

## **Begründung zur Satzung: Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen für den Bereich Fleischervorstadt der Hansestadt Greifswald (Gestaltungssatzung Fleischervorstadt)**

### *Begründung zu § 1*

*Mit dem festgesetzten Geltungsbereich ist der Teil der Fleischervorstadt, der sich durch einen einheitlichen historischen Stadtgrundriss auszeichnet, erfasst worden. Darüber hinaus wird zur Präzision der getroffenen Festsetzungen zwischen zwei Teilgebieten „A“ und „B“ differenziert! Das Teilgebiet „B“ zeichnet sich durch eine über das Gebiet „A“ hinausgehende einheitliche neoklassizistische Gestaltung aus. Um das historisch wertvolle, homogene Erscheinungsbild zu bewahren, müssen die Gestaltungsvorschriften hier enger gefasst werden als in dem architektonisch heterogenen übrigen Gebieten innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.*

### *Begründung zu § 2*

*Ihren besonderen Reiz erhält die Fleischervorstadt durch das Zusammenspiel verschiedener Aspekte: Die klare Dimension der Baukörper, die Struktur der Fassaden, Material und Farbe, die Anlage der öffentlichen Straßenräume und privaten Freiflächen in den Blockinnenbereichen. Alles zusammen bildet ein räumliches Ganzes, dessen Einzelelemente erst in Verbindung mit den übrigen Teilen zur Wirkung kommen. Es ist daher notwendig, alle gestaltprägenden Elemente bei künftigen baulichen Maßnahmen am Bestand und Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Eingriffe in die Entscheidungsfreiheit des Einzelnen sowie zum Erhalt und zur Steigerung der Wohnqualität werden die getroffenen Festsetzungen auf die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen reduziert. Gebäuderückseiten und Innenhöfe können entsprechend freier gestaltet werden. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gelten vorrangig die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes M-V.*

### *Begründung zu § 3*

*Der besondere Reiz und die räumliche Qualität der Quartiere bestehen in ihrer geschlossenen homogenen Grundrissstruktur. Um die daraus resultierenden architektonischen und städtebaulichen Qualitäten zu bewahren, muss auch bei Neubauten darauf geachtet werden, dass sie sich in die charakteristischen Merkmale der Umgebung einfügen. Entscheidend sind auch bei einer individuellen Architektur gemeinsame gestalterische Elemente, welche die einzelnen Gebäude zu einem erkennbaren baulichen Ensemble verbinden. Sie müssen von Fall zu Fall im Zusammenhang mit den umgebenden Häusern gefunden werden. Die im Rahmen der Stadtbildanalyse erarbeiteten Fassadenabwicklungen des Bestandes sollen diesen Prozess erleichtern und die Diskussion zwischen Antragstellern und Genehmigungsbehörde unterstützen.*

*Die Orientierung am historischen Bestand soll das einheitliche Erscheinungsbild der Fleischervorstadt erhalten. Architektonische Innovationen sollen jedoch nicht verhindert werden. Besonders hochwertige Architektur, die die denkmalpflegerischen Auflagen freier interpretiert und neue baukünstlerische Akzente setzt, soll im Einzelfall erachtet werden können.*

*Im Sinne des Erreichens qualitativ hochwertiger Gestaltlösungen sollten somit Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung zugelassen werden. Zur Optimierung der Gestaltqualität sollte dann ein Architekturwettbewerb vorgeschaltet werden.*

