

BEGRÜNDUNG

zur

Örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Greifswalder Innenstadt (Gestaltungssatzung Innenstadt)

Begründung zu § 1:

Der historische Kern der Greifswalder Innenstadt ist im Osten, Süden und Westen durch den Grünzug der ehemaligen Wallanlagen und im Norden durch das Ryckufer eindeutig von den anschließenden Siedlungsgebieten abgegrenzt. Innerhalb dieser deutlich erlebbaren Umgrenzung liegen die verschiedenen historischen und baulichen Entwicklungsschichten der Greifswalder Stadtwerdung. Auf dem für Stadtgründungen im Einflussbereich der Hanse typischen orthogonalen Stadtgrundriss mit Haupt- und Querachsen, ist das Stadtbild heute durch einen vielfältigen Charakter geprägt, der das Ergebnis von zahlreichen baulichen Überformungsprozessen der vergangenen Jahrhunderte ist.

Im Gegensatz zu dem einfachen Stadtgrundriss steht die Vielfalt der Einzelarchitektur und Details. Die in ihren Proportionen gewahrte Maßstäblichkeit sowie die Beschränkung auf relativ wenige Baumaterialien erzeugt dabei in der Gesamtheit ein durchaus homogenes Erscheinungsbild, das innerhalb des nachfolgenden Regelwerkes bei sich wandelnden Anforderungen an die bauliche Nutzung behutsam weiterentwickelt werden kann. Der einfache Stadtgrundriss erweist sich darüber hinaus als so robust, dass auch die Maßstabssprünge von vielen öffentlichen Gebäuden, v.a. der Universitätsbauten aus dem 19 Jh., in das Stadtbild integrierbar sind, ohne negativ in Erscheinung zu treten.

Begründung zu § 2:

Das Stadtbild der Greifswalder Innenstadt ist insgesamt schutzwürdig, so dass bauliche Veränderungen bestimmten Regeln unterliegen müssen, damit dieser Grundcharakter nicht gefährdet wird und gleichzeitig die notwendigen baulichen Anpassungen an sich ändernde Nutzungsansprüche unter Beibehalt individueller Gestaltungsspielräume ermöglicht werden. Es ist daher notwendig, alle gestaltprägenden Elemente, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, bei künftigen baulichen Maßnahmen am Bestand und Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Der in der Landesbauordnung gegebene Interpretationsspielraum des § 9 LBauO M-V wird somit eingeschränkt.

Begründung zu § 3:

Die Festsetzungen dieser Gestaltsatzung sind auf der Grundlage einer differenzierten Stadtbildanalyse formuliert worden, die die wesentlichen Elemente des Stadtbildes, der Bauweisen, Formen und Gliederungen sowie die vorherrschenden Materialien und Farben beschreibt und quantifiziert.

Innovative und individuelle Einzelarchitekturen aus unterschiedlichen historischen Epochen prägen auch heute noch Teilbereiche des Greifswalder Stadtbildes, ohne einen negativen Gesamteindruck zu hinterlassen. Entscheidend sind auch bei einer individuellen Architektur gemeinsame gestalterische Elemente, welche die einzelnen Gebäude zu einem erkennbaren baulichen Ensemble verbinden.

Architektonische Innovationen sollen jedoch nicht verhindert werden. Besonders hochwertige Architektur, die die denkmalpflegerischen Auflagen freier interpretiert und neue baukünstlerische Akzente setzt, soll im Einzelfall errichtet werden können. Im Sinne des Erreichens qualitativ hochwertiger Gestaltlösungen sollten somit Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung zugelassen werden. Zur Optimierung der Gestaltqualität sind Architekturwettbewerbe zu empfehlen.

Begründung zu § 4:

Die historische Parzellenstruktur in der Greifswalder Innenstadt bestimmt mit der durch sie festgelegten maximalen Breite jedes Einzelgebäudes im Wesentlichen die heutige Erscheinungsform des Stadtbildes. Dieses städtebauliche Ordnungsmuster soll auch in Zukunft das Grundgerüst der Gebäudedimensionierung bilden, ihm steht die Vielfalt der individuellen Fassadengestaltung gegenüber.

