



Begründung der Erhaltungssatzung für das ehemalige Sanierungsgebiet „Nordstadt“

ANLAGE 3 zur Erhaltungssatzung

Stand 07.09.2023



Stadt Forst (Lausitz)
Verwaltungsvorstand
Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
Lindenstraße 10-12
03149 Forst (Lausitz)

bearbeitet durch:
GRUPPE PLANWERK
GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

Begründung der Erhaltungssatzung für das ehemalige Sanierungsgebiet „Nordstadt“

IMPRESSUM

Im Auftrag der
Stadt Forst (Lausitz)
betreut durch den
Verwaltungsvorstand Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
Lindenstraße 10-12
03149 Forst (Lausitz)
Fachbereichsleiterin Angelika Geisler
Bearbeiterin Michele Schmidt

Bearbeitung

GRUPPE PLANWERK

Uhlandstraße 97
10715 Berlin
Tel. 030 – 88916390
Fax 030 – 88916391
mail@gruppeplanwerk.de

Projektleitung
Annette Hartfiel

Mitarbeit
Freia Fahrenholtz

Berlin, 07.09.2023

INHALT

1.	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Zielsetzung der Erhaltungssatzung	4
1.3	Genehmigung.....	4
2.	Grundlagen, Zielsetzung und Geltungsbereich .	5
2.1	Planerische Grundlagen und Konzepte	5
2.2	Erfordernis der Erhaltungssatzung	6
2.3	Geltungsbereich der Erhaltungssatzung	6
3.	Beschreibung der städtebaulichen Eigenart	7
3.1	Stadt- und Baustruktur.....	7
3.2	Gestaltbild bzw. Gestaltelemente der Gebäude.....	9
3.3	Gebäudekategorien	10
3.4	Gebäude von übergeordneter, funktionaler Bedeutung.....	10
3.5	Prägende öffentliche (Frei-)Raumstrukturen.....	11
4.	Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze	12
4.1	Zielvorgaben zur Bewahrung der städtebaulichen Gestalt und Eigenart 12	
5.	Verfahren	13
	Quellen.....	13

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen ist der § 172 des Baugesetzbuches (BauGB), als ein eigenständiges Instrument des besonderen Städtebaurechts. Dabei unterscheidet das BauGB (§172 Abs.1 Satz 1) drei Arten von Erhaltungssatzungen, die jeweils unterschiedliche Zielsetzungen verfolgen:

- gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB - Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt,
- gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB - Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung,
- gemäß §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB - städtebauliche Umstrukturierungen.

Die Erhaltungssatzung für das ehemalige Sanierungsgebiet „Nordstadt“ in der Stadt Forst (Lausitz) bezieht sich auf den §172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB.

1.2 Zielsetzung der Erhaltungssatzung

Ziel dieser Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart eines Gebietes aufgrund seines Stadtbildes bzw. Gestaltbildes zu erhalten und erhaltenswerte stadtbildprägende Bereiche mit prägenden Bebauungs-, Freiraum- oder Nutzungsstrukturen zu schützen. Fehlentwicklungen sollen verhindert und bauliche Maßnahmen zur Erneuerung oder zur Erweiterung bzw. Ergänzung sollen gesteuert und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart unterstützt werden.

Im Gegensatz zum Denkmalschutz zielt eine Erhaltungssatzung nicht auf den Schutz des geschichtlichen oder baukünstlerischen Wertes einer Bebauung ab, sondern auf die Sicherung und den Erhalt der Bebauung im Kontext mit dem städtebaulich-funktional-gestalterischen Gesamtbild des Erhaltungsgebietes.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist zu erlassen, um das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ nach Abschluss der Gesamtmaßnahme abzusichern und dauerhaft gegen nachteilige Veränderungen zu schützen.

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung, Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung der mit Städtebauförderungsmitteln erreichten Qualität im Sanierungsgebiet „Nordstadt“ nach Aufhebung der Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB und dem Fortfall der Rechtswirkungen nach § 163 BauGB.

1.3 Genehmigung

Die Gemeinde bzw. die Stadt hat gemäß §172 Abs. 3 BauGB im Rahmen einer Erhaltungssatzung die Pflicht zu prüfen, ...

