

Informationsblatt

27

Kommunaler Erfahrungsaustausch der Mitgliederversammlung 1985

ORTSRÄNDER DER STÄDTE UND GEMEINDEN

Historische Ansichten von Städten zeigen deutlich, daß früher freie Landschaft, Ortsrand und Ortsmitte eine Einheit bildeten. Die Silhouetten mit Stadtmauer, Türmen und Toren, Dächern, Kirchen wirkten weit ins Land hinaus. Unsere Zeit hat andere Bau- und Siedlungsformen. Bedingt durch unterschiedlichste Bauprogramme und Maßstäbe, bedingt durch einen großen Flächenanspruch für Baugrund und Verkehrsanlagen können Städte in dieser Harmonie nicht mehr bestehen. Umso wichtiger ist es, heute gezielt Fragen der städtebaulichen Gestaltung anzugehen.

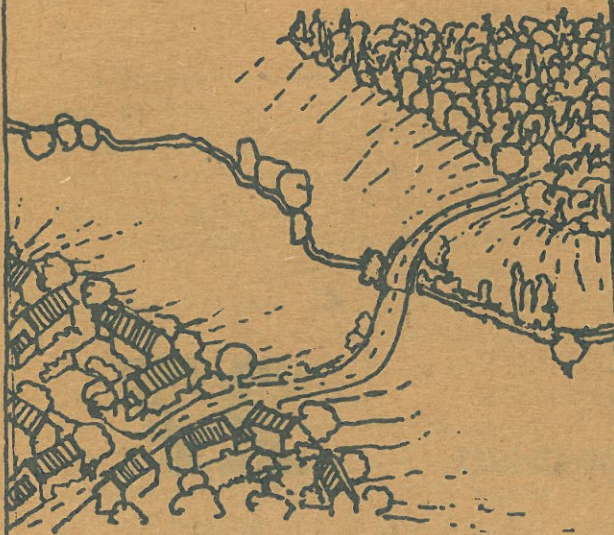
DER ORTSRAND IST EINE PLANUNGSAUFGABE
DIE AUFGABE HEISST, GEBAUTES VON DER UMGEBENDEN LANDSCHAFT ABZUGRENZEN
UND GLEICHZEITIG IN DIESE LANDSCHAFT EINZUBEZIEHEN.

Dabei kann es darauf ankommen,

- bei allen Schritten der Ortserweiterung die Verzahnung von Landschaft und Baugebiet zu erreichen,
- eine Verbesserung bestehender Ortsränder durchzusetzen,
- den Erhalt funktional wichtiger und gestalterisch guter Ortsränder zu garantieren.

1

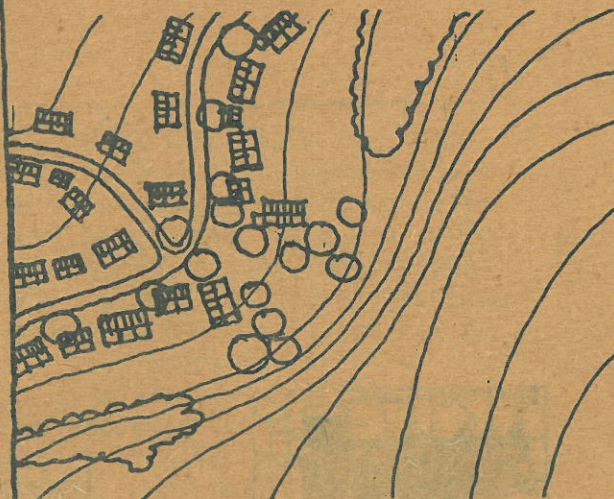
BACH, FLUSS, SEEUFER, WALDRAND,
HANGKANTE -
NATORLICHE GRENZEN ERFORDERN RESPEKT



Unsere Landschaft ist unser Lebensraum.
Behutsam nur dürfen Baugebiete von ihr
Besitz ergreifen. Besonders ihre Lebens-
adern müssen geschont werden. Die öffent-
liche Hand muß mehr Grund sichern.

2

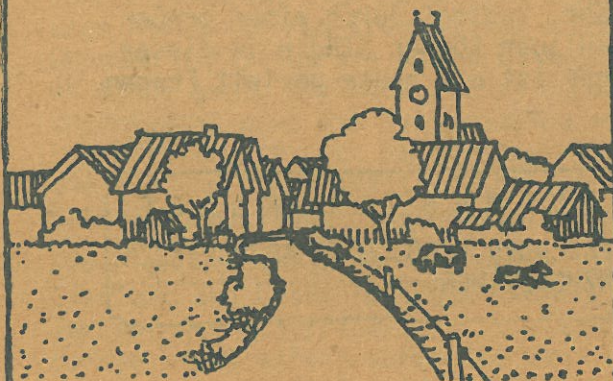
BAUGEBIETE ERWEITERN HEISST
EINEN NEUEN ORTSRAND GRÜNDEN -
UND DER MUSS STIMMEN



Ortsränder markieren die Entwicklung
einer Ortschaft oft über Generationen.
Sie dürfen nicht zufällig entstehen:
sie müssen die Topographie berücksichtigen,
die landschaftlichen Gegebenheiten,
müssen Maßstab und Anordnung der Gebäude
sorgfältig entwickeln.

