

ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ZUR ERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART FÜR DEN BEREICH „BERGFRIED“ IN SAALFELD/SAALE

Aufgrund § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74) hat der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale folgende Satzung beschlossen.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Plan (Anlage 1) dargestellten Flächen im Bereich der Villa Bergfried, den angeschlossenen Parkanlagen sowie benachbarten Grundstücken. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes, der strukturellen Stadtgestalt sowie des Landschaftsbildes der in ihrem Geltungsbereich gelegenen Bebauung nebst Freiflächen. Sie gilt unbeschadet der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO).
- (2) Die jeweiligen Schutzzwecke, die durch die Satzung bewahrt werden sollen, werden in der Begründung der Satzung (Anlage 2) aufgeführt. Die Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.
- (3) Die Bewertung einzelner Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung wird im beigefügten Plan konkret dargestellt. Dieser Plan ist dieser Satzung als Anlage 3 beigefügt.

§ 3

GENEHMIGUNGSPFLICHT

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Bergfried“ aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern, bleiben von der Genehmigungspflicht unberührt.
- (2) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs. 1 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen bzw. Vorhaben, für die ein Freistellungsverfahren gemäß § 61 ThürBO zur Anwendung kommt.

- (3) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (4) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.
- (5) Die Satzung gilt unbeschadet der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Baugesetzbuch, sowie unbeschadet der Vorschriften der Thüringer Bauordnung, des Thüringer Denkmalschutzgesetzes, der Thüringer Kommunalordnung und der Regelungen von Ortssatzungen, wie Bebauungsplänen oder Gestaltungssatzungen.

§ 4

ZUSTÄNDIGKEIT, VERFAHREN

- (1) Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Saalfeld/Saale erteilt.
- (2) Ist eine baurechtliche Genehmigung nach Thüringer Bauordnung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt im Einvernehmen mit der Stadt Saalfeld/Saale erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

§ 5

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Wer eine bauliche Anlage in dem durch Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden.

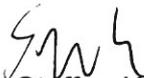
§ 6

INKRAFTTRETEN

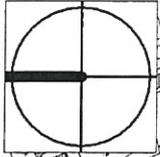
- (1) Diese Satzung tritt mit dem auf ihre öffentliche Bekanntmachung folgenden Tag in Kraft.