- ob bauliche Vorhaben im Geltungsbereich (zum Beispiel bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Neubauten oder Rückbauten) das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen oder
- ob die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang das Stadt- bzw. Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Entscheidung, welche baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, wird im Allgemeinen erst im Genehmigungsverfahren gefällt. Hier erfolgt eine konkrete

und individuelle Überprüfung, inwiefern das jeweilige Vorhaben von Erhaltungsrelevanz ist. Allerdings liegen aufgrund der vorangegangenen Sanierungsmaßnahme im Satzungsgebiet schon detaillierte Kenntnisse zu den baulichen Anlagen mit klaren Aussagen zu den erhaltenswerten und prägenden baulichen Strukturen vor (siehe Plankarte „Konstituierende und ortsbildprägende Strukturen“, Anlage 2 zur Satzung).

Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn beispielsweise ortsuntypische Gestaltungselemente des Vorhabens die städtebauliche Eigenart des Gebietes stören bzw. beeinträchtigen. Der Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und die Genehmigung eines Ersatzneubaus sind dann möglich, wenn das abzubrechende Gebäude bzw. Gebäudeteil keine stadtraumprägende oder gestalterische Bedeutung hat, eine Instandsetzung unwirtschaftlich wäre und der Ersatzbau unter Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen der Stadt hergestellt wird. Das heißt, alle Vorhaben im Geltungsbereich, die Auswirkungen auf den Stadtraum / Stadtbild bzw. auf die Gebietsfunktion haben, müssen sich in ihrer Typik in die städtebauliche Eigenart des Gebietes einfügen und einen harmonischen Übergang zwischen Alt und Neu schaffen.

Wird die erhaltungsrechtliche Genehmigung nicht gegeben, ist ein ansonsten nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben unzulässig.

Mit der Erhaltungssatzung wird die Regelung von Vorhaben möglich, die nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) genehmigungsfrei sind, soweit sie zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen können.

2. Grundlagen, Zielsetzung und Geltungsbereich

2.1 Planerische Grundlagen und Konzepte

Das überwiegend gründerzeitlich geprägte Quartier „Nordstadt“ befindet sich am nordöstlichen Rand der Forster Innenstadt und wurde 1991 gemäß §142 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (rechtskräftig 11.06.1992) und 2023/2024 gemäß §162 BauGB nach zahlreichen erfolgreich durchgeführten öffentlichen und privaten Maßnahmen entlassen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden neben insgesamt fünf aufeinander aufbauenden Rahmenplanungen übergreifende sowie projektbezogene Untersuchungen und Konzepte erarbeitet. Dabei sind insbesondere die „Gestaltungsfibel Forst Nordstadt“, der „Farbleitfaden Sanierungsgebiet Forst-Nordstadt“ und das „Verkehrskonzept Sanierungsgebiet Nordstadt“ hervorzuheben, denn die drei Konzepte beschreiben einerseits die städtebaulichen und stadträumlichen Eigenarten des Quartiers und benennen andererseits gestalterische Zielvorgaben. Damit bilden sie eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für künftige Genehmigungen von baulichen Veränderungen im Satzungsgebiet.

Zuletzt wurde 2017 die Rahmenplanung (5. Fortschreibung) für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ fortgeschrieben. Neben der Evaluierung des Sanierungsprozesses und der Herausarbeitung der verbleibenden Handlungsbedarfe trifft die Rahmenplanung Aussagen zu den konstituierenden und zu sichernden Strukturen, den weiteren Entwicklungsperspektiven und zu Handlungsempfehlungen bzgl. der Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach Beendigung der

Sanierungsmaßnahme (siehe Plankarte „Konstituierende und ortsbildprägende Strukturen“, Anlage 2 zur Satzung). Das Konzept ist dementsprechend eine wichtige Grundlage für die vorliegende Begründung zur Erhaltungssatzung.

2.2 Erfordernis der Erhaltungssatzung

Die „Nordstadt“ ist ein städtebaulich und baukulturell wertvolles Stadtquartier der Gründerzeit und konnte in den letzten Jahren im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nachhaltig aufgewertet und sozialräumlich stabilisiert werden.