Zur Vermeidung einer ausschließlich historisierenden Anordnung von Fassadenelementen ohne Beziehung zur dahinter liegenden Nutzung werden gebäudeübergreifende Blend- oder Scheinfassaden ausgeschlossen.

Straßenseitige Balkone und Loggien sind in der Innenstadt nur sehr vereinzelt anzutreffen und somit hier untypische Gestaltungselemente. Durch sehr individuelle Gestaltungen der Brüstungen, ggf. auch nachträglich durch die Nutzer, besteht die Gefahr, dass eine sehr unruhige, u.U. auch sehr bunte Straßenansicht entsteht. Bei einigen Gebäuden, insbesondere bei Eckgebäuden, sind hingegen Erker vorhanden. Die Verwendung dieses Architekturlements soll weiter möglich sein.

Die Verwendung von Staffelgeschossen ist Ausdruck der modernen Formensprache. Da in der Innenstadt nur noch wenige Baulücken sind, kann jetzt ein neues Gestaltungselement zugelassen werden. Es besteht nicht mehr die Gefahr, dass das historisch überkommene Erscheinungsbild der Innenstadt verfremdet wird.

Begründung zu § 5:

Bis zum 17. Jahrhundert haben die Giebelhäuser der Hansezeit als kombinierte Kontor-, Wohn- und Speichergebäude das Stadtbild weitgehend bestimmt. Durch Kriegs- und Brandzerstörungen und dem mit dem dreißigjährigen Krieg einsetzenden wirtschaftlichen Niedergang Greifswalds sind solche Giebelhäuser heute nur noch in einer relativ geringen Anzahl im Stadtbild anzutreffen. Sie haben jedoch im Einzelfall eine erhebliche Gestaltwirkung auf die Straßenräume. Obwohl sich die meisten der heute noch erhaltenen historischen Giebelhäuser in einem Bereich um den Markt befinden, sind sie im Falle einzelner Neubauten entsprechend der historischen Tradition im gesamten Geltungsbereich dieser Satzung zulässig. Charakteristisch für die Gestaltung eines Giebelhauses sind die stehende Fassade mit Betonung der vertikalen Gliederung, die Ausformung eines Giebels, der das dahinter liegende Satteldach ganz abdeckt, der Sockel und eine Lochfassade.

Traufständige Häuser prägen heute schwerpunktmäßig den Charakter des Stadtbildes in der Greifswalder Innenstadt. Die horizontale Gliederung dieser Bauten dominiert in der Gestaltung der Straßenfassade, diese wird durch die Ausbildung einer Sockelzone unterstrichen.

Bei neu zuerrichtenden Gebäuden besteht oftmals der Wunsch, moderne Gestaltungselemente zu verwenden. Ein Gebäude mit einem Staffelgeschoss, Flachdach sowie einer Metall – Glasfassade zu errichten war bislang nur möglich, wenn diese Gestaltung Ergebnis eines Architekturwettbewerbes war. Da es in der Innenstadt aufgrund des fortgeschrittenen Sanierungsstandes nicht mehr so häufig zu Neubauten kommen wird, ist eine grundlegende Veränderung des Stadtbildes nicht mehr zu befürchten. Daher werden diese Bauformen nunmehr zugelassen.

Die Gebäude in der Greifswalder Innenstadt sind weitgehend von glatt verputzten Fassaden bestimmt, die trotz der baulichen Vielfalt der Einzelarchitekturen den homogenen Charakter des Stadtbildes maßgeblich mitbestimmen. Um diesen einheitlichen Eindruck zu bewahren, muss die Menge der zulässigen Baumaterialien für die Fassaden eingeschränkt werden. Die öffentlichen Gebäude, insbesondere die Universitätsbauten des späten 19. Jh., sind weitgehend als ausgeprägte Einzelarchitekturen in rötlichem bis gelbem Backstein errichtet worden.

