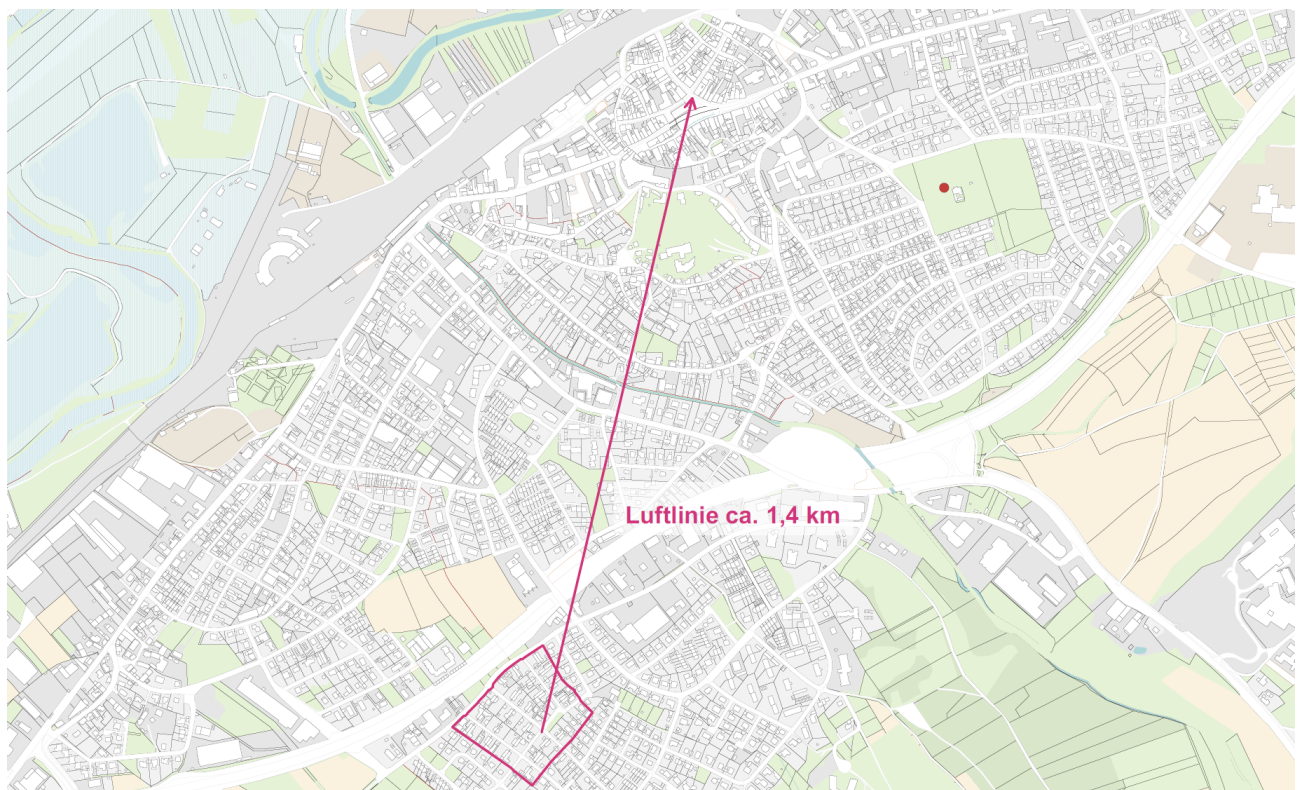


Abb. 1 Lage Untersuchungsgebiet im räumlichen Kontext der Kernstadt Lichtenfels

02 ANALYSE

Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Ihre städtebauliche Entwicklung steuert die Stadt Lichtenfels auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung anhand ihres rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP), in welchem das Untersuchungsgebiet als Wohnbaufläche gem. §1 Abs. 1 BauNVO festgesetzt ist.

Eine verbindliche Bauleitplanung bzw. ein Bebauungsplan, liegt für das Gebiet nicht rechtswirksam, sondern als Absicht vor. Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat für das Gebiet am 08.05.2023 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß §30 Abs. 3 BauGB mit der Bezeichnung B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ in Lichtenfels beschlossen. Zur Sicherung der Planung hat der Stadtrat der Stadt Lichtenfels ebenfalls in seiner Sitzung am 08.05.2023 für das Gebiet eine Veränderungssperre als Satzung erlassen. In der Zeit vom 14.09.-23.10.2023 wurde die Frühzeitige Beteiligung zum bestehenden B-Planentwurf durchgeführt.

Im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan (vgl. Abb. 2) sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiete nach §2 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist anhand von Baulinien, Dachneigungen und Gebäudehöhen festgesetzt.



Abb. 2 Der am 14.09.2023 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung offengelegte Bebauungsplan B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ (Autor: Stadt Lichtenfels)

Morphogenese

Die Kleinsiedlung „Am Klentsch“ – eine Anhöhe in unmittelbarer Nähe – stellt eine geplante Anlage dar (vgl. Abb. 3). In den Jahren von 1918 bis 1936 wurde hier ein neuer Stadtteil, mit kleinen Doppelhäusern und landwirtschaftlichem Nebenerwerbsflächen als Kleinsiedlung etabliert auch um der herrschenden Wohnungsnot in der Stadt zu begegnen. Sämtliche Wohnhäuser wurden mit Satteldächern (I+D) errichtet. Für die angebauten Stallanlagen und Nebengebäude waren Pult- bzw. Satteldächer die übliche Bauweise.

Die Stadt wies hier 60 zwischen 600 und 800 Quadratmeter große Siedlerstellen aus. 1934/35 entstanden 17 Doppelhäuser; weitere 26 Einfamilien- und Doppelhäuser folgten in den Jahren 1936 bis 1940. Die zum Haus gehörigen Gartengrundstücke dienten der Selbstversorgung.