Aus einem einst stark verdichteten, gewerblich geprägten Stadtteil mit baulichen, gestalterischen, funktionalen und sozialräumlichen Problemlagen konnte ein Wohngebiet mit guter Lebensqualität und offenem, durchgrünem Charakter sowie mit einzelnen Gewerbeinseln entwickelt werden. Der größte Teil der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie der stadträumlich prägenden Wohn- und Industriebauten aus der Blütezeit der industriellen Entwicklung der Stadt Forst (L.) wurden saniert, der öffentliche Straßen- und Freiraum nachhaltig aufgewertet und die soziale Infrastruktur bedarfsgerecht und zukunftsfähig weiterentwickelt (v.a. Grundschule Nordstadt, Kompetenzzentrum). Die Nordstadt ist ein beliebtes Stadtquartier mit eigener Identität geworden, welches sich trotz schwieriger gesamtstädtischer Entwicklungstrends (v.a. Schrumpfung, Überalterung und zunehmender Wohnungsleerstand) stabil entwickelt hat.

Zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele bzw. zum Erhalt des bestehenden Ortsbildes und der Stadtgestalt ist ein Genehmigungsvorbehalt der Stadt bei künftigen baulichen Maßnahmen auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung vorzusehen. Dies ist v.a. angesichts gestiegener Wohnansprüche (z.B. Anbau Balkone / Herstellung Dachterrassen), energetischer Optimierungsmöglichkeiten (z.B. Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern) oder angesichts der weiterhin bestehenden Nachverdichtungspotenziale im Gebiet notwendig. Von Veränderungen am Bestand ausgehende negative Auswirkungen auf die Gestalt und Funktion des Gebietes sollen auch in Zukunft verhindert werden.

Daher wird für die Nordstadt eine Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zum Erhalt der vorfindlichen städtebaulichen Eigenart des gesamten Gebietes erarbeitet und festgelegt.

2.3 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Das in der vorliegenden Satzung festgelegte Erhaltungsgebiet entspricht in seiner Abgrenzung der des ehemaligen Sanierungsgebietes „Nordstadt“ in der Innenstadt der Stadt Forst (Lausitz) (siehe Anlage 1 zur Satzung).

Demnach verläuft die Umgrenzung des Erhaltungsgebietes im Süden: südliche Gehwegseite Otto-Nagel-Straße/Gymnasialstraße, im Westen: westliche Gehwegseite Bahnhofstraße, im Osten: östliche Gehwegseite Gubener Straße und im Norden: nördliche Flurstücksgrenze Flur 13, Flurstück 15 (Frankfurter Straße 48) bis Frankfurter Straße, folgend dem Verlauf Frankfurter Straße bis Kreuzung mit Kleiner Frankfurter Straße, von Kreuzungsspitze Verbindungslinie zur Gubener Straße entlang der *nördlichen* Flurstücksgrenzen: Flurstück 146 (Frankfurter Straße 67), Flurstück 199 (Gubener Straße 36A), Flurstück 200 (Gubener Straße 38).

Insgesamt umfasst das Erhaltungsgebiet damit insgesamt 22,3 ha, auf denen bestimmte bauliche Vorhaben mit Erlass der Erhaltungssatzung auch weiterhin mit einer Genehmigungspflicht durch die Stadt verbunden sind.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Lageplan (Anlage 1 zur Satzung) zu entnehmen.

3. Beschreibung der städtebaulichen Eigenart

Die „Nordstadt“ ist ein überwiegend durch gründerzeitliche Bebauung geprägtes Quartier mit verschiedenen Teilbereichen, die sowohl städtebaulich als auch nutzungsstrukturell unterschiedliche Eigenarten aufweisen. Durch die verbindende Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere des Straßenraums, entwickelt das Quartier jedoch eine eigenständige, stadträumliche Qualität.

Im Folgenden werden die erhaltenswerten und die Stadtraum prägenden Strukturen bzw. Gestaltelemente beschrieben¹ und auf der Plankarte „Konstituierende und ortsbildprägende Strukturen“ räumlich dargestellt und kategorisiert (siehe hierzu auch Anlage 2 zur Satzung).

3.1 Stadt- und Baustruktur

Die gründerzeitlichen, zumeist rechtwinkligen Straßen- und Parzellenstrukturen mit einheitlichen Baufluchten sind prägend für die „Nordstadt“. Rückgrat des Stadtgrundrisses sind die historischen Straßenverläufe der Frankfurter und der Gubener Straße, die bis heute von übergeordneter verkehrlicher Bedeutung sind und das Gebiet erschließen bzw. es an das Forster Zentrum anbinden. Die vorindustrielle Entwicklung an beiden Achsen zeigt sich immer noch an der z.T. unregelmäßigen Parzellenstruktur. Dementsprechend gibt es in der „Nordstadt“ einerseits Bereiche mit aufgelockerten Bebauungsstrukturen und Bautypen und andererseits Bereiche mit geschlossener Blockrandbebauung:

