



Datum: 30.10.2006

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Bödefeld			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: I	Amt: Bauverwaltungsamt/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
----------------	--	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:		
Bauverwaltungsamt			
Bauverwaltungsamt/Bauleitplanung			
gesehen:	I	II	III

TOP: Gestaltungssatzung Bödefeld - Diskussionsentwurf

1. Beschlussvorschlag

Dem Bezirksausschuss Bödefeld zur Beratung vorgelegt.

2. Sachverhalt und Begründung

Die Verwaltung wurde bereits vor einiger Zeit beauftragt, für die Ortslage Bödefeld in gestalterischer Hinsicht deren Schutzwürdigkeit zu prüfen, ggf. einen Satzungsentwurf inhaltlich auszuarbeiten und zur weiteren Beratung in den Fraktionen dem Ausschuss vorzulegen. Aus kapazitären Gründen musste diese Bearbeitung bislang zurückgestellt werden, da die im Vorfeld unerlässliche Erhebung und Analyse der Bestandssituation aufgrund des Aufwandes zeitlich nicht leistbar war. Im Spätsommer des Jahres konnte diese Bestandsaufnahme jedoch nun vorgenommen werden.

Die Bearbeitung erfolgte unter folgenden Rahmenbedingungen:

- 1.) Die bestehenden Bebauungsplangebiete, die allesamt über eigenständige Gestaltungssatzungen bzw. -bestimmungen verfügen, bleiben bei der Betrachtung außen vor; die dortigen Regelungen behalten jeweils ihre Gültigkeit.
- 2.) Die für Bödefeld etwaig zu erlassende Ortssatzung beschränkt sich in ihrem Regelungsgehalt auf wesentliche Gestaltungsmerkmale, orientiert sich insofern an vergleichbaren Satzungen im Stadtgebiet. Eine Regelungsdichte wie für die historischen Kernorte Schmallenberg und Bad Fredeburg wird nicht angestrebt.

Bestandsaufnahme / Analyse

In der Analyse der Bestandsaufnahme zeigte sich, dass ein Gestaltungsmerkmal, welches für die Schmallerberger Bautradition seit jeher von großer Bedeutung war, in Bödefeld noch in sehr ausgeprägter, wenig verfälschter Form vorzufinden ist: das steil geneigte Satteldach in (Natur-) Schieferdeckung. Pfannen-gedeckte Bauten finden sich dagegen praktisch nur ganz vereinzelt – 2 davon allerdings leider im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Ortskern; in etwas gehäufte Form dann lediglich im Bereich eines kurzen Erschließungsastes des „Scheidtweges“, entlang des Stichts „Auf der Hütte“ und im nordöstlichen Bereich der „Graf-Gottfried-Straße“ – hier leider auch noch 2mal in Form der optisch besonders hervortretenden glasierten / glänzenden Dachpfannen.

Ein weiteres, für die hiesige Region sehr prägnantes Baugestaltungsmerkmal findet sich in Bödefeld ebenfalls noch in gehäufte Form – historisch bedingt natürlich vor allem beidseits entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraßen: Das Fachwerkhaus, vornehmlich ab dem 1. Obergeschoss und traditionell in der typischen schwarz-weißen Farbgebung.

Was negativ auffiel, waren vor allem die zahlreichen Dachaufbauten, wobei vor allem deren teils unmaßstäbliche Größe über nahezu ganze Trauflängen mit nur minimalem Abstand zu den Ortsgängen / Giebelseiten das negative Element ausmachten. Traditionell wird im hiesigen Raum die Belichtung der Dachgeschoßebene aus Aufwands- / Kostengründen zunächst über Festereinbauten in den Giebelwänden bewerkstelligt. Erst bei längeren Baukörpern müssen dann zwangsläufig Dachgauben hinzutreten.

Auch wenn Sonnenkollektoren auf Dächern in Bödefeld in ausladender und optisch hervorstechender Form – sprich: dass eine gesamte Dachfläche damit überzogen wird – erst in 1 Fall zu sehen sind, so dürfte unter dem Eindruck wohl weiter steigender Energiekosten dieses gestalterische Problem in Zukunft noch häufiger zu erwarten sein.

Schlussfolgerungen

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass in Bödefeld praktisch noch flächendeckend die regionstypischen Baugestaltungsmerkmale vorherrschend sind und sich der Erlass einer Satzung zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes somit durchaus rechtfertigen lässt.

Ein entsprechender Satzungsentwurf liegt der Verwaltungsvorlage als Diskussionsbasis für die weiteren Beratungen bei.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich nimmt die rechtskräftigen Bebauungsplangebiete aus, besitzt keine Zonierung und beschränkt sich auf die Wohnsiedlungsbereiche.

