

Planungswerkzeuge

Die stadtplanerischen Instrumente sind vielfältig, so dass hier nur auf diejenigen kurz eingegangen wird, die direkte Auswirkungen auf die Baukultur haben.

Bebauungsplan

Bauvorhaben für einzelne Stadtbereiche können über Bebauungspläne geregelt werden. In diesen Bebauungsplänen können beispielsweise exakte Vorgaben für die Art der Grundstücksnutzung, das Maß der Bebauung wie z. B. die bauliche Ausnutzung der Flächen und die Dichte der Bebauung, die Stellung der Gebäude, die verkehrlichen Belange, Freiflächen und Grünanlagen, aber auch die Gestaltung der einzelnen Gebäude festgesetzt werden. Wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens bei Neuaufstellungen wie auch Änderungen ist die rechtlich verankerte Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan- VEP)

Diese besondere Form des Bebauungsplanes kommt zum Tragen, wenn private Investoren für eine bebaubare Fläche ein bereits sehr weitgehend geplantes Baukonzept erarbeitet haben und dieses auch kurzfristig umsetzen wollen. Im VEP können die Festsetzungen sehr viel differenzierter gefasst werden als bei dem o.g. Bebauungsplan, der Angebotsbezogen gehalten ist und für unterschiedliche Investitionsabsichten auch in der ferneren Zukunft Gültigkeit hat. Im Unterschied zum Bebauungsplan erlischt das Baurecht bei einem VEP, wenn nicht innerhalb eines vereinbarten Zeitraums das geplante Bauvorhaben umgesetzt wird. Neben diesen gesetzlich verankerten Verfahren gibt es informelle Stadtentwicklungsinstrumente.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

„Integrierte Handlungskonzepte“ (IHK) bemühen sich um eine Erfassung demografischer, städtebaulicher, sozialer, kultureller, ökologischer, ökonomischer, wohnungswirtschaftlicher Aspekte zu einer ganzheitlichen („integrierten“) Beurteilung. Das IHK der Stadt Paderborn bezieht sich auf die Innenstadt und einen entsprechenden Geltungsbereich. Es folgt den rechtlichen Vorgaben der Städtebauförderung, die Umsetzung wurde durch einen politischen Beschluss nach Bewilligung durch den Fördergeber gesichert. Im Internet ist das IHK für jeden Interessierten verfügbar. [...]

Städtebaulicher Masterplan / Rahmenplan

Mit einem städtebaulichen Rahmenplan können Stadtentwicklungsstrategien und Handlungsvorschläge erarbeitet werden. Ein Rahmenplan kann auf allen Ebenen der Stadtplanung erstellt werden, er kann sich auf das gesamte Planungsgebiet einer Kommune erstrecken oder auch nur kleinräumliche Festlegungen umfassen, thematisch weit oder sehr eng gefasst sein. Das Verfahren zur Aufstellung eines Rahmenplanes ist rechtlich nicht definiert, daher wird er sehr frei zur Entwicklung stadtplanerischer Lösungen herangezogen. Zugleich ist er fortschreibungsfähig. Ein Rahmenplan kann beispielsweise aus einem Architektenwettbewerb hervorgehen, aber auch in offenen Bürgerbeteiligungsforen entwickelt werden. Er besteht aus Texten und / oder aus Plänen / Zeichnungen. Als ein informelles Planungsinstrument können seine Inhalte in der Regel erst über ein Bebauungsplanverfahren rechtsverbindlich werden.

Gestaltung und Baukultur

Konkrete gestalterische Entwicklung, die „sichtbare Baukultur“ einer Stadt kann auch durch Instrumente gesichert und gefördert werden, die nicht über einen Bebauungsplan verankert werden sollen. Dabei geht es zum Einen um eine positive Entwicklung des Stadtbildes, zum Anderen um Beteiligungsverfahren, die geeignet sind, besondere Qualitäten der baulichen Entwicklung zu erhalten und/ oder zu fördern.

Gestaltungs- und Werbesatzung

Gestaltungssatzungen werden für besonders sensible städtebauliche Bereiche angewendet. Festsetzungen zur Gestaltung können als eigenständige Satzungen (z.B. Werbe- oder Möblierungssatzung) formuliert und durch Ratsbeschluss Rechtskraft erlangen. Sie können aber auch als einzelne Festsetzungen rechtsverbindlicher Bestandteil im Bebauungsplan sein. Als eigenständige Satzung thematisieren sie in der Regel z.B. Größe, Proportionen, Farbgebung von Fassaden oder Werbeanlagen. Als textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen regeln sie insbesondere auch Dachformen, Höhe, Neigung aber auch die Gestaltung von Einfriedungen und Freibereichen. Bei bestehenden Siedlungsbereichen geht es vorrangig um die Erhaltung und Weiterentwicklung besonderer prägender und charakteristischer Erscheinungsbilder von Gebäuden oder Gebäudeensembles, Straßenzügen oder ganzen Quartieren. Bei der Beantragung von baulichen Änderungen kann die Gestaltungssatzung einen festgesetzten Rahmen für die erforderlichen Genehmigungen bilden.

Gestaltungsfibeln /-handbücher

Gestaltungsfibeln verstehen sich als Ratgeber für die Gestaltung von Gebäuden und deren Umgebung, sie zeigen an Hand von konkreten Beispielen vorbildliche Lösungen. Häufig umfassen sie Erläuterungen zu Proportionen und Formen, z. B. Dachformen, Fenster- und Türformaten, Materialien und Farben. Solche Handbücher sollen den Bürgern, Eigentümern und Investoren die Zielsetzungen für den Erhalt und die bauliche Weiterentwicklung der besonderen Merkmale nahe bringen. Sie können Gestaltungs- und Werbesatzungen plakativ unterstützen.

Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzungen sollen in der Regel in bestehenden Siedlungsbereichen das 1. Erscheinungsbild von Gebäuden oder eines wertvollen Ortsbildes schützen, sie sollen den besonderen Charakter eines Stadtbereichs erhalten und wirken auf das Baukulturbewusstsein von Öffentlichkeit, Architekten, Eigentümern und Bewohnern. Am häufigsten findet die Festsetzung von so genannten „Erhaltungsgebieten“ Anwendung. Danach bedarf die Veränderung beziehungsweise Umnutzung baulicher Anlagen, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder die Landschaft prägen oder von besonderer Bedeutung sind, einer Genehmigung. Im Unterschied zum Denkmalschutz, der immer auch auf die Erhaltung der Originalsubstanz des geschützten Objektes ausgerichtet ist, zielt die Erhaltung im Wesentlichen auf das äußere Erscheinungsbild ab. Es besteht zudem kein Anspruch auf fachliche Beratung, steuerliche Abschreibung oder Zuschüsse.

Denkmalbereichssatzungen

Denkmalbereichssatzungen enthalten Festsetzungen für solche Bereiche, die durch viele Baudenkmäler geprägt sind. Sie schützen insbesondere Gesamtensembles von besonderem historischem Wert oder außergewöhnlich umfassendem Erhaltungszustand. Sie können auch Einfluss auf die Gestaltung von benachbarten Neubauvorhaben ausüben, sogenannter 'Umgebungsschutz'. Gestaltungs-, Erhaltungs- und Denkmalbereichssatzungen können von den „Betroffenen“ besondere Rücksichten oder z.T. Verzicht zugunsten des übergeordneten Gemeinwohls verlangen. Ihrer bürgerorientierten Vermittlung kommt daher eine besondere Bedeutung zu.