- Besonders prägend sind die orthogonal angelegten Blöcke westliche Virchowstraße, Metzger Straße, Bahnhofstraße und Fruchtstraße (v.a. Quartiersblöcke I, II, III, z.T. V). Sie bilden, als größtenteils 3- bis 4 –geschossiges, geschlossenes gründerzeitliches Ensemble (Mietwohnungsbau), einen eigenständigen, städtebaulichen Charakter aus. Dieser wird durch die neugestalteten Straßenräume (insbesondere Fruchtstraße) mit den markanten Baumpflanzungen sowie der behutsamen Fassadensanierung unterstrichen. Die Gebäude wurden mehrheitlich anlehnend an die Gestaltungsfibel Forst-Nordstadt bzw. die Gestaltungssatzung für die Forster Innenstadt sowie dem Farbleitfaden Fassaden für die „Nordstadt“ als zusammenhängendes Gebäudeensemble saniert. Klare Blockstrukturen wurden durch neustrukturierte und entsiegelte Blockinnenbereiche geschaffen. Zu den Stadtbildprägenden Einzelgebäuden in diesem Bereich gehören die Kapelle der Katholisch Apostolischen Gemeinde Forst sowie das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Virchowstraße 10a.
- Ebenfalls von ensembleartigen Charakter, wenn auch nicht so geschlossen, ist der Bereich Alexanderstraße /nördliche Frankfurter Straße und Gubener Straße (Quartiersblöcke VI und VII). Hierbei handelt es sich auch um eine weitestgehend geschlossene, gründerzeitliche Geschosswohnungsbebauung mit einigen verbliebenen Baulücken und Höhenversprüngen. Besonderheit hier sind die noch vorhandenen Nebengebäude (v.a. Remisen) im Blockinnenbereich, die im Gegenteil zu den anderen Quartiersblöcken größtenteils

¹ Grundlage hierfür bildet die 5. Fortschreibung der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“, 09/2017

erhalten werden konnten. Sowohl die gründerzeitliche Bebauung mit den einheitlichen Gebäudefluchten als auch die kleinteilige Parzellenstruktur sind konstituierend für diesen Bereich. An der östlichen Virchowstraße löst sich die geschlossene Bebauung auf. Stadtbildprägend ist hier das Kompetenzzentrum mit seinem denkmalgeschützten Gebäudeteil (ehem. Warmbad), welches erweitert und in eine attraktive Freiflächengestaltung eingebunden wurde.

- In den anderen Quartiersbereichen gibt es keine weiteren geschlossenen Gebäudeensembles. Trotzdem überwiegen auch hier gründerzeitliche Wohnbauten, die sich zumeist parallel an den Straßen und in einer Bauflucht entwickeln. Hierzu zählt die Bebauung an der Gubener Straße, der Frankfurter Straße, Gymnasialstraße und der östlichen Otto-Nagel-Straße. Die Baustruktur, vor allem entlang der Frankfurter Straße, ist durch eine Abfolge heterogener Bebauung geprägt, die durch unbebaute Grundstücke, Einfahrten oder Grünflächen aufgelockert wird. Konstituierend ist demnach die vorhandene gründerzeitliche Bausubstanz, insbesondere der denkmalgeschützten Einzelgebäude (v.a. Fabrikantenvillen Frankfurter Straße 44, Gubener Straße 10, Gubener Straße 18).



Abb. 1: Gründerzeitliche Blockrandbebauung Fruchtstraße und Alexanderstraße

- Stadtbildprägend sind neben der gründerzeitlichen Wohnbebauung auch die ehemaligen Industrieanlagen mit ihrer ortstypischen Backsteinarchitektur an der Elsässer Straße, der Fruchtstraße und an der Frankfurter Straße. Sie sind zusammen mit den ehemaligen Fabrikantenvillen prägende Zeugnisse der Forster Industriegeschichte und konstituierend für die „Nordstadt“.