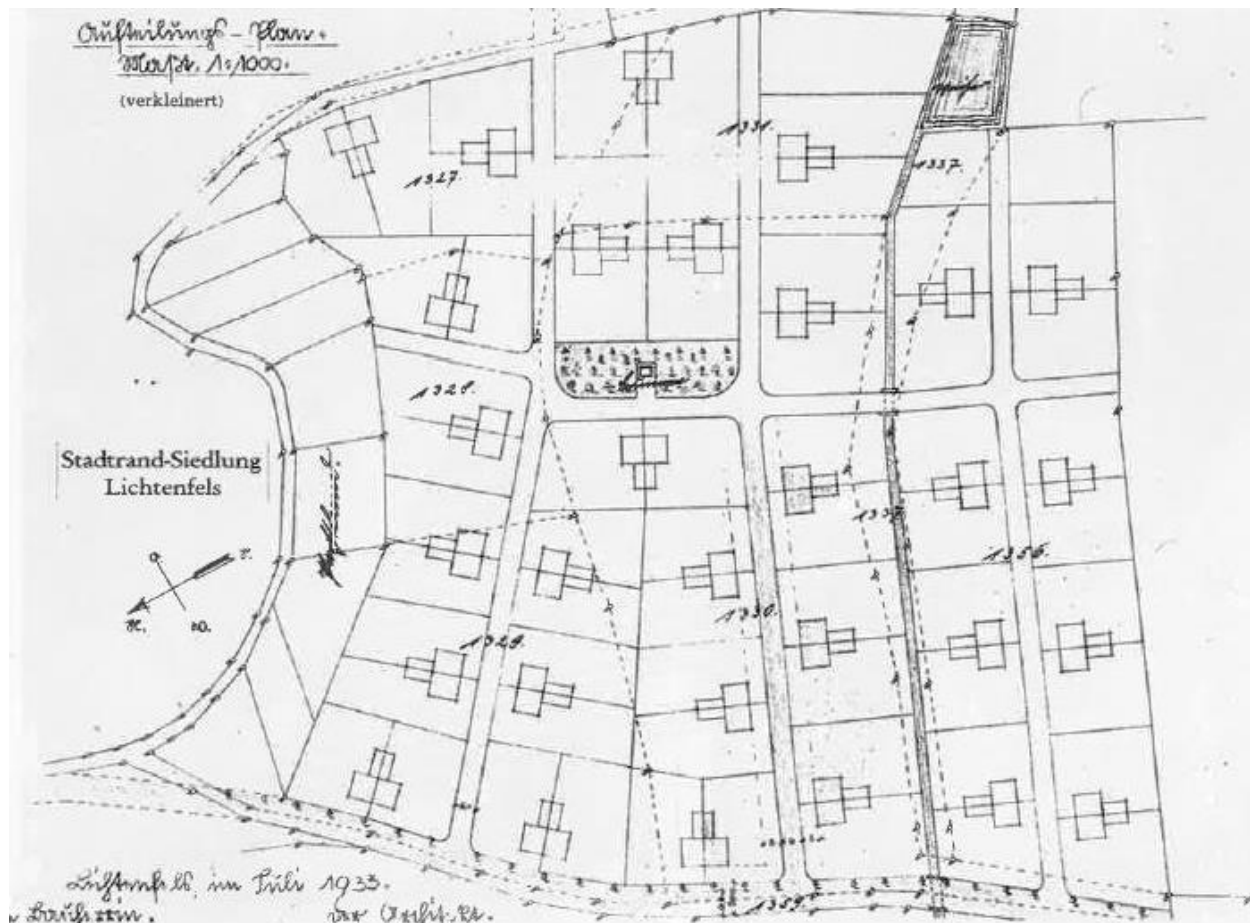


Abb. 3 Historischer Lageplan der Kleinsiedlung „Am Klentsch“ von 1933

Im damals von der Stadt Lichtenfels erlassenen Merkblatt für die Errichtung der Kleinsiedlung „Am Klentsch“ wurde festgesetzt (vgl. Abb. 4), dass als Siedlungsgebäude nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in Frage kommen. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die Haustypen so zu gestalten sind, dass später ein weiterer Ausbau durch den Siedler möglich ist. In der ersten Ausbaustufe wurde jedem Siedler ein sehr spartanisches Raumprogramm mit nur ca. 40 m² Wohnfläche zugestanden. Dieses bestand aus Wohnküche (14m²), Elternschlafraum (12m²), Kinderschlafraum (8m²), Wirtschaftsraum (6m²), Kleintierstallung (6m²). Auf Grund dieser räumlichen Enge wurden in den folgenden Jahrzehnten viele der Siedlungshäuser – so wie dies auch vorgesehen war – ausgebaut, umgebaut bzw. aufgestockt, um mehr Wohnfläche zu schaffen.

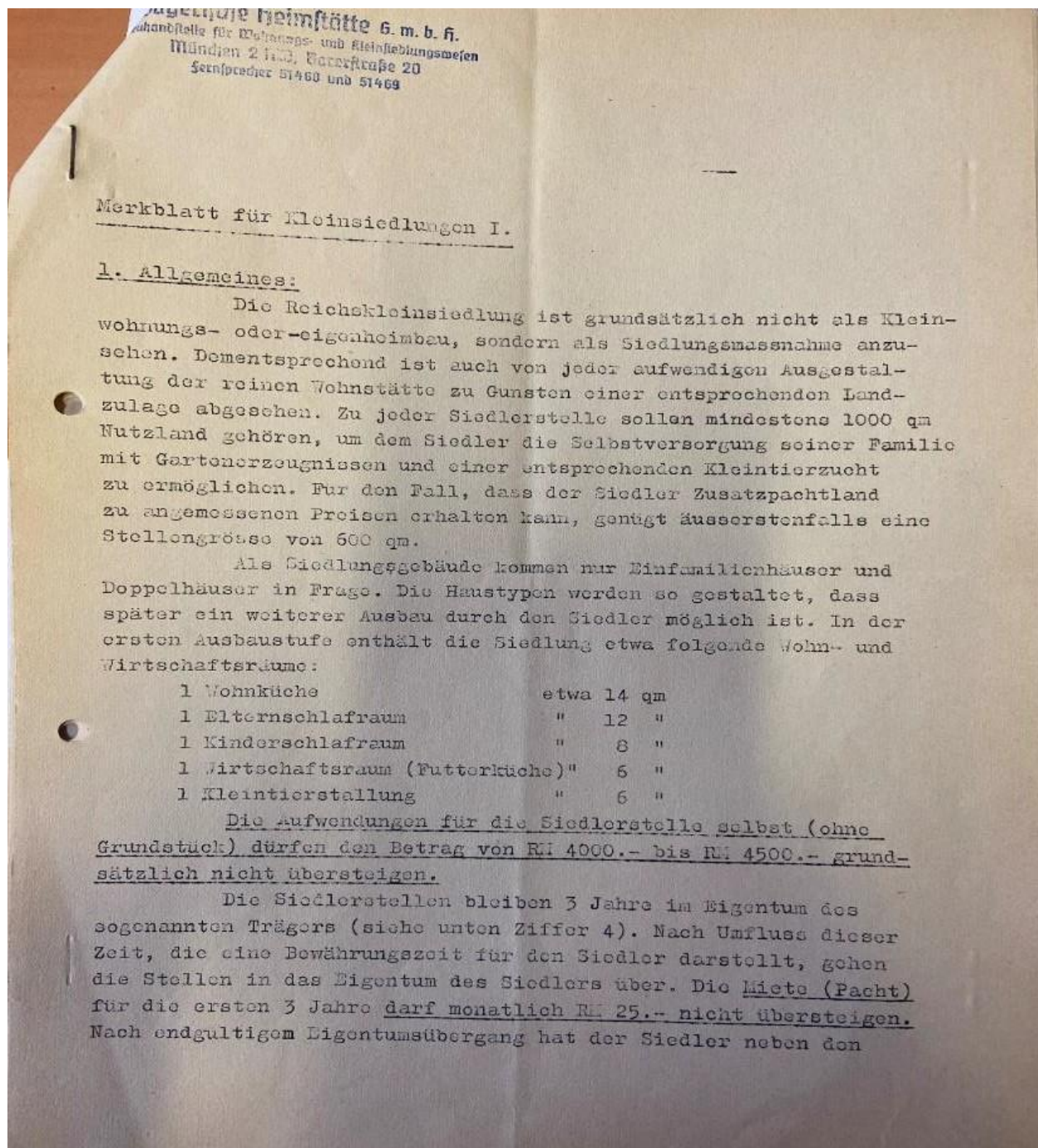


Abb. 4 Festsetzungen im Merkblatt der Stadt Lichtenfels für die Errichtung der Kleinsiedlung „Am Klentsch“