Schwierigster Regelungspunkt dürfte der Umgang mit der Dacheindeckung sein. Schwierig eben vor allem deshalb, weil hiermit bekannterweise Mehrkosten verbunden sind, geht man in Richtung Schieferdeckung.

Da Bödefeld eben praktisch noch flächendeckend vom Schieferdach dominiert wird, ist die denkbare Ausweisung einer Ortskernzone, in der dann nur Schiefer zulässig sein könnte (und außerhalb dann auch Pfanne), argumentativ problematisch. Alternativ könnte man flächendeckend neben (Natur-) Schiefer auch „naturnah strukturierten Kunstschiefer“ (in der Sitzung kann ein Beispielexemplar zur Ansicht gegeben werden) zulassen – einfach um den Eindruck des glattflächigen Daches zu erhalten. Der beiliegende Satzungsentwurf stellt zunächst einmal auf diese Variante ab. Möglicherweise könnte man aber dennoch flankierend eine Ortskernzone um die Kirche abgrenzen, in der dann tatsächlich nur Naturschiefer zugelassen werden würde.

Diese Frage(n) gilt es im Ortsausschuss bzw. in den Fraktionen zu klären.

Bezüglich der Dachform sieht der Satzungsentwurf die Zulässigkeit sowohl von „reinen“ Satteldächern als auch alternativ von regionstypischen Krüppelwalmdächern vor – dies obgleich

das originäre Satteldach in Bödefeld ganz klar dominiert. Grund ist der, dass das Krüppelwalmdach durchaus als regionstypisch anzusehen ist und auf diesem Weg einem Bauherrn etwas mehr individueller Gestaltungsspielraum eingeräumt wird. Die recht steile Vorgabe der Dachneigung (mind. 40°) entspricht der Bestandssituation und der diesbzgl. Regelung in den B-Plan-Gebieten.

Bzgl. der Dachaufbauten wird dringend empfohlen, eine Größenbeschränkung auf max. die Hälfte der darunterliegenden Traufwand vorzusehen, um eine optische Überfrachtung der traditionell eher einfach und glattflächig gehaltenen Dachlandschaft zu gewährleisten.

Was die Frage der Zulässigkeit von Sonnenkollektoren auf Dächern anbelangt, verschließt sich die Stadt dieser Neuform der Energiegewinnung grundsätzlich sicher nicht. Nichts desto trotz sollte hier ein vertretbarer Kompromiss gesucht werden. Beispiel geben könnte hier eine aktuelle Initiative für die Kernorte Schmallenberg und Bad Fredeburg, für die in den Satzungsbereichen eine flächenmäßige Begrenzung vorgeschlagen wird (auf max. 6 m², was bei zunehmender Leistungsfähigkeit derzeit eine gängige Größenordnung darstellt).

Der beiliegende Satzungsentwurf enthält eine entsprechende Regelung.

Sofern im Hinblick auf die Dacheindeckung eine Ortskernzone gebildet wird (siehe oben), wäre zu überlegen, in dieser Zone Kollektoren allenfalls auf rückwärtigen, vom zentralen öffentlichen Raum nicht unmittelbar einsehbaren Dachseiten zuzulassen.

Auch diese Frage wäre vom Ausschuss zu klären.

Zur festgestellten Fachwerk-Präsenz ist anzumerken, dass diese bislang in keiner Ortssatzung als im Einzelfall zwingend zu erhalten festgesetzt wurde. Das würde auch in Bödefeld zu weit führen. Im Rahmen der die eigentliche Satzung im Anhang ergänzenden Gestaltungsempfehlungen sollte jedoch auf den Erhalt von Fachwerkfassaden hingewiesen werden (siehe Anlage 2 zum Satzungsentwurf)!

Die städtische Bauordnungsbehörde versucht im Übrigen flankierend bereits seit Jahren, im Rahmen von Beratungsgesprächen in dieser Frage „wankelmütige“ Bauherren vom Erhalt derartiger ortsbildprägender Fassaden zu überzeugen.

Im Rahmen des „obligatorischen“ Abweichungsparagrafen des Satzungsentwurfes (§ 7) wäre abschließend eine Frage der Anwendungsstringenz der Satzung dahingehend zu klären, ob der § 7 sich auch explizit auf Erneuerungen von Bestandssituationen erstrecken soll, die nach Satzungsrecht eigentlich nicht mehr zulässig wären, womit u.U. Rückbauten erforderlich werden.

Formalrechtlich sei zur Kenntnis gegeben, dass eine Gestaltungssatzung nach Landesbauordnung vom Stadtrat per einfachem Beschluss erlassen werden kann. Formelle Öffentlichkeits-Beteiligungsverfahren sind nicht vorgesehen / erforderlich.