#### *Begründung zu § 4*

*Typisch für die Stadterweiterungen, die während des vergangenen Jahrhunderts geplant und gebaut worden sind, ist die kleinteilige Parzellierung des Bodens - eine Voraussetzung für ein vielfältiges und abwechslungsreiches Stadtbild, auch im strengen rasterförmigen Stadtgrundriss. Durch diese Festsetzung werden großdimensionierte Baukörper, die das überlieferte Stadtbild nachhaltig verändern und stören würden, vermieden. Hierfür sind Standorte in zentralen Lagen außerhalb der historischen Altstadt geeigneter. Eine kleinteiligere Parzellierung erleichtert darüber hinaus Orientierung und Identifikation für Bewohner und Besucher. Baustraße, Böhmekestraße, Pfarrer-Wachsmann Straße führen durch Wohnquartiere mit einer durchschnittlichen Fassadenbreite zwischen 12 und 17 m. Das hier mit 19 m festgesetzte Maximum ist noch für das Stadtbild verträglich und ermöglicht auch bei Wohnungsneubauten eine wirtschaftliche Bebaubarkeit der Grundstücke mit Zwei- und Dreispännern. An der Pfarrer-Wachsmann-Str., der Wiesenstr., Baustr. und Erich-Böhme Str. sind größere zusammenhängende Freiflächen durch aufgelassene Grundstücke entstanden. Die Begrenzung der Fassadenbreite soll verhindern, dass für das Quartier unübliche, große zusammenhängende Fassadenabschnitte entstehen.*

#### *Begründung zu § 5*

*Wegen des hohen Grundwasserspiegels wurden die Gebäude ohne Keller oder mit einem nur durchschnittlich 1,20 m in die Erde eingelassenen Kellergeschoß und Hochparterre errichtet. Diese Sockelzonen bilden ein wichtiges Gestaltungselement in den Fassadenabwicklungen der mehrgeschossigen Bauten und sind als solches auch bei Neubauten wünschenswert. Das Hochparterre hat darüber hinaus gegenüber dem normalen Erdgeschoß den Vorteil, dass ungewollte Einblicke vom Gehweg aus verhindert oder erschwert werden. Die straßenseitigen Kellereingänge sind ein ortstypisches und regional einzigartiges Merkmal sehr vieler Häuser in der Fleischervorstadt. Sowohl Rahmen und Tür sind in Holz gearbeitet und im neoklassizistischen Stil ornamentiert. Durch ihre Lage in Augenhöhe bilden sie ein besonders wirksames Gestaltungselement.*

#### *Begründung zu § 6*

*Die vorherrschende Form der Dachgaube ist die Einzelgaube mit einem stehenden bis quadratischen Format und zwei- oder mehrflügeligen Fenstern. In der Regel sind Gauben nicht breiter als 2 m. Gauben in Mansarddächern sind etwa 1 m breit und weisen meist stehende Formate auf. Zur Vermeidung einer optischen Auflösung der Dachflächen durch eine Vielzahl von Einzelgauben im Rahmen von Dachgeschoßausbauten, werden diese in ihrer zulässigen Gesamtbreite eingeschränkt. Die Breite eines Zwerchgiebels reicht in der Fleischervorstadt i. d. R. bis zur Hälfte der Fassadenbreite. Diese Proportion sollte bei Um- und Neubauten weiterhin gewahrt werden. Mit dieser Regelung wird die Nutzung und der Ausbau von Dachgeschossen erleichtert. Die Hauptnutzflächen eines ausgebauten Dachgeschosses können so ausreichend belichtet werden.*

#### *Begründung zu § 7*

*Das stehende Fensterformat ist die vorherrschende Form in der Fleischervorstadt. Da Fenster für die Gestaltung der Fassaden eine dominante Rolle spielen, sind entsprechende Proportionsfestsetzungen notwendig. Mit den festgesetzten Formaten lassen sich i. d. R. die notwendigen Belichtungsflächen entsprechend der Bauordnung problemlos erreichen. Für Schaufenster gelten die Regelungen des § 13. Zur individuellen Fassadengestaltung ist die punktuelle Verwendung eines im Vergleich mit den übrigen Fenstern kleineren Sonderformates erlaubt. Die im Bestand vorhandenen Fensterprofile haben i. d. R. sehr filigrane Maße, die das Erscheinungsbild der Fassaden maßgeb-*

