

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	21.06.2021	öffentlich
Stadtrat	12.07.2021	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Satzung der Stadt Ludwigshafen über die Gestaltung von Vorgärten im Malerviertel (Vorgartengestaltungssatzung - Malerviertel) - Beschluss zur Aufstellung und Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorlage Nr.: 20213447

A N T R A G

nach der einstimmig, bei drei Enthaltungen, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 21.06.2021:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Für den Bereich des Malerviertels östlich der Mundenheimer Straße soll eine Vorgartengestaltungssatzung erstellt werden (Anlage 1)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der Satzung für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Begründung

Der geplante Geltungsbereich liegt zwischen

- Mundenheimer Straße im Nordwesten
- Wittelsbachstraße im Nordosten
- Lagerhausstraße im Südosten und
- Böcklinstraße im Südwesten

und ergibt sich aus dem folgenden Lageplan:



Grüne, bepflanzte Vorgärten prägen hier das Straßenbild. Neben der vorhandenen Wohnbebauung (in der Regel Ein-/Zweifamilienhäuser) sind es insbesondere die bepflanzten, individuell gestalteten Vorgärten, die dem Wohngebiet seine besondere Atmosphäre verleihen und den Standort für das Wohnen bis heute attraktiv machen.

Anlass für die Gestaltungssatzung

Leider gibt es aber auch im Geltungsbereich wenige Einzelfälle, in denen ehemals begrünte Vorgärten nahezu vollständig versiegelt oder anderweitig des gestaltungscharakteristischen Grünvolumens beraubt wurden. Da derartige Maßnahmen in der Regel keiner Genehmigung bedürfen, ist es kaum bis gar nicht möglich weitere Entwicklungen dieser Art zu verhindern oder zumindest zu steuern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weiteren Umgestaltungen in o.g. Sinn kommt und damit das Straßenbild nachhaltig beeinträchtigt wird und in Folge auch die Wohnqualität in dem Quartier sinkt. Aus diesem Grund soll eine entsprechende Rechtsgrundlage zur Erhaltung/Gestaltung des Ortsbildes für den o.g. Geltungsbereich geschaffen werden. Augenmerk soll dabei auf den stadtgestalterischen Wert grüner Vorgärten gelegt werden.

Ziel und Inhalte der Satzung

Ziel ist es daher eine Satzung auf Grundlage von § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu erstellen. Dieser ermöglicht es u.a. Regelungen zur Gestaltung von Vorgärten zu treffen -> Vorgartengestaltungssatzung. Von den Regelungen betroffen sind die Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudewand des Hauptbaukörpers bzw. deren gedachter Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenzone). Außerdem trifft die Satzung Regelungen für den Fall, dass es in der existierenden Garagenzeile entlang der Beethovenstraße zu Rück- und Ersatzbauten kommt (im Geltungsbereich durch Doppelpfeil markiert).

Ziele im Einzelnen und inhaltliche Grundlagen:

- Erhalt bestehender und ggf. die Schaffung neuer, bepflanzter Vorgärten,
- Erhalt der positiven gestalterischen Wirkung dieser durch Grünbepflanzung dominierten Vorgärten auf den Straßenraum sowie
- Vermeidung einer fortschreitenden Versiegelung der Vorgartenzone im Geltungsbereich.

Um dies zu erreichen sollen insbesondere Regelungen getroffen werden, über

- die Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten von Vorgärten
- die Ausführung von Garagenersatzbauten entlang der Beethovenstraße sowie
- Einfriedungen von Vorgärten.

Der Entwurf zur Satzung mit den einzelnen Regelungsinhalten ist als Anlage beigefügt.

Auswirkungen/Umsetzung der Satzung

Die Satzung ist dann anzuwenden, wenn ein Vorgarten nach Rechtskraft der Satzung erstmals angelegt oder umgestaltet wird. Da es sich bei Vorgartengestaltungs-/umnutzungsmaßnahmen in der Regel um genehmigungsfreie Vorhaben handelt, liegt es in der Verantwortung des Grundstückseigentümers sicher zu stellen, dass die Regelungen der Vorgartengestaltungssatzung bei der Umsetzung genehmigungsfreier Vorhaben im Vorgartenbereich eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, so hat die Gemeinde die Möglichkeit, die erfolgte Ordnungswidrigkeit bußgeldbewehrt zu ahnden und die regelgerechte Gestaltung des Vorgartens zu verlangen.

Ist von vornherein eine Abweichung von den Regelungen geplant gilt: Von den Vorschriften dieser Satzung kann ggf. in Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag hin abgewichen werden. Die Zulässigkeit ist gegeben, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen und den allgemeinen Zielsetzungen dieser Satzung vereinbar ist. Der Antrag auf Abweichung ist bei der Bauaufsicht der Stadt Ludwigshafen einzureichen.

Darüber hinaus können sich Abweichungen von der Satzung dann ergeben, wenn für Grundstücke, die im Geltungsbereich dieser Satzung liegen zu einem späteren Zeitpunkt Bebauungspläne erstellt werden, die von dieser Satzung abweichende Regelungen treffen. Dann gehen diese Regelungen denen der vorliegenden Satzung vor.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Eigentlich ist für die Erstellung von Satzungen gem. § 88 LBauO keine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Trotzdem soll die Öffentlichkeit über die Satzung vor deren Beschluss informiert und ihr Gelegenheit gegeben werden, Anregungen und Bedenken vorzutragen. Die Beteiligung erfolgt in Anlehnung an die Regelungen des § 3 (2) BauGB (Offenlage eines Bebauungsplans).

Der Ortsbeirat Südliche Innenstadt wurde in seiner Sitzung am 14.04.2021 über die Ziele und Inhalte der Satzung sowie zur geplanten Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Der Ortsbeirat trägt den Satzungsentwurf mit.