Saalfeld/Saale, den 29. Aug. 2018

Stadt Saalfeld/Saale


Dr. Steffen Kania
Bürgermeister





Ausfertigungsvermerk

Saalfeld/Saale, den

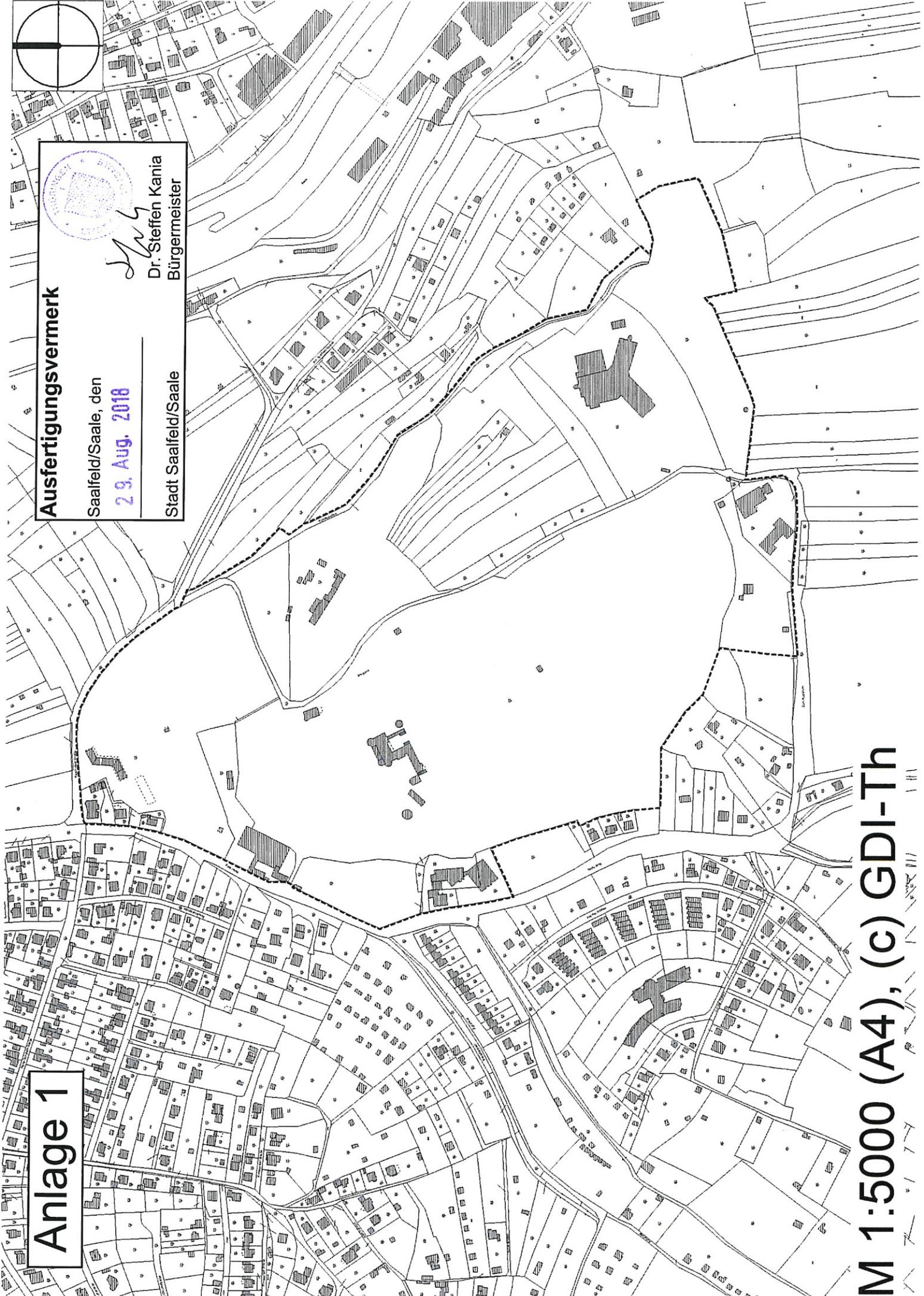
29. Aug. 2018

Stadt Saalfeld/Saale



Dr. Steffen Kania
Bürgermeister

Anlage 1



M 1:5000 (A4), (c) GDI-Th

Begründung zur Erhaltungssatzung

1. Erforderlichkeit

Bei der Gesamtanlage „Bergfried“ mit seiner weitläufigen Parkanlage, der Villa Bergfried, sowie weiteren, identitätsstiftenden Gebäuden wie der alten Gärtnerei und dem Fuchsturm handelt es sich um eine bedeutende Sehenswürdigkeit und ein beliebtes Ausflugsziel der Stadt Saalfeld/Saale.

„Der Bergfriedpark stellt in seiner Verbindung von architektonischer und landschaftlicher Gestaltung ein – in Thüringen – einzigartiges Beispiel bürgerlicher Gartenkunst zu Beginn des 20. Jahrhunderts dar. Das heutige Erscheinungsbild der Anlage basiert im Wesentlichen immer noch auf dem Entwurf des Architekturbüros Lossow & Kühne (Bahnhof Leipzig) aus dem Jahr 1926. [...] Dieser sehr gute Erhaltungszustand ist ein Glücksfall für die Geschichte der Gartenkunst.“

– Dr. M. Baumann

Dieses Zitat aus dem Jahr 2002 kommentiert dieses bedeutende Gesamtkunstwerk, welches sich seit einigen Jahren im Eigentum der Stadt Saalfeld/Saale befindet, aus fachlicher Sicht. Insbesondere wird dabei das noch immer authentische Erscheinungsbild der Anlage unterstrichen.

Der Bergfriedpark ist durch seine Größe fast ein Volkspark, strahlt aber durch seine individuellen Gartenräume eine private Intimität aus. Besonders hervorzuheben hierbei ist das Nymphäum, der Japangarten und der Schmuckhof mit seiner markanten Lindendoppelallee, welche zu einem possierlichen Weiherhäuschen führt. Die Stadt Saalfeld und der Bergfried-Verein versuchen der Villa und dem Garten durch regelmäßige Führungen und Veranstaltungen (z.B. „Tag der Schokolade“) zu beleben und nicht zuletzt ein Nutzungskonzept zu entwickeln. Der Park erfreut sich bei den Saalfeldern und Gästen einer hohen Beliebtheit.

Wesentlich für die Qualität des Standortes sind jedoch das historische Erscheinungsbild der Anlage selbst, das harmonische Einfügen der im Umfeld vorhandenen Bebauung sowie der intakte Landschaftsraum. Zu diesem Zweck soll ergänzend zu den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) eine Erhaltungssatzung nach § 174 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Gesamtbereich und dessen Umfeld erlassen werden.

2. Verhältnismäßigkeit

Diese Erhaltungssatzung dient primär der Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes innerhalb ihres Geltungsbereiches und der Sicherung des Erscheinungsbildes der darin befindlichen, erhaltenswerten Gebäuden. Gebäude, die sich im Geltungsbereich der Satzung befinden, aber keinen bedeutenden historischen oder künstlerischen Wert aufweisen, werden in Anlage 3 als sonstige Gebäude oder störende Gebäude geführt und unterliegen weniger strengen Auflagen. Unter dieser Maßgabe bietet die Satzung die erforderlichen Instrumente, um eine Verunstaltung des schützenswerten Bereichs wirksam zu unterbinden, ohne gleichzeitig zu stark in die Eigentumsrechte der Eigentümer einzugreifen. Die Verhältnismäßigkeit der Satzung ist somit gewahrt.