lich prägen. Mit der festgesetzten Obergrenze sind Fensterkonstruktionen möglich, die den heutigen Wärmeschutzanforderungen entsprechen. Die Mehrheit der Fenster in der Fleischervorstadt sind zweiflügelige Holz-Kasten-, bzw. Holzverbundfenster mit Kämpfer. Diese Fenstertypen mit den ihnen entsprechenden Gliederungselementen sollten auch in Zukunft bevorzugt eingebaut werden. 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 im Einzelfall eine erhebliche Fremdkörperwirkung. Vorgesetzte Rollläden stören sowohl in der Form als auch in der Wirkung des Materials empfindlich die gestalterische Qualität und die Proportion der Fenster und sind in der Fleischervorstadt nicht üblich, statt dessen sollten hölzerne Fensterläden benutzt werden.

### **Begründung zu § 8**

Die typischen Farben für die vorwiegend klassizistischen, spätklassizistischen und gründerzeitlichen Putzfassaden im Geltungsbereich der Satzung werden von hellen, abgetönten und gebrochenen Erdfarbtönen bestimmt. Für die zukünftige Farbgestaltung in der Fleischervorstadt wurden dazu sechs Farbspektren für die prägenden Baustile definiert und sind wahlweise zu verwenden. 'Grelle' Farben aus allen Farbbereichen (Orange, Gelb, Grün, Blau, Violett) und ebenso sehr dunkle Farben sind untypisch und wurden historisch kaum angewendet. Diese Farben werden durch die Satzung ausgeschlossen, damit ein homogenes Erscheinungsbild der Fleischervorstadt gewahrt wird. Auf stark kontrastierende Farben sowie willkürliche Hervorhebungen einzelner Gliederungselemente an den Fassaden wird verzichtet, da sie eine für den Klassizismus untypische Unruhe in das Stadtbild brächten. Eine maßvolle Hervorhebung von Gliederungselementen auf den Fassaden kann durch die Wahl unterschiedlicher Farbnuancen innerhalb des jeweils gewählten Farbspektrums erfolgen.

Die im Geltungsbereich zulässigen Farben werden beispielhaft beschrieben.

Lackfarben, z.B. für Fenster und Türen, werden von vielen Herstellern auch unter einer RAL-Farbbezeichnung angeboten. Aus diesem Grund sind neben der verbalen Beschreibung auch die vergleichbaren RAL-Bezeichnungen angegeben worden.

Trotz der Vorgaben durch diese Satzung bleibt eine harmonische und interessante Gestaltung der Fassaden schwierig. Das Stadtplanungsamt stellt seine Erfahrung auf diesem Gebiet gerne im Rahmen einer für den Bauherrn kostenlosen Farbberatung zur Verfügung.

### **Begründung zu § 9**

Trotz der Vielfalt der Baustile sind die Fassaden im Material einheitlich ausgeführt. Die glatt verputzte Fassade mit Profilelementen ist die vorherrschende Form. Im Teilgebiet „A“ finden sich sporadisch Klinkerfassaden oder mit Klinkerelementen verzierte Putzfassaden. Bei den neoklassizistischen Gebäuden sind die Fassaden in der Regel einheitlich im Material vom Erdgeschoß bis zur Dachzone gestaltet. Die Sockel- oder Erdgeschoss sind durch kleinteilig strukturierten Putz von den anderen Geschossen abgesetzt. Andere Materialien außer Glattputz sind sporadisch verwendet worden und wurden dann in der Regel besonders kunstvoll ausgeführt.