5

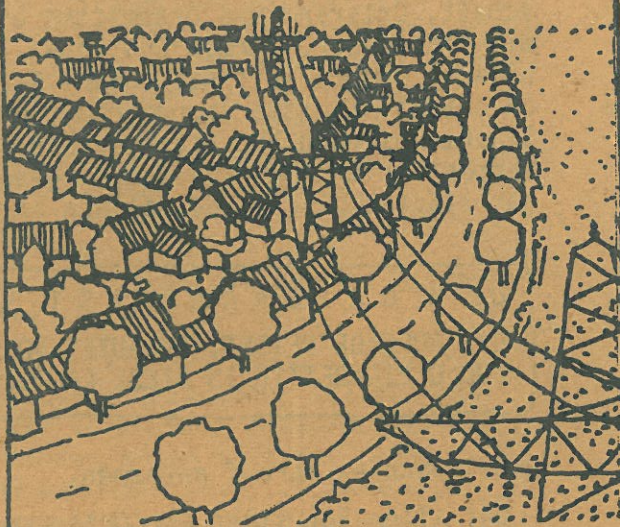
DER ORTSRAND ALS EINGANGSTOR -
HIER BEGINNT UNSER ORT, UNSER DORF,
UNSERE KLEINE STADT,
UNSERE GROSSE STADT



Muß das Eingangstor durch Tankstellen
geprägt werden? Gerade hier hat eine
vorausschauende Planung Möglichkeiten
der Gestaltung. Außen und Innen müssen
miteinander verknüpft werden. Nur allzu-
oft werden Visitenkarten verspielt.

6

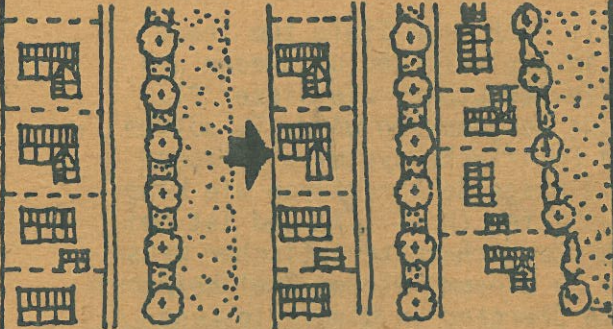
BAHNTRASSE, FREILEITUNG,
UMGEHUNGSSTRASSE, LÄRMSCHUTZWALL -
HEUTE OFT TYPISCHER ABER
MANGELHAFTER ORTSRAND



Der Maßstab der technischen Infrastruktur
paßt fast nirgends zum Maßstab der mensch-
lichen Behausung. Ortsplanung muß dem
Rechnung tragen, muß vor allem die Fach-
planungen rechtzeitig mit den gemeindlichen
Zielen abstimmen. Trassen bilden Grenzen.

3

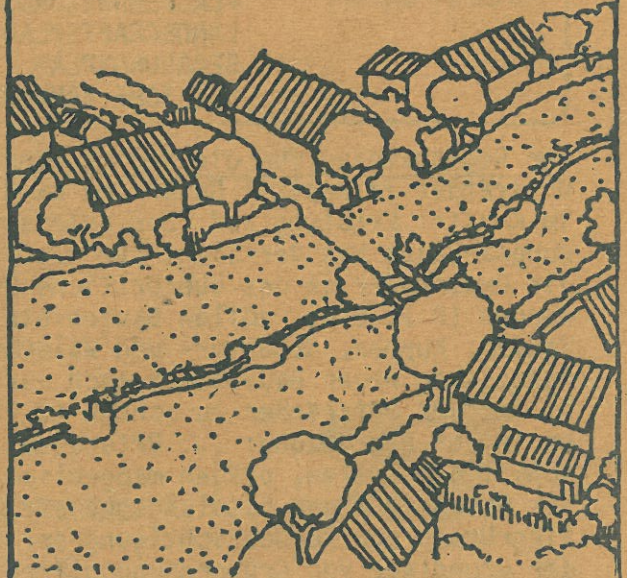
"ORTSRÄNDER AUF ZEIT"
AUCH SIE ERFORDERN GESTALTUNG.
SPÄTER SIND SIE EIN WILLKOMMENES
ELEMENT INMITTEN DER BEBAUUNG!



Nur allzuoft denkt man, daß es da weiter geht - doch nicht selten ist das erst nach Jahren der Fall. In der Zwischenzeit wird die Landschaft verunstaltet, das Ortsbild verhunzt, Wohnlichkeit existiert nicht. Eine gute Straßenbepflanzung kann manchmal schon viel helfen.

4

INNERE FREIRÄUME SIND WIE LUNGEN.
SORGFÄLTIG MUSSEN IHRE
RANDBEREICHE AUSGEBILDET WERDEN.



Stadtpark, Erholungsgebiet, ein kleiner Fluß und sein begleitendes Grün: Zonen, die allen gehören. Ihre Randbereiche sind besonders wertvoll - die Ortsplanung muß hier klare Entscheidungen treffen.

7

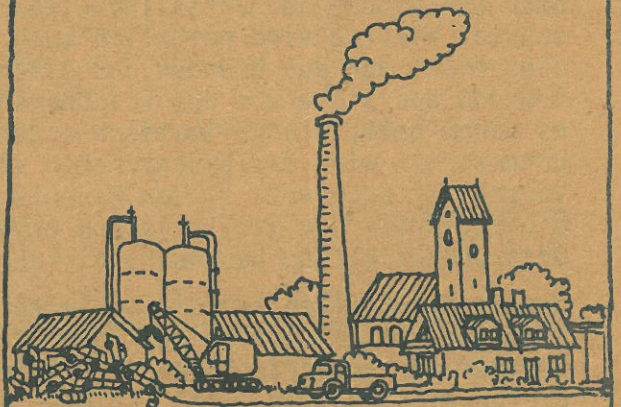
AM ORTSRAND WEHT KALTER WIND:
BAUEN VERLANGT HIER MEHR ROCKSICHT