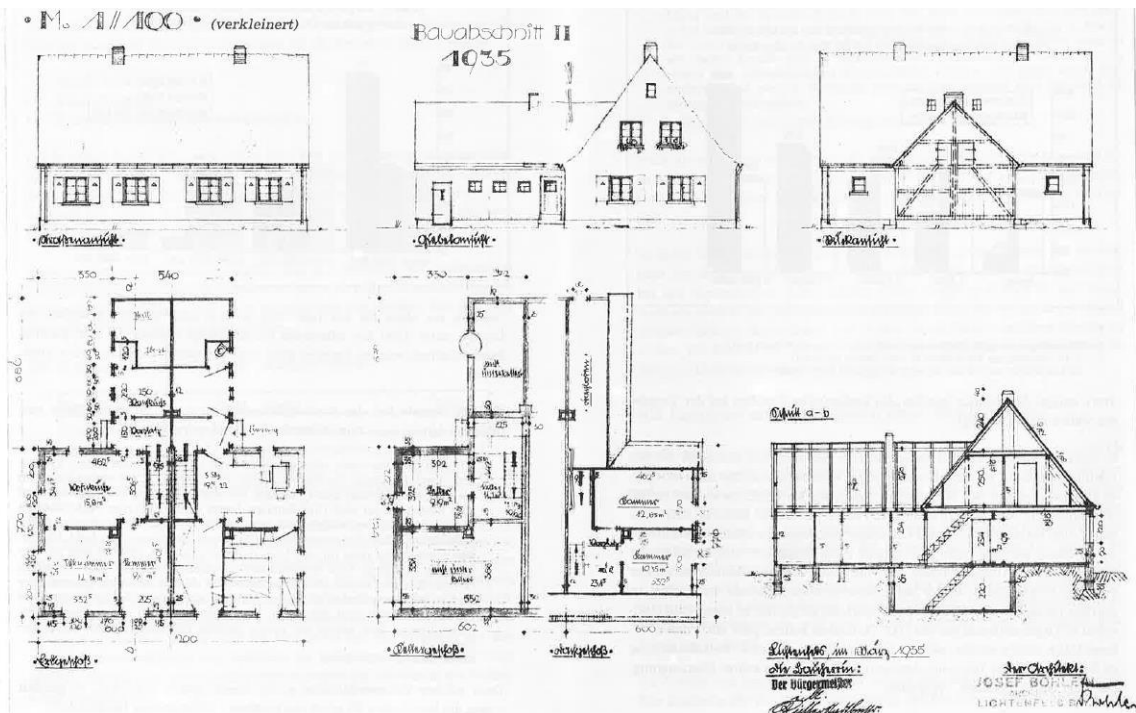


Abb. 5 Typenplan von 1935 für die Ausgestaltung einer Siedlerstelle „Am Klentsch“. Die typischen Doppelhäuser haben eine Geschossigkeit von I+D mit Satteldach, die Nebengebäude sind niedriger als das Hauptgebäude, bei den Nebengebäuden fügen sich die beiden Pultdächer jeder Siedlerstelle zu einem Satteldach zusammen.

Der Ausbau und Umbau erfolgte auf Basis der BauNVO, die bis 1977 in §17 für Kleinsiedlungsgebiete eine maximale Zahl von 2 Vollgeschossen zuließ (vgl. Abb. 6). Trotz dieser Überformung und ersten Nachverdichtung blieb grundsätzliche Charakter der Kleinsiedlung erhalten.



Abb. 6 Historisches Foto von einem typischen Siedlungshaus nach Aufstockung des Nebengebäudes bzw. Seitenflügels

Die Siedlung schließt historisch an ein Dorf an, das bereits im Topographischen Atlas des Königreiches Bayern aus dem Jahr 1876 (vgl. Abb. 8) oberhalb des Schriftzuges „Hummerei“ dargestellt war. Aufschluss über diesen Ursprung konnte der Straßennamen „Rodendorfer Weg“ in der Siedlung Klentsch geben. Aus einem Dokument in Sütterlin der Stadtarchivs Lichtenfels (vgl. Abb. 7) geht hervor, dass es offensichtlich am Fuße des Klentschbergs (vermutlich dort wo heute die Klentschsiedlung steht) ein Dorf „Rodendorf“ gab.

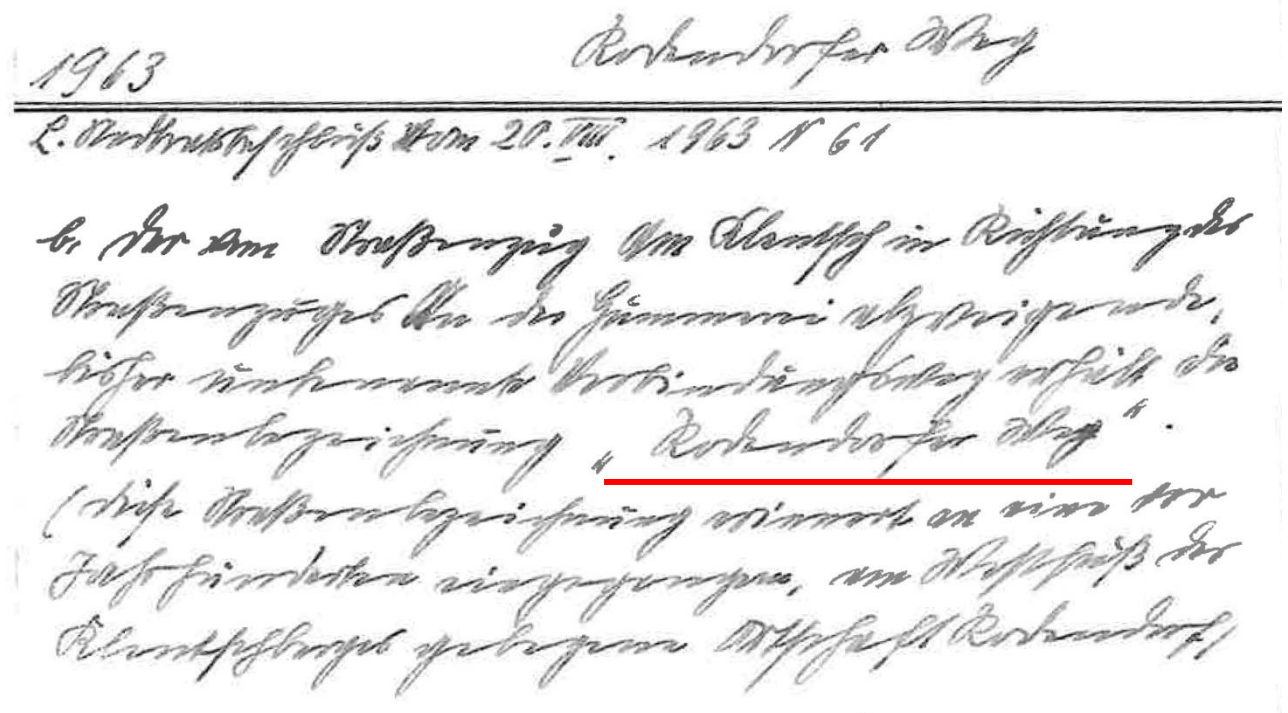


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Dokument ..., in welchem die Siedlung Rodendorf ausgewiesen ist