Abb. 2: Ehem. Fabrikantenvilla Frankfurter Straße 44 und ehem. Fabrikgebäude Fruchtstraße

3.2 Gestaltbild bzw. Gestaltelemente der Gebäude

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes wird neben der städtebaulichen Struktur auch durch das Gestaltbild der gründerzeitlichen Wohn- und Industriebauten sowie durch die verbindende Gestaltung des öffentlichen (Straßen-)Raums entscheidend mitgeprägt. Alle drei Aspekte sind im Zusammenhang zu sehen, denn die städtische Raumbildung ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Straßenraum, Parzellenstruktur, Baufluchten, Fassadengliederung, Dachform und -stellung, Einfriedungen und verwendeten Materialien. Sowohl die städtebauliche und freiräumliche Struktur als auch das gebäudliche Gestaltbild gilt es zu erhalten. Zu den in den öffentlichen Stadtraum wirkenden gebietstypischen Gestaltelementen der Gebäude zählen:

- gründerzeitliche Lochfassaden mit Grundaufbau aus Sockel, Korpus, Attika oder Dach,
- traufständige Satteldächer unterschiedlicher Neigung und unterschiedlicher Dacheindeckung,
- Farbgestaltung erfolgt in Anlehnung an den Farbleitplan und ist individuell abzustimmen,
- Oberflächen mit unterschiedlichen Putzarten, Baukeramik, Klinker, besondere Gestaltung des Sockelgeschosses/Erdgeschosses,
- z.T. aufwendig gestaltete Hauseingangstüren mit individueller Holzkonstruktion und
- hohe Fensteröffnungen, senkrecht stehend, mit Kämpfer oben oder mit Fensterkreuz, z.T. auch hochwertig gestaltete Holzkonstruktionen.



Abb. 3: Aufwendig gestaltete gründerzeitliche Wohngebäude in der Gubener Straße und in der Otto-Nagel-Straße

3.3 Gebäudekategorien

Die Gebäude im ehemaligen Sanierungsgebiet „Nordstadt“ wurden entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung kategorisiert und in der Plankarte „Konstituierende und ortsbildprägende Strukturen“ (Anlage 2 zur Satzung) verortet. Bei der Einordnung nach Kategorien wurde schwerpunktmäßig die städtebauliche Wirkung der Gebäude auf den öffentlichen Raum bzw. das Stadtbild bewertet (Plankarte siehe Anlage 2 zur Satzung).

Kategorie I – Diese Gebäude stehen aufgrund Ihrer historischen Bedeutung unter Denkmalschutz. Denkmale sind in der Plankarte gesondert gekennzeichnet.

Kategorie II – Diese Gebäude sind Ortsbild prägende Einzelgebäude, die bereits im Sinne der Gestaltungsfibel saniert worden sind bzw. an denen keine bzw. nur geringe ortsbilduntypische Veränderungen vorgenommen worden sind.

Kategorie II E – Hierbei handelt es sich um gründerzeitliche Ensembles, d.h. weitgehend geschlossene Blockrandbebauung, die prägend für das Quartier sind.

Kategorie II IN - Hierbei handelt es sich um ortsbildprägende ehem. Industriegebäude, die weitestgehend in ihrer Grundstruktur erhalten geblieben und bauliche Zeugnisse der Forster Industriegeschichte sind.

Kategorie III – Zu dieser Kategorie gehören sonstige gründerzeitliche Gebäude, die weder denkmalgeschützt noch zu einem städtebaulichen Ensemble zugehörig sind, oder ortsbildtypische Remisen. Sie weisen überwiegend die ortsbildtypischen Gestaltungsmerkmale auf und leisten einen wichtigen Beitrag zum städtebaulichen Zusammenhalt.

Kategorie IV – Vorwiegend Bauten neuerer Zeit, die aufgrund ihrer Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung zu einem positiven Zusammenhalt des Ortsbildes beitragen und gleichzeitig die Wohnfunktion des Quartiers stärken. Die Gebäude entsprechen in Kubatur, Gebäudestellung und Dachform im Wesentlichen den ortsbildtypischen Merkmalen. Sie sind daher von sonstiger städtebaulicher Bedeutung.

Kategorie V – Zu dieser Kategorie gehören Gebäude, die nicht städtebaulich integriert sind. Es handelt sich vorwiegend um gewerbliche Neubauten, die zwar von funktionaler Bedeutung sind, jedoch keinen positiven Beitrag zum Ortsbild leisten.

3.4 Gebäude von übergeordneter, funktionaler Bedeutung

Die **Grundschule Nordstadt** im Nordwesten ist sowohl hinsichtlich ihrer funktionalen als auch ihrer städtebaulich-architektonischen Bedeutung prägend für das Gebiet. Das Bauensemble mit seinem denkmalgeschützten, dreigeschossigen Hauptgebäude und seiner Turnhalle besticht v.a. durch seine markante Klinkerfassade. Die Schulgebäude wurden zwischen 2003 und 2005 umfassend saniert und baulich um ein neues Mehrzweckgebäude zwischen dem Hauptgebäude und Sporthalle erweitert.