Damit stehen sie in einem bewussten Spannungsverhältnis zu den homogenen Putzfassaden der Bürgerhäuser. Dieser Dualismus in der Architektursprache der Greifswalder Innenstadt sollte auch in Zukunft erhalten und ablesbar bleiben.

Da die historische Farbgestaltung von Gebäuden in der Greifswalder Innenstadt im Einzelnen nicht nachweisbar ist, können hier keine allgemeingültigen Regeln formuliert werden. Stattdessen sollte eine individuelle und kostenlose Beratung bei dem für Farbgestaltung zuständigen Stadtbauamt eingeholt werden.

In den öffentlichen Raum hineinragende Treppenstufen sind in den Straßen der Greifswalder Innenstadt häufig anzutreffen. Insbesondere bei Wohngebäuden wird so der Hauseingang auch gestalterisch hervorgehoben. Als Gestaltungsdetail in der Fassade und zur Betonung der Eingangssituation ist die Ausbildung von leichten oder transparent wirkenden Vordächern in den Straßenräumen oberhalb eventueller Treppenstufen grundsätzlich möglich.

Der Charakter der Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Beitrag in der Individualität der Greifswalder Stadtsilhouette dar, und ist somit in seiner Gestaltung nachhaltig zu sichern.

Die zurückhaltende Wirkung der meisten Dachflächen sollte erhalten werden, um die Wirkung des baulichen Ensembles insgesamt nicht zu beeinträchtigen. Daher sind Dachgeschoßausbauten nur in den gegebenen Proportionen unter der Hinzufügung von Dachgauben entsprechend § 6 möglich.

Dacheinschnitte sind gravierende Eingriffe in die Dachlandschaft. Dabei entstehen, anders als beim Einbau von Gauben, Löcher in der Dachfläche. Dadurch könnte die Dachlandschaft zerfurcht werden.

Naturrote Ziegeleindeckungen waren das historisch vorherrschende Dachdeckungsmaterial für Profanbauten. Andere Farben und Eindeckungsmaterialien sind im größeren Umfang erst nach 1945 in der Greifswalder Innenstadt benutzt worden. Für die zukünftige Dachgestaltung ist ein Wiederaufgreifen der traditionellen naturroten Eindeckung wünschenswert. Lediglich öffentliche und sakrale Bauten weisen andere Eindeckungsmaterialien wie z.B. Kupfer auf und sollten sich hiermit auch in Zukunft von der allgemeinen Architektur unterscheiden können.

Vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Anlagen zur Solarenergiegewinnung würden sich negativ sowohl auf das Bild der Straßenräume als auch auf die Dachlandschaft insgesamt auswirken und sind somit ausgeschlossen oder eingeschränkt.

Begründung zu § 6:

Die Dachlandschaft der Greifswalder Innenstadt wird von einer Vielfalt an Gaubenformen und der Charakter einiger Straßenräume wird durch die Häufung von Gauben maßgeblich mitgestaltet.

Bei Um- und Neubauten soll diese vielfältige Gaubengestaltung grundsätzlich erhalten bleiben. Pro Gebäude sind nur zwei unterschiedliche Gaubentypen zulässig, da sonst der homogene Grundcharakter eines Gebäudes verloren ginge.

Um den Grundcharakter eines Daches zu bewahren, muss die Anzahl der Öffnungen in diesem Bereich und deren Größe eingeschränkt werden. Die getroffenen Festsetzungen zu Proportion, Größe und zulässigen Materialien der Gauben orientieren sich am Bestand und sollten demnach auch für die zukünftige Gestaltung beibehalten werden.

Zur Optimierung der Nutzung eines Dachgeschosses sind im rückwärtigen Bereich der Gebäude größere Gaubenanteile möglich.