### **Begründung zu § 10**

Die Vielzahl vorhandener Antennen wirkt in erheblichem Umfang störend auf den Charakter der Dachlandschaft in der Fleischervorstadt. Darüber hinaus sind insbesondere die zunehmende Anzahl von Parabolantennen 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. Die notwendigen Kabel sollten innen oder außen unter Putz geführt werden, so dass sie die Gestaltwirkung einer Fassade nicht negativ beeinträchtigen.*

### **Begründung zu § 11**

*Die Fleischervorstadt mit ihrem klassizistischen Stadtbild 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. Mit dem vorgesehenen Bau der Umgehungsstraße wird die Gützkower Straße ihre bisherige Funktion als Hauptverkehrsstraße verlieren und vom Durchgangsverkehr weitgehend entlastet werden. Damit entfallen die Gründe für großflächige und „reißerische“ Werbeanlagen, die bisher auf die schnellfahrenden Autofahrer zugeschnitten waren. Die Dimensionierung der Werbeanlagen kann somit wieder auf die Wahrnehmungsperspektive von Fußgängern und Radfahrern ausgerichtet werden. Architektur und Werbeanlagen können wieder in eine angemessene Rangfolge gebracht werden. Die Fassaden eines Gebäudes würden durch zu viele einzelne oder überdimensionierte Werbeelemente in ihrer Gestaltwirkung überdeckt oder zersplittert werden, von den gliedernden und verzierenden Elementen einer Fassade müssen die Werbeträger entsprechend auch einen gebührenden Abstand halten. Weil es sich überwiegend um ein Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßen handelt, ist für die Wahrnehmung der Werbeanlagen die Perspektive von Fußgängern ausschlaggebend. Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind unter diesen Bedingungen ohnehin nur eingeschränkt wirksam. Freistehende Werbeanlagen wie Masten, Fahnen etc. harmonieren aufgrund der großen Dimension ihrer konstruktiven Bauteile nicht mit dem eher zurückhaltenden Erscheinungsbild der Straßenräume. Um die z. T. feingliedrige Fassadengestaltung der in ihrer plastischen Grundform einfachen Gebäude zu erhalten, müssen Werbeanlagen zu Fassadengliedernden Bauelementen Abstände einhalten. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst auch intensive Wohnnutzungen. Großdimensionierte, selbstleuchtende Anlagen würden die Helligkeit der Straßenleuchten für die Anwohner übertreffen und somit unangenehm störend wirken. In den öffentlichen Raum auskragende Ausleger, sog. „Stechschilder“, sind aus den o. g. Gründen auch in ihrer Dimensionierung zu begrenzen. 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. Auch scheinbar zweitrangige Bauteile, wie konstruktiv notwendige Halterungen und Kabelführungen, können das Bild einer Fassade negativ beeinflussen und sind sorgfältig mitzuplanen.*

### **Begründung zu § 12**

*Markisen haben aufgrund ihres Volumens und der Auskragung 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, harmonieren 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.*

### *Begründung zu § 13*

*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 u. U. eine wesentlich höhere Attraktivität für den potentiellen Kunden. Ein geschlossener Fassadenanteil von mindestens 15% und die Ausbildung von Sockeln sind 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. Zur Integration großflächiger Schaufenster in eine sonst kleinteilige Fassadengestaltung ist das Anpassen an die vorherrschenden stehenden Fensterformate hilfreich. Weit hinter die Fassaden zurückgesetzte Schaufensterfronten würden den flächigen Grundcharakter der historischen Fassaden empfindlich stören. Bei gebäudeübergreifenden Ladennutzungen ist ein optisches „Zusammenwachsen“ der Häuser durch einheitliche Schaufensterfronten zu verhindern. Ein optisches „Zusammenwachsen“ von Gebäuden bei gebäudeübergreifenden Ladennutzungen 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.*

### *Begründung zu § 14*

*Bis auf wenige Ausnahmen sind die Fassaden im Teilgebiet „B“ horizontal und vertikal ausgewogen gestaltet. Die horizontal dominierenden Profilelemente werden von den vertikal dominierenden Maueröffnungen mit ihren begleitenden Profilelementen ausgeglichen. Zu den horizontalen Gliederungselementen zählen v. a. Gesimsausbildungen wie Trauf- und Gurtgesimse. Zu den vertikal orientierten Elementen zählen insbesondere die Schmuckornamente an den Fensterlaibungen, Lisenen und Kanten von Risaliten. Durchgehende senkrechte oder waagerechte Gliederungselemente müssen zurückhaltend angewandt werden. Der flächige Gesamtcharakter der Fassade darf nicht gestört werden. Diese architektonischen Elemente kommen an den Straßenfassaden in den neoklassizistischen Quartieren nicht vor. Zur Erhöhung des Wohnwertes sind sie aber auf den Hofseiten der Gebäude zulässig.*