Zu den prägenden Bauten mit Funktionsüberhang zählt auch das **Kompetenzzentrum** in der Gubener Straße. Bei diesem handelt es sich ebenfalls um ein

denkmalgeschütztes, stadtbildprägendes Einzelgebäude aus dem Jahr 1911. Das ehemalige „Volksbrausebad“ zeichnet sich durch eine repräsentative Architektursprache aus und wurde 2001 saniert und auf der Rückseite um einen modernen Glasanbau für Veranstaltungen erweitert.



Denkmalgeschütztes Schulgebäude Grundschule Nordstadt und neuer Zwischenbau



Denkmalgeschütztes Gebäude - Kompetenzzentrum in der Gubener Straße 30a

Abb. 4: Prägende Nutzungen und Bauten

3.5 Prägende öffentliche (Frei-)Raumstrukturen

Die im Rahmen der Sanierung entstandenen öffentlichen Frei- und Grünflächen, Grünverbindungen sowie Plätze sind ebenfalls konstituierende Elemente, die die Eigenart des Gebietes prägen und zu dessen Attraktivität beitragen. Hierzu zählen v.a. die Freiflächen an der Otto-Nagel-Straße und der Fruchtstraße, die Frei- und Sportanlagen im Bereich Gubener Straße / Gymnasialstraße, die Grünflächen an der neu hergestellten Elsässer Straße sowie an der Frankfurter Straße Ecke Virchowstraße. Kleine Quartiersplätze mit hoher Gestaltqualität befinden sich an der Frankfurter Straße Ecke Otto-Nagel-Straße sowie weiter nördlich an der Grundschule Nordstadt. Auch die private Vorgartenzone entlang der Bahnhofsstraße gehört zu den ortsbildprägenden Elementen im öffentlichen Raum.



Abb. 5: Straßenraum Metzer Straße und Frei- und Sportanlage Gubener-/ Gymnasialstraße

Wie bereits beschrieben, ist es im Zuge der Sanierungsmaßnahme auch gelungen, die öffentlichen Straßenräume nachhaltig aufzuwerten bzw. neu zu gestalten. Je nach verkehrlicher Bedeutung, Lage und Breite gliedern sich die Straßenräume in Fahrbahn, beidseitige Fußwege, wenn möglich mit begleitenden

Baumpflanzungen und (beidseitige) Kfz-Parkstreifen. Im Bereich Fruchtstraße / Metzger Straße wurde der Straßenraum im Sinne der Verkehrsberuhigung nahezu niveaugleich ausgebaut und mit straßenbegleitenden Grünflächen bzw. Pflanzfeldern, Parktaschen und markanten Baumpflanzungen ausgestattet. Diese Straßenraumgestaltung unterstützt den Ensemblecharakter dieses Bereiches. Generell wirkt der öffentliche (Straßen-)Raum durch die Verwendung gleicher Materialien als verbindendes Element zwischen den verschiedenen Teilbereichen der „Nordstadt“.

4. Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze

4.1 Zielvorgaben zur Bewahrung der städtebaulichen Gestalt und Eigenart

Neben der Sicherung und dem Erhalt der freiräumlichen und städtebaulichen Strukturen gehören v.a. die prägenden Einzelgebäude und Denkmäler sowie die gründerzeitlichen Ensembles und Gebäude (Wohn- und Industriebauten) zu den zu sichernden, konstituierenden Strukturen (Gebäudekategorie I bis IV). Diese konnten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme teilweise aufwendig unter Berücksichtigung heutiger Nutzungsansprüche saniert werden. Das bisherige Sanierungsziel, den architektonischen Charakter der einzelnen Altbauten zu erhalten, sollte auch bei den noch verbleibenden unsanierten Objekten im Rahmen der Erhaltungssatzung weiter verfolgt werden.