Schräg geneigte Gaubenseiten entsprechen einer ländlichen Architektursprache und nicht einem traditionell städtischen Baudetail. Sie sind demnach auszuschließen.

Begründung zu § 7:

Größe und Form der Fenster prägen maßgeblich die Gestalt eines Gebäudes. In der Greifswalder Innenstadt dominiert das stehende zweiflügelige Holzfenster mit Kämpfer. Die Fassade eines Neubaus soll sich durch die ausschließliche Verwendung von stehenden Formaten in die Gestaltung der Straßenzüge einpassen. Im Altstadtbereich sind liegende, runde oder ähnliche Fensterformate nicht typisch. Eine moderne Architektursprache ist durch das Einsetzen von Gliederungselementen, eventuell in anderen Bereichen des Fensters als historisch vielfach durchgeführt, möglich.

Die im Bestand vorhandenen Fensterprofile haben i.d.R. sehr filigrane Maße, die das Erscheinungsbild der Fassaden maßgeblich prägen. Mit der festgesetzten Obergrenze sind Fensterkonstruktionen möglich, die den heutigen Wärmeschutzanforderungen entsprechen. Soweit Gliederungselemente in den Fenstern vorgesehen werden, sind diese nicht nur als Attrappe vorzusehen. Dadurch wirkt ein Fenster lebendiger. Aufgeklebte Streifen oder Sprossen im Scheibenzwischenraum stören meist das Erscheinungsbild eines Fensters und werten dieses nicht auf. Es entsteht hier keine Kante, welche je nach Lichteinfall einen Schatten wirft.

Gewölbte Verglasungen haben einen historisierenden Charakter, entsprechen aber genauso wie Spiegel und Dekor-Gläser nicht den Vorbildern der historischen Fenster in der Greifswalder Innenstadt und haben eine erhebliche Fremdkörperwirkung.

Vorgesetzte Rolllädenkästen stören sowohl in der Form als auch in der Wirkung des Materials empfindlich die gestalterische Qualität und die Proportion der Fenster. Insbesondere nachträglich angebrachte Kästen beeinträchtigen die Gestaltung, da diese entweder über dem Fenster hervorspringen oder Rahmenteile des Fensters verdecken.

Ladengeschäfte bestimmen in vielen Straßenzügen heute schon das Bild der Erdgeschosszonen. Die in der Fassade ablesbaren Ladennutzungen sollen bei traufständigen Gebäuden auf eine in der Höhe des Erdgeschosses begrenzte Zone beschränkt bleiben, um insgesamt den mehrgeschossigen Charakter zu wahren.

Schaufenster sind i.d.R. die größten Öffnungen in einer Fassade und, da in Augenhöhe angeordnet, mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Der einheitliche Gesamteindruck der Fassaden soll trotz großer Schaufenster erhalten bleiben. Dabei sollte beachtet werden, dass nicht die Größe eines Schaufensters allein dessen Werbewirksamkeit begründet. Ein kleines sorgfältig ausgeleuchtetes Fenster mit wenigen Auslagen hat meist eine wesentlich höhere Attraktivität für den potentiellen Kunden eines Fachgeschäftes.

Die Ausbildung von Sockeln ist in der Erdgeschosszone notwendig, um zu verhindern, dass das Gebäude optisch den Kontakt zum Boden verliert.

Um die Symmetrie der Fassade beim Einbau eines Schaufensters nicht zu stören, ist das Aufgreifen der seitlichen Fensterachsen in den Obergeschossen notwendig

Bei gebäudeübergreifenden Ladennutzungen ist ein optisches „Zusammenwachsen“ der Häuser durch einheitliche Schaufensterfronten zu verhindern. Das entspricht nicht der insgesamt individuellen Fassadenarchitektur.