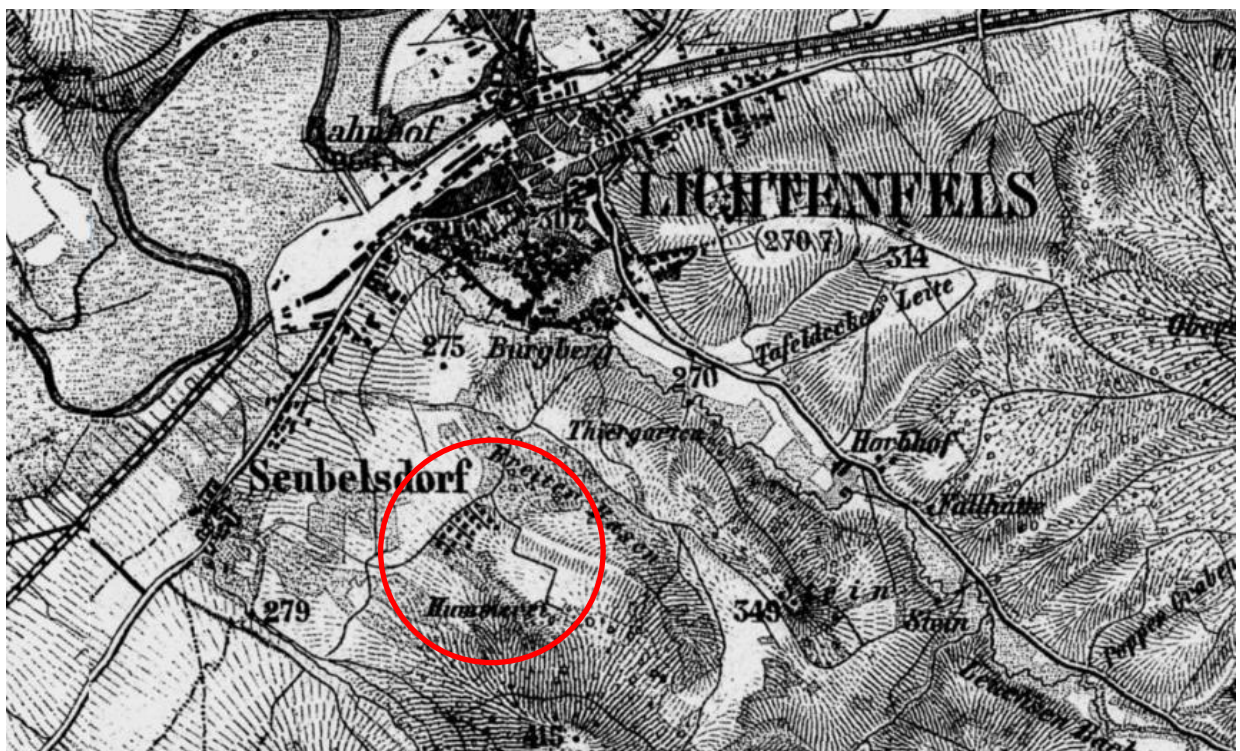


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Topographischen Atlas des Königreiches Bayern aus dem Jahr 1876 (Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Anbindung und Versorgung

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Bundesstraße 173, die die Siedlung von der Innenstadt trennt. Es ist laut Immissionsprognose (Quelle: RIWAGIS Lichtenfels: Stand 18.01.23) zu erwarten, dass die Bewohner der Siedlerstraße in Stoßzeiten von Lärm durch die Bundesstraße trotz Lärmschutzwand betroffen sind.

Die Entfernung zum Zentrum beträgt zu Fuß ca. 25 Minuten. Entlang der Siedlungsstraße wurde nur eine Radverbindung ausgewiesen. Baulich ist dieser Radweg jedoch nicht angelegt

Das Gebiet ist über eine Haltstelle der Linien 1201 und 1202 an den ÖPNV angeschlossen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch verschiedene Verbindungsstraßen (Ottenbergstraße, Siedlerplatz, Am Klentsch, An der Hummerei, und den Rodendorferweg), die von der Siedlerstraße abzweigend führen. Die Verbindungsstraßen haben eine Ausbaubreite von 5,50 bis 7,50 mit einem teilweise beidseitigen Gehweg. Zudem wird eine Seite der Straße ohne Gehweg zur Parkierung genutzt.

Der Zustand der örtlichen Straßen wird regelmäßig vom Bauamt der Stadt Lichtenfels erhoben. Demnach bewegt sich die Qualität des Straßenbelages zwischen „sehr gut“ (An der Hummerei) und „mittel“ (vgl. Abb. 9).

Aufgrund der hohen Stellplatzdichte auf den Privatgrundstücken (Garagen, Carports etc.) ist im Straßenraum nur in geringem Maße ruhender Verkehr festzustellen.