3. Erhaltungsziele und Kriterien

Die Stadt Saalfeld/Saale definiert für die Erhaltungssatzung „Bergfried“ die Erhaltung des Ortsbildes, der strukturellen Stadtgestalt sowie des Landschaftsbildes der in ihrem Geltungsbereich gelegenen Bebauung nebst Freiflächen als zentrale Zielstellung. Zur Erreichung dieses Kernziels sind hinsichtlich der unter § 3 der Satzung genannten Vorhaben folgende Hinweise und Kriterien zu beachten.

Die Zulässigkeit aller gemäß § 3 der Erhaltungssatzung genehmigungspflichtigen Vorhaben wird auf Antrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Erhaltungssatzung für den Bereich „Bergfried“ geprüft.

3.1 Bestandsbebauung (bei baulichen Änderungen, Rückbau, Nutzungsänderungen)

Die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Bergfried“ inbegriffenen Gebäude werden gemäß ihrer individuellen Erscheinung und Bedeutung für den Bereich in zwei Kategorien eingeteilt:

- a) **Prägende Gebäude**
- b) **Sonstige Gebäude**

Diese Einteilung ist der Karte in der Anlage 3 der Erhaltungssatzung „Bergfried“ zu entnehmen.

a) **Prägende Gebäude** sind sowohl grundsätzlich, als auch hinsichtlich ihres individuellen, historischen Erscheinungsbildes zu erhalten. Ihre Gestaltung ist charakteristisch für das Gebiet und hilft dabei, das städtebauliche Gesamtbild zu definieren. Der Erhalt und die Sanierung (bzw. die Wiederherstellung) besitzen Priorität vor baulichen Veränderungen und Änderungen des Erscheinungsbildes. Geplante Veränderungen müssen hinreichend begründet werden. Ein Abriss kann bei städtebaulich prägenden Gebäuden nur dann erfolgen, wenn eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung nicht möglich ist. Dies ist entsprechend nachzuweisen. Gemäß § 3 Absatz 5 der Erhaltungssatzung „Bergfried“ sind sonstige gesetzliche Vorschriften, wie z.B. das Thüringer Denkmalschutzgesetz, zusätzlich zu beachten.

b) Sonstige Gebäude fügen sich in das Umfeld ein und entfalten keine störende Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gesamtbereiches. Gleichzeitig ist ihr Erscheinungsbild nicht als charakteristisch zu werten. Aus diesem Grund können sonstige Gebäude in der Regel baulich und gestalterisch ergänzt und verändert werden, sofern sich das geplante Vorhaben nicht negativ auf die unter Punkt 3.2 dargelegten Schutzzwecke der Satzung auswirkt.

3.2 Schutzzweck der Erhaltungssatzung

Folgende Gebietsbestandteile sind durch die Festsetzungen dieser Satzung geschützt und dürfen durch die Errichtung, den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt werden:

Kategorie „Orts- und Straßenbild“:

- Bauliche Ansicht und Erscheinungsbild des Stadtraumes
- Ortssilhouette und visuelle Hierarchie baulicher Anlagen
- Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes
- Straßen- und Wegeführung im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken

Kategorie „Stadtgestalt und -funktion“:

- Gesamtheit der prägenden städtebaulichen Gestaltungselemente
- Grundriss und räumliche Struktur des Stadtraumes
- Vorhandene Grünstrukturen und deren Qualität
- Formen der Bodennutzung

Kategorie „Landschaftsbild und -funktion“:

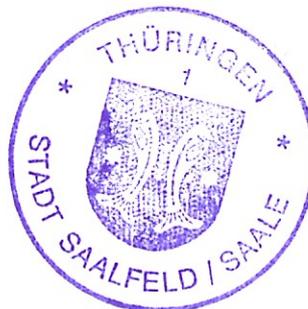
- Zusammenspiel von Freiräumen
- Übergang zwischen Stadt- und Landschaftsraum
- Ökologische Prozesse im Landschaftsraum

Von den Anforderungen dieser Satzung können Ausnahmen zugelassen werden, sofern das in Frage stehende Vorhaben dem Erhalt, der Nutzung und des Betriebs der Gesamtanlage „Bergfried“ (Villa, Parkanlage und sonstige Gebäude) dient und es auf das Erscheinungsbild der Anlage Rücksicht nimmt. Ferner können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dies erfordern.

Saalfeld/Saale, den **29. Aug. 2018**

Stadt Saalfeld/Saale


Dr. Steffen Kania
Bürgermeister



Anlage 3

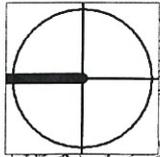
Ausfertigungsvermerk

Saalfeld/Saale, den

30. Aug. 2018

Stadt Saalfeld/Saale

Dr. Steffen Kania
Bürgermeister



Legende:
rote Markierung – prägende Gebäude
grüne Markierung – sonstige Gebäude

M 1:5000 (A4), (c) GDI-Th