Metallisch glänzende Fensterprofile und außen sichtbare Sicherheitseinrichtungen wie Rollgitter wirken als Fremdkörper insgesamt störend auf das Bild der Straßenräume. Nach Ladenschluss hat das zur Folge, dass die Auslagen nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt zu sehen sind. Die Attraktivität der Innenstadt leiden somit an den Abenden, Sonn- und Feiertagen erheblich.

Begründung zu § 8:

Eingangstüren haben für den Fassadenaufbau eine noch größere Bedeutung als Fenster, weil sie sich in Augenhöhe und im unmittelbaren Sichtbereich der Fußgänger befinden und somit in ihrer Wahrnehmbarkeit und Detailwirkung vorrangig vor allen anderen Elementen

sind. Nicht verschlossene Eingänge von Wohngebäuden sind untypisch für die Greifswalder Straßenräume. Hauseingangstüren sind zumeist ohne Glasanteil. Gewölbte Verglasungen sowie Spiegel und Dekor-Gläser haben eine erhebliche Fremdkörperwirkung.

Großvolumige Ein- und Durchfahrten haben eine erhebliche Gestaltwirkung auf die gesamte Fassade eines Gebäudes. Sie sind deshalb auf eine minimale Größe zu beschränken und mit in einzelne Flügel untergliederte Toren zu verschließen um den Eindruck eines „schwarzen Loches“ zu vermeiden. In manchen Bereichen ist die Verwendung eines mehrflügeligen Tores nicht möglich. Hier ist dann zu gewährleisten, dass im geschlossenen Zustand der optische Eindruck eines Flügeltores entsteht. Schwing- und Rolltore sind in der Innenstadt nicht vorhanden und beeinträchtigen durch ihre nur auf Zweckmäßigkeit ausgerichtete Gestaltung das Erscheinungsbild der Fassade.

Begründung zu § 9:

Die Vielzahl von Antennen, Mobilfunkantennen und Satellitenempfangsanlagen wirkt in erheblichem Umfang störend auf den Charakter einer Dachlandschaft. Darüber hinaus ist eine zunehmende Anzahl von Parabolantennen an Wänden nicht in die Gestaltung historischer Fassaden integrierbar. Gemeinschaftsantennen, die auch unterhalb der Dachhaut vor Korrosion geschützt angebracht werden können, sind als Alternative zu bevorzugen. Parabolantennen für den Satellitenempfang können ebenfalls als Gemeinschaftsanlage an einer wenig störenden Stelle des Daches montiert werden. Auch im Bereich der Mobilfunkantennen sind bereits andere Lösungen als die Dachmontage möglich.

Die notwendigen Kabel sind innen oder außen unter Putz geführt werden, so dass sie die Gestaltwirkung einer Fassade nicht negativ beeinträchtigen.

Begründung zu § 10:

Markisen haben aufgrund ihres Volumens und der Auskrugung in den öffentlichen Straßenraum eine erhebliche Gestaltwirkung. Die Pultmarkise ist der traditionelle Sonnen- und Wetterschutz vor Ladengeschäften in Greifswald. Andere Markisenarten, wie z.B. korbartige Markisen, harmonisieren nicht mit der ortsüblichen Architektur. Insbesondere bei kleinen Gebäudedimensionen wirken sie als dominierende Fremdkörper. Darüber hinaus ist der Nutzen als Sonnen- oder Regenschutz bei den zulässigen Markisen wegen der möglichen relativ großen Ausladung günstiger.

Durchgehende Markisen, z.B. von Seitenwand zu Seitenwand, stören die vertikalen Fassadenelemente in ihrer für die Architektur des Gesamtbaus wichtigen Wirkung. Werden mehrere Markisen nebeneinander gehängt, so darf nicht der Eindruck einer durchgängigen Fläche entstehen.

Es ist zu gewährleisten, dass auffallend grelle oder glänzende Materialien und Farben nicht die Wirkung der Fassade beeinträchtigen, und eine optische „Überfütterung“ vermieden wird.