### *Begründung zu § 15*

*Flachdächer sind in der Fleischervorstadt nicht üblich und würden den gestalterischen Grundcharakter des Teilgebietes „B“ empfindlich stören.*

### *Begründung zu § 16*

*Die vorherrschende Form der Gauben in den neoklassizistischen Quartieren ist die dreiflügelige Gaube mit aufgesetztem, „griechischen“ Flachgiebel. In der Regel ist sie nicht breiter als 2 m. Diese Form findet sich sowohl bei den frühen und späten neoklassizistischen Gebäuden als auch bei den Ackerbürgerhäusern. Sie ist so häufig zu sehen, dass man von einer nahezu einheitlichen Gestaltung der Dachaufbauten sprechen kann. In dieser Eindeutigkeit ist dieses Architekturelement in der Region nicht mehr zu finden. Es stellt daher ein ganz besonders erhaltenswertes und identitätstiftendes Detail dar.*

### *Begründung zu § 17*

*Die klassizistischen Fassaden der Fleischervorstadt werden grundsätzlich zum Dachbereich mittels eines Traufgesimses abgeschlossen. Abgesehen von der Dimensionierung und verwandten Materialien ist eine allgemein vorherrschende Formgebung für die Traufen nicht festzustellen. Eine weitere Präzisierung der Gestaltungsvorschrift ist daher nicht sinnvoll. Die Traufhöhen benachbarter Gebäude differieren teilweise erheblich voneinander. Sprünge in der Höhenentwicklung bis zu 1 m sind keine Seltenheit in den neoklassizistischen Quartieren. Der größte im Bestand ermittelte Höhensprung beträgt 5 m. Die Versprünge heben das einzelne Haus gegenüber der nivellierenden Wirkung des Ensembles hervor. Diese „Rivalität“ in den Gestaltungsformen belebt das Erscheinungsbild der Straßenzüge und führt zu einem die Orientierung fördernden Gesamteindruck.*

### *Begründung zu § 18*

*Die Größe und Proportion der Fenster sowie die Fensterteilung ist ein entscheidendes Element im feingliederigen und zurückhaltenden neoklassizistischen Fassadenaufbau. Unregelmäßigkeiten im Schnitt der Fenster haben besonders auffällige gestalterische Einbußen zur Folge. Deswegen ist in dieser Hinsicht ein engerer Gestaltungsrahmen angemessen.*

### *Begründung zu § 19*

*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. Weit hinter die Fassade zurückgesetzte Eingänge sind für die Fleischervorstadt untypisch.*

*Großvolumige Ein- und Durchfahrten haben eine erhebliche Gestaltwirkung auf die gesamte Fassade eines Gebäudes. Sie sind deshalb auf eine minimale Größe zu beschränken, in einzelne Flügel zu untergliedern und mit Türen zu verschließen, um den Eindruck eines „schwarzen Loches“ zu vermeiden.*

### *Begründung zu § 20*

*Die charakteristische flache Dachneigung eines Teils der neoklassizistischen Bauten und die dadurch bedingte zurückhaltende Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden, wenn die Wirkung des baulichen Ensembles nicht beeinträchtigt werden soll.*

*In der Regel stellt die Aufstockung eines Gebäudes einen so massiven Eingriff in den Aufbau und die Architektur des Baukörpers dar, dass eine am historischen Charakter der Straßenräume orientierte Gestaltung nicht mehr möglich ist.*

### *Begründung zu § 21*

*Keine Begründung*

### *Begründung zu § 22*

*Keine Begründung*