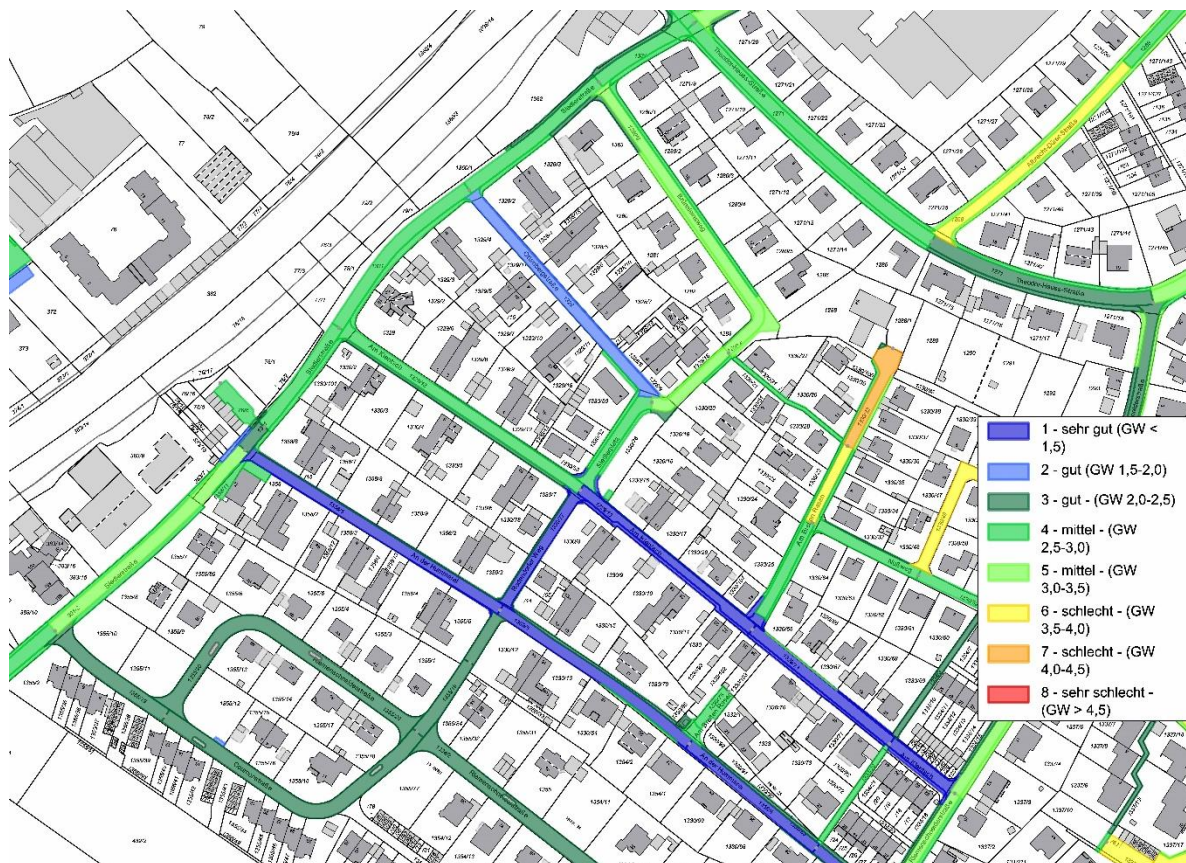


Abb. 9 Kartierung Straßenzustand (Autor: RIWA-GIS der Stadt Lichtenfels, Stand März 2024)

Baustruktur

Der ursprüngliche Städtebau aus dem Jahr 1933 liegt für das Untersuchungsgebiet noch originär vor. Entlang der Straßen sind die Hauptgebäude durchgehend einheitlich, traufständig einer

Flucht aufgereiht, sowie zwischen drei und fünf Metern von den Straßen abgerückt. Dementsprechend prägen Vorgärten die Eingangssituationen. Diese sind oft durch Einfriedungen von der Straße abgetrennt.

Prägend für das Gebiet sind die in der Grundstruktur vorhandenen typischen Doppelhäuser der Kleinsiedlung. Nur sehr vereinzelt lassen sich solitäre Nachverdichtungen in den ehemaligen Nutzgärten feststellen (vgl. Abb. 12). In der Geschossigkeit sind die Hauptgebäude zumeist überformt und bestehen hauptsächlich aus zwei – statt im Ursprung einem – Geschossen und einem Dach. Vereinzelt sind jedoch noch eingeschossige Gebäude anzutreffen, deren Dachgeschoss meist ausgebaut ist (vgl. Abb. 10).¹ Der Dachabschluss der Gebäude ist überwiegend als Spitzdach ausformuliert. In einigen Fällen wurden die Wohngebäude nachträglich geteilt, sodass Vorder- und Hinterhaus von zwei unterschiedlichen Haushalten bewohnt werden.

Nebengebäude wie Garagen sind in ihrer Höhe eingeschossig gehalten. Zu den Wohngebäuden gehören zu 87 % Garagen, welche i.d.R. Teile der Parzellenbebauung sind.

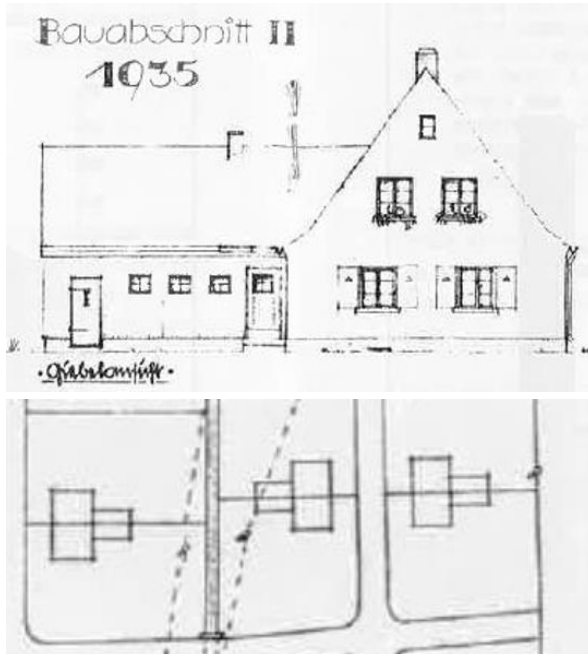
Insgesamt sind die Proportionen der Gebäude in Geschossigkeit und Höhe zu den dazugehörigen Freiflächen als ausgewogen zu bewerten.

¹ Laut Erhebung variieren die 44 vorhandenen typischen Doppelhaushälften (bei 22 Doppelhäusern) der Kleinsiedlung in ihrer Struktur wie folgt:

- Geschossigkeit Vorderhaus: 66% eingeschossig, 34% zweigeschossig,
- bei zwei unruhlichen Ausnahmen besitzt die eine Doppelhaushälfte ein Geschoss und das andere zwei Geschosse
- bei 30% der Vorderhäuser sind Gauben in sehr unterschiedlicher Größe vorhanden,
- Geschossigkeit Hinterhaus: 20% eingeschossig, 80% zweigeschossig,
- bei ca. 84% der Hinterhäuser liegen Grundflächenerweiterungen vor,
- Vorhandensein und Geschossigkeit von Anbauten an die Hinterhäuser: bei den 50% der Anweisen, die einen solchen Anbau haben, sind 73% dieser Anbauten zweigeschossig.

Ursprungstyp (nicht mehr existent)

- historisches, eingeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- eingeschossiges, Nebengebäude



Nahezu Ursprungstyp

- historische, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss
- eingeschossiges, **erweitertes** Nebengebäude



Überformungstyp A

- historisches, eingeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- **erweitertes, aufgestocktes**, zweigeschossiges Nebengebäude



Überformungstyp B

- historisches, eingeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- **erweitertes, aufgestocktes**, zweigeschossiges Nebengebäude
- zweigeschossiges, **angebautes** Nebengebäude



Überformungstyp C

- historische, eingeschossige DH-Hälfte mit **erweitertem, aufgestocktem, zweigeschossigem** Nebengebäude
- historische, aufgestockte, **zweigeschossige** DH-Hälfte mit erweitertem, aufgestocktem, **zweigeschossigem** Nebengebäude



Überformungstyp D

- Historisches, **aufgestocktes, zweigeschossiges** Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- erweitertes, aufgestocktes, **zweigeschossiges** Nebengebäude



Eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss



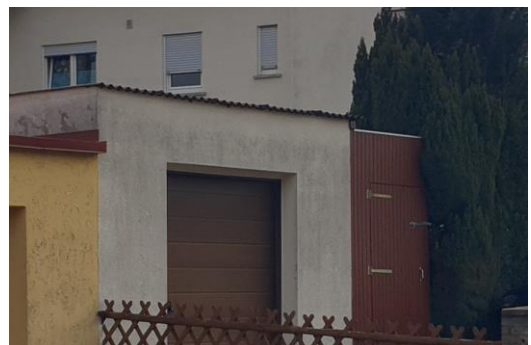
Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus



DH-Einzelgaragen



DH-Einzelgaragen mit Schuppenanbau



Doppelgaragen



Garagenanlage (3er-Batterie)



Carports



Abb. 10 Katalog an Gebäudetypen im Betrachtungsgebiet (Autor: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand März 2024)

Öffentlicher Raum

Eine Besonderheit stellt der Rodendorfer Weg im Gebiet dar, an dem zum einen zumeist die Gärten der Grundstücke liegen, deren Erschließung von den Seitenstraßen erfolgt. Zum anderen weitet sich die Wohnstraße nach Nordosten zum sog. Siedlerplatz auf, der aktuell als öffentlicher Spielplatz „Am Klentsch“ gestaltet ist. Der Spielplatz weist Sanierungs- und Ausbaupotential auf. Auf dem Siedlerplatz befinden sich vier grosskronige Bäume. Aufgrund dieser vorgenannten Eigenschaften lässt sich der Rodendorfer Weg als „Grünes Band“ bzw. grüne Achse im Gebiet lesen.

Im sonstigen Straßenraum sind keine Bäume anzutreffen. Die private Begrünung wird somit ausschlaggebend für den Grünanteil im Quartier und seine ökologische Funktion hinsichtlich Artenvielfalt und Verbund von Lebensräumen.



Abb. 11 Blick auf den öffentlichen Spielplatz (Autor: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand März 2024)

Bebauungsdichte und private Freiflächen

Im Vergleich der Grundflächenzahlen der Flurstücke im Gebiet wird sichtbar, dass 82 % der Grundstücke weniger als 41 % versiegelt sind. Dieser Wert entspricht laut BauNVO der Klasse eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebiets, die laut FNP der Stadt Lichtenfels auch vorliegt. Die vorliegende Berechnung erfolgte auf Grundlage des amtlichen Katasterplans. Wird dieser mit dem Luftbild abgeglichen, fällt jedoch auf, dass auf einigen Grundstücken durchaus mehr Bauten errichtet sind, die bereits als versiegelte Flächen einzuordnen wären.

Die Überschreitung des Wertes von 0,4 ist vor allem bei Grundstücken zu beobachten, die in Folge einer Grundstücksteilung entstanden sind.



Abb. 12 Städtebauliche Struktur (Autor: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN auf Basis ALK Stadt Lichtenfels)

15 % der Vorgärten sind nicht begrünt und als Schottergärten gestaltet. An dieser Stelle ist zu prüfen, ob durch die Schottergärten die gebietstypische GRZ überschritten wird. Die meisten Gärten (66 %) sind nicht blickdicht eingezäunt. Blickdichte, oft auch hohe Zäune sind vor allem an der Rodendorfer Straße zu finden, in der die Gärten von der Straße aus einsehbar sind. Dadurch wird dort eine recht anonyme Straßenatmosphäre geschaffen, auch weil kaum Eingänge zu der Straße orientiert sind.



Abb. 13 Nicht beispielhafte, ortsuntypische, hochgradig blickdichte Einfriedung (Autor: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Auffallend ist die Materialvielfalt der Einfriedungen. Oft sind sogar mehrere Zaunarten an einem Grundstück miteinander kombiniert, was ein uneinheitliches und unaufgeräumtes Straßenbild generiert. Am häufigsten sind Holzzäune oder begrünte Einfriedungen vorzufinden.

Die Gartengestaltung ist sehr differenziert. Auffallend wenige Gärten werden noch ursprünglich i.S.d. damaligen Subsistenzwirtschaft für den Anbau von Obst- und Gemüse genutzt. Lediglich der historische Obstbaumbewuchs taucht häufiger noch auf. Sofern nicht versiegelt, ist der Freiraum zumeist in Form von Rasenflächen gestaltet. Es gibt zahlreiche, nachträglich mit Nebenanlagen verdichtete Flächen. Auch an dieser Stelle sollte die Zulässigkeit der Fülle von Nebenanlagen und somit die Versiegelung der Grundstücke kritisch unter die Lupe genommen werden.



Abb. 14 Bsp. für Schottergärten und unangemessen Einfriedung (Autor: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Materialität, Farbgebung, Fensteranteil und -proportion

Die Fassaden der Gebäude sind vorwiegend verputzt (94 %). Vorherrschende Farben der Fassaden sind weiß (49%) und gelb (31 %). Die zumeist farblich abgesetzte Sockelzone variiert in ihrer Materialität zwischen Putz, Ziegel und noch deutlich untergeordnet Keramikfliesen.

Die Dächer der Wohngebäude sind zu 57 % mit rotem Ziegel- oder Dachstein und zu 30 % mit braunem Ziegel- oder Dachstein gedeckt. Einzelne Gebäude reißen mit teilweise sehr grellen Farbnuancen aus dem sonst eher einheitlichen Farbenspektrum des Gebietes aus und nehmen dem Gebiet seinen Zusammenhalt im Erscheinungsbild. Dachgauben treten nur sehr untergeordnet auf.

Die historisch stehenden Fensterformate wurde im Zuge der beschriebenen Überformung der Doppelhäuser oft zu liegenden Fensterformaten erweitert, so dass sich an dieser Stelle keine Regelmäßigkeit mehr ablesen lässt. Regelmäßig ist jedoch, dass sich a) Fenstereinfassungen (Faschen, Keramikriemchen etc.) nur deutlich in der Minderzahl antreffen lassen und in den Fassaden der geschlossenen Wandflächenanteil oberhalb der 70%-80% liegen dürfte.



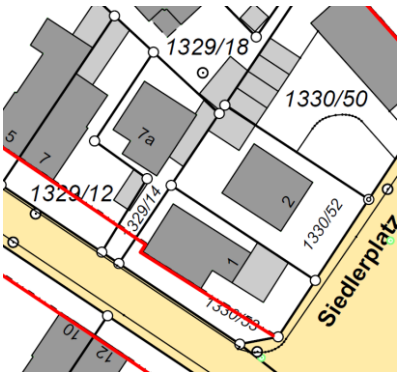
Abb. 15 Nicht repräsentatives Beispiel für eine grelle, gebietsuntypische Fassadenfarbe (Autor: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Nutzungsbesatz

Mit einer Ausnahme (geschlossene Gaststätte „Zum Falken“) werden die Hauptgebäude für das Wohnen genutzt. Die Anzahl der in den Haushalten lebenden Personen schwankt zwischen einer und sieben Personen. Die überwiegende Haushaltsgröße ist jedoch kleiner als vier Personen pro Haushalt (Quelle RIWA GIS Lichtenfels: Stand 18.01.23).