Begründung zu § 11:

Die historische Greifswalder Innenstadt sollte insgesamt als Werbeträger für die dort ansässigen Betriebe und Ladengeschäfte gesehen werden. Die darüber hinaus notwendige Geschäfts- und Firmenwerbung ist ohne aufdringliche Wirkung in das Stadtbild zu integrieren. Weil es sich in der Greifswalder Innenstadt überwiegend um verkehrsberuhigte Straßenzüge handelt, ist für die Wahrnehmung der Werbeanlagen die Perspektive von Fußgängern oder Radfahrern ausschlaggebend. Großflächige, auf die Wahrnehmbarkeit des Autofahrers ausgerichtete Werbeanlagen sind unter diesen Voraussetzungen nicht notwendig. Die Dimensionierung der Werbeanlagen kann somit auf die Wahrnehmungsperspektive von Fußgängern und Radfahrern ausgerichtet werden. Architektur und Werbeanlagen können in eine angemessene Rangfolge gebracht werden.

Die Fassade eines Gebäudes wird durch viele einzelne oder überdimensionierte Werbeelemente in ihrer Gestaltwirkung überdeckt oder zersplittert.

Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind für die Wahrnehmungsperspektive eines Fußgängers oder Radfahrers nur eingeschränkt wirksam und deshalb ausgeschlossen. Wenn Werbeanlagen sich in die Gestaltung einer Fassade insgesamt unterordnen sollen, können sie nicht an wichtigen Einzelbauteilen oder freistehend angebracht werden.

Die getroffenen Größenbeschränkungen sind notwendig um die prägende Kleinteiligkeit der Innenstadt durch Werbeanlagen nicht zu beeinträchtigen. Für die Wahrnehmung aus der Perspektive eines Fußgängers oder Radfahrers sind die festgesetzten Maßangaben ausreichend dimensioniert. Entsprechend sind auch in den öffentlichen Raum auskragende Ausleger, sogenannte „Stechschilder“ in ihrer Dimensionierung zu begrenzen.

Lichtwerbung steht mit ihrer starken, alles überstrahlenden Wirkung im Gegensatz zur Kleinteiligkeit der Innenstadtarchitektur. Insbesondere selbstleuchtende Plastikkästen wirken v.a. tagsüber als Fremdkörper auf jeder Fassade. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst darüber hinaus auch intensive Wohnnutzungen. Selbstleuchtende Werbeanlagen würden aufgrund ihrer Helligkeit für die Anwohner eine Blendwirkung aufweisen und somit unangenehm störend wirken. Blendfrei beleuchtete Werbeelemente sowie filigrane, in ihrer Dimensionierung beschränkte Leuchtschriften können in der Dunkelheit eine ausreichende Aufmerksamkeit erzeugen.

Die Farbe einer Werbeanlage hat großen Einfluss auf den Gesamteindruck eines Hauses. Die darüber hinaus aufgelisteten möglichen Werbeelemente sind aufgrund ihrer „Aggressivität“ insgesamt nicht in das Bild einer historischen Altstadt integrierbar und demnach unzulässig. Die Werbeanlage soll der Nutzung im Gebäude dienen und nicht die Ansicht einer Fassade und des Straßenzuges dominieren.

Flächig beklebte oder mit großdimensionierter Bemalung oder Beschriftung versehene Schaufenster wirken extrem störend. Die Nutzung eines Schaufensters als insgesamt überdimensionierte Werbeanlage ist somit zu verhindern. Stattdessen sollte die Auslage im Schaufenster mit entsprechender Ausleuchtung werbewirksam in Szene gesetzt werden.

Schaukästen können zu erheblichen Beeinträchtigungen an einer historischen Fassade führen und sind somit nur bei gestalterischer Integration in eine Schaufensterfront zulässig.

Auch scheinbar zweitrangige Bauteile wie konstruktiv notwendige Halterungen und Kabelführungen können das Bild einer Fassade negativ beeinflussen und sind sorgfältig mitzuplanen.