Sowohl die Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Forst (Lausitz), als auch die Gestaltungsfibel für die Nordstadt treffen detaillierte Aussagen zu Stadtraum und Gebäuden (u.a. zu Baufluchten und Bebauungsstruktur, Fassaden bzw. Fassadenelementen, Dächern, Einfriedungen etc.). Diese Festlegungen bzw. Empfehlungen sollen auch in Zukunft zur Anwendung kommen, um das Stadtbild und die Eigenart des Gebietes zu bewahren und um negativen Entwicklungen entgegen zu wirken. Dies gilt insbesondere für straßenseitige, in den Stadtraum hineinwirkende Gebäudeteile, Fassaden, weitere Elemente (z.B. Werbeanlagen, Rollläden) und Dachflächen. Bei rückwärtigen Gebäudeflächen bzw. -teilen sollten hingegen mehr Spielräume im Sinne der Berücksichtigung moderner funktionaler Anforderungen und Ansprüche gestattet sein (z.B. Balkonanbauten, zurückgesetzte Dachaufbauten, energetische Sanierung von Fassaden, PV-Anlagen auf den Dächern usw.). Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien ist im Grundsatz zulässig, wobei hierbei besondere Anforderungen an deren Gestaltung bzw. Sichtbarkeit gestellt werden. So sind vor allem vom öffentlichen Raum aus sichtbare Bereiche wie Fassaden und Dachflächen nicht für die Anlage von Solarenergieanlagen jeglicher Art mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar. Auch Kleinwindkraftträder sollen so errichtet werden, dass diese das Erscheinungsbild vom öffentlichen Raum aus nicht beeinträchtigen und in diesem Sinne nicht sichtbar sein sollen. Geothermie-Anlagen sollten in die Gebäude bzw. Nebengebäude integriert werden und nicht als technische Anlage sichtbar sein. Die Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Forst ist in Vereinbarkeit mit den Schutzzielen der Erhaltungssatzung weiterhin möglich. Grundsätzlich stellt sich die Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien als Einzelfallentscheidung dar.

Im Quartier Fruchtstraße/Otto-Nagel-Straße/Elsässer Straße befindet sich eine im Block liegende mehrgeschossige Wohnbebauung, deren Erschließung durch eine innere Blockdurchwegung gewährleistet ist. Die bestehende Erschließung ist dementsprechend bei einer baulichen und / oder freiräumlichen Entwicklung des Blockinnenbereichs zu sichern.

Im Sinne der Gestaltungsfibel für die Nordstadt sind für potenzielle Neubebauungen entlang der öffentlichen Straßenräume folgende Maßgaben zu verfolgen:

- Orientierung von Neubauten v.a. in Art, Maß und äußerer Gestaltung an den charakteristischen Merkmalen des historischen Bestandes,
- Berücksichtigung der historischen Parzellenzuschnitte sowie nach Möglichkeit der typischen Bebauungsstruktur (Hauptgebäude – Nebengebäude – Remise),
- Erhalt der historischen Baufluchten mit ihren typischen Verschwenkungen und Versprüngen sowie der Traufhöhen v.a. in der Frankfurter Straße, Gubener Straße, Alexander Straße, Gymnasialstraße sowie Erhalt der geradlinigen Baufluchten v.a. in der Fruchtstraße, Metzger Straße, Otto-Nagel-Straße und Virchowstraße,
- Berücksichtigung des abwechslungsreichen Charakters der Straßen - Blockrandbebauung ist nicht überall die passende Bauweise.
- Berücksichtigung der Geschossigkeit bei Neubebauung, insbesondere westlich der Frankfurter Straße (Sprünge in der Traufhöhe sollten nicht zu deutlich ausfallen),
- Ermöglichen von Traufhöhenversprüngen östlich der Frankfurter Straße und
- deutliche Gliederung der Fassaden zur Beibehaltung der charakterlichen Proportionen auch bei Neubauten auf breiteren Grundstücken (Erhalt der charakteristischen Kleinteiligkeit in der Gebäudeabfolge).

5. Verfahren

Die bestehende Sanierungssatzung für die „Nordstadt“ wird 2023/2024 per Satzung gemäß § 162 Abs. 2 BauGB aufgehoben und durch die Erhaltungssatzung abgelöst.

Für eine eigenständige Erhaltungssatzung ist kein fester Verfahrensablauf mit Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung, wie beispielsweise bei einem Bebauungsplanverfahren, durch den Gesetzgeber vorgesehen.

Quellen

- 5. Fortschreibung der Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Nordstadt“, GRUPPE PLANWERK, September 2017
- Gestaltungssatzung, Stadt Forst (Lausitz), 1998
- Gestaltungsfibel Forst-Nordstadt, StadtKonzept, Berlin, Oktober 1997