Ca. 9 (13%) der Wohngebäude stehen aktuell leer. In ca. 10 (15%) Wohngebäuden lebt nur eine Person, die meist auch in höherem Alter ist. (Erhebung durch Bauamt Lichtenfels Stand 2023) Altersbedingt wird es hier eine Veränderung in den nächsten 3-5 Jahren geben.

Bewertung der Analyseergebnisse

Stärken / Potentiale	Defiziten / Herausforderungen
Anbindung und Versorgung	
– guter Straßenzustand – kein Parkdruck – ÖPNV-Anbindung	– Lärmbelästigung durch Bundesstraße
Städtebau und Freiflächen	
– Gemeinbedarfsfläche im Gebiet – Z.T. bestehende, historische Obstbaumstrukturen	– sehr geringer Anteil an öffentlichem Grün – unversiegelt Freifläche mit oft geringer Diversität – Gestaltungsbedarf beim eingezäunten Kinderspielplatz – keine öffentlichen Sport- & Begegnungsmöglichkeiten abseits o.g. Kinderspielplatz
Baustruktur und Materialität	
– Einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich Bebauungsdichte, welche bezogen auf Haupt- und Nebengebäude angemessen erscheint – Moderate Überformung der historischen Bausubstanz unter Wahrung der 1-2geschossigkeit mit z.T. ausgebauten Dachgeschoss – Mehrheitlich gedeckte Fassaden- und Dachfarben – Fast durchgängig hoher Anteil der geschlossenen Wandflächen oberhalb der 60%-70% an der gesamten Fassadenfläche – Hohe Einheitlichkeit von Dachformen mit nur vereinzelt Dachgauben – Dominanz von blickoffenen Einfriedungen aus Holz oder Bepflanzung	– z.T. Überformung der Fassaden durch Änderung der Fensterformate und untypische Verkleidungen – z.T. stärkere Versiegelung oberhalb der 0,4 (bzw. 0,6 bei 50%igem Ansatz von Stellplätzen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 18 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) durch Schottergärten, Terrassen, Swimmingpools etc. – z.T. bedenkliche Grundstücksteilungen und -bebauungen mit im Ergebnis hohen Bebauungsdichten oberhalb von 0,6  – z.T. nachbarlich unabgestimmte Aufstockung von Doppelhaushälften – hohe, negative Abschirmungswirkung der bestehenden, unverhältnismäßig hohen

	und nicht blickdurchlässigen Einfriedungen, welche den offenen Gartenstadtcharakter schmälern und den Straßenraum optisch verengen
Nutzungsbesatz	
– Keine Nutzungskonflikte	– Leerstand oberhalb der Fluktuationsrate – Kurz- bis mittelfristig notwendige Generationsfolge bei ca. 15% der Wohngebäude – Leerstehende Gastronomie

03 GESTALTUNGS- UND REGULATIVE EMPFEHLUNGEN

Wie eingangs aufgeführt ist eine Gestaltungssatzung nur dann wirksam, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Es muss sich hierbei um Besonderheiten handeln, die gerade für das Untersuchungsgebiet charakteristisch sind. Demgegenüber kann es nicht ausreichen, dass die Stadt Lichtenfels mit den Festsetzungen gestalterische Absichten verfolgt, die für das restliche Stadtgebiet bzw. an das Untersuchungsgebiet angrenzende Wohngebiete in gleicher Weise zum Anlass für eine ähnliche Regelung genommen werden könnten.

Es sind somit besondere, erhaltenswerte Merkmale des Untersuchungsgebietes zu identifizieren, welche sich von der Anrainerbebauung unterscheiden. Diese wären die nachfolgenden Punkte im Ergebnis der Analyse.

Kubatur

Die historische Kubatur der T-Förmigen Doppelhäuser stellt trotz Überformung das wesentliche Alleinstellungsmerkmal zur Anrainerbebauung dar, welche jedoch im B-Plan definiert werden sollte.

Abgrenzen lässt sich die Kubatur wie folgt:

- 1-2-geschossige Doppelhäuser, untergliedert in 2 Dachflächen:
 - 1x Satteldach, traufständig (Firstrichtung) mit Neigung zwischen ... und ... Grad
 - 1x (je Doppelhaushälfte) Pultdach giebelständig (Firstrichtung)
- Gebäudebreite (straßenseitig) zwischen 11,5 und 12,5 m
- Gebäudetiefe um ca. 40-50 von Hundert länger als Gebäudebreite
- Anbauverbot von Gauben straßenseitig
- Maximal zwei Wohnungen pro Gebäude
 - Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungszahl in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann ebenfalls das städtebauliche Ziel verfolgt werden, eine Regelung zu einer bestimmten Wohnform in einem Baugebiet zu treffen.

- Mit der Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude kann hier die Entstehung von Ein- und Zweifamilienhäusern sichergestellt werden.

Dichte,

welche im B-Plan definiert werden sollte

- Verhältnis Grundfläche Wohngebäude zu Grundstück mind. ...

Fassaden- und Dachflächen (= auch Merkmal der Anrainerbebauung)

- Anteil geschlossen Wandfläche an gesamter Fassadenfläche orientiert an Entwurfsplanung 30er Jahre mit Beschreibung der max. Fensterbreite bzw. erforderlichen Teilungen
- Materialien
 - Fassade: Putz
 - Sockelzone: in Putz oder unglasiertem Klinker
 - Dach: Dachstein oder Ziegel
- Farben:
 - Fassaden: gedeckte Töne, Weiß, helles Grau, Hellgelb
 - Sockelzone: abgesetzt zur Fassade mit dunklerem, gedeckten Ton
 - Dach: Rot, Grau,
- Verbot von Fenstereinfassungen

Einfriedung und private Gärten (= auch Merkmal der Anrainerbebauung)

- Höhe max. 1,2 m
- Material: Bepflanzung oder sightdurchlässig
- Möglicher Sockel, max. 30cm Höhe

Fazit

Die Siedlung Am Klentsch fußt, obwohl in der NS-Zeit geplant und gebaut, auf dem Grundgedanken der Gartenstadt, die als Stadtmodell Ende des 19. Jh. entstand: weniger Dichte und mehr Grün, Gartenanbau für den Eigenbedarf (Subsistenzwirtschaft), sicheres Wohneigentum (hier: im Erbbaurecht) als ökonomische Garantie abseits des Mietwuchers des ungeschützten Manchesterliberalismus bzw. -kapitalismus. **In dieser Form ist die Siedlung Am Klentsch in der Stadt Lichtenfels einzigartig und sowohl als historisches Zeugnis als auch als städtebauliche Struktur schützenswert.**

Die Aufgabe der Analyse war zum einen zu prüfen, ob das o.g. Schutzgut vorliegt. Dies lässt sich, wie in der Analyse herausgearbeitet, eindeutig bejahen. Für diesen Fall war dann weiterhin zu prüfen, wie ein solcher Schutz bei den bestehenden Eigentumsverhältnissen juristisch „organisiert“ werden kann. **Als Conclusio** wird als Aufgabe für einen Juristen **die Erweiterung des offengelegten Bebauungsplans B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“** in seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Pkt. 2 des B95) und zu Gestaltungsvorschriften (Pkt. 4 des B95) um die im Kapitel 3 genannten Punkte empfohlen:

- Kubatur

- Dichte,
- Fassaden- und Dachflächen (= auch Merkmal der Anrainerbebauung)
- Einfriedung und private Gärten (= auch Merkmal der Anrainerbebauung).

Somit sollte an der jetzigen Strategie: Bebauungsplan statt Gestaltungssatzung festgehalten und dieser Weg weiterverfolgt werden.

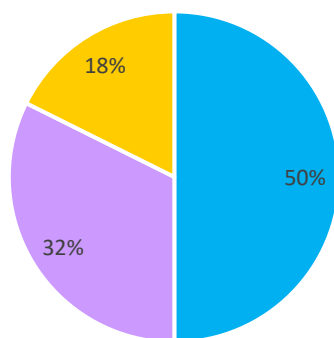
Für die Aufstellung des textlichen oder einfachen Bestandsbauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB ist jedoch zu beachten, dass dieser immer einer städtebaulichen Rechtfertigung bedarf und jeweils abwägungsfehlerfrei sein muss. Dies setzt insbesondere eine genaue Ermittlung des Bestands voraus (Geschossigkeit, GRZ, WE, Grundstücksgrößen im Bestand), für welche u.a. die hier vorliegende Ortsbildanalyse herangezogen werden kann.

Pauschale Festlegungen für (große) heterogene Gebiete sind bei heterogener Bebauung daher ausgeschlossen. Dabei ist juristisch zu klären, ab welcher Abweichung ein Gebiet als heterogen eingestuft wird. Um hier sicher zu gehen, könnten z.B. die „Ausreißer“ aus dem Geltungsbereich des offengelegten Bebauungsplans B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ entlassen werden. Alternativ können bei größerer Heterogenität Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) gebäude- und/oder parzellenweise getroffen werden, was im Aufwand und Nutzen aber stärker auf Verhältnismäßigkeit zu prüfen ist.

Eine sehr differenzierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation, bestehend u.a. aus der vorliegenden Ortsbildanalyse, ist also zwingend erforderlich, weil das Maß der Betroffenheit für das Privateigentum und damit auch das Klagerisiko von vornherein als sehr hoch einzuschätzen ist. Abwägungsfehlerhafte Eingriffe in das Privateigentum sind gem. Literatur der zweithäufigste Abwägungsfehler, aus dem Bebauungspläne vor Gericht scheitern.

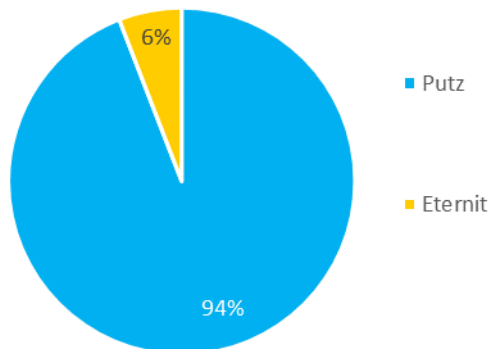
04 ANLAGE – AUSWERTUNG DER BEGUTACHTUNG VON GEBÄUDEHÜLLE, VERSIEGELUNG UND EINFRIEDUNG PRIVATER FLÄCHEN

GRZ-Verteilung im Gebiet

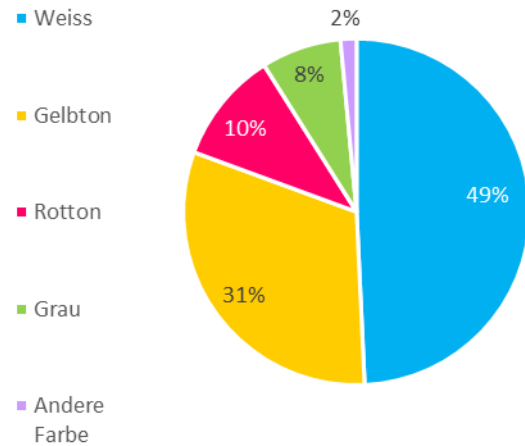


■ GRZ unter 0,31 ■ GRZ unter 0,41 ■ GRZ über/gleich 0,41

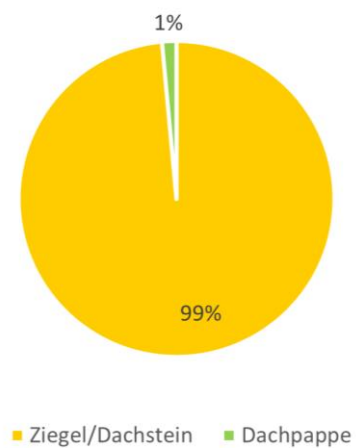
Material der Fassade



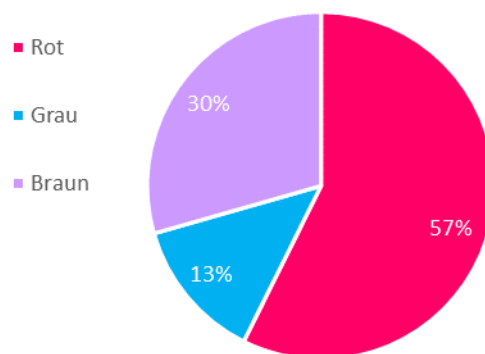
Farbe der Fassade



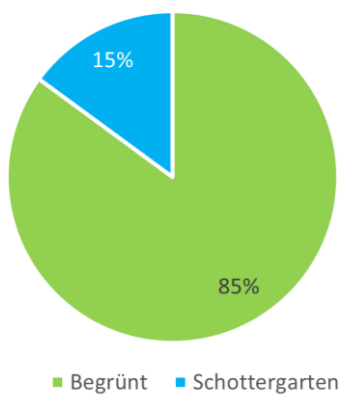
Material des Daches



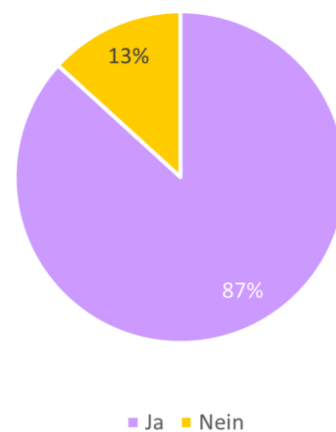
Farbe des Daches



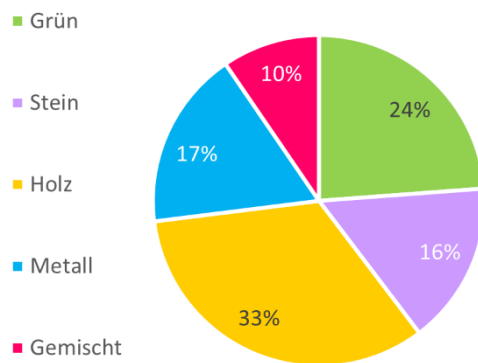
Art der Vorgärten



Garage vorhanden?



Material des Zaunes



Blickdichte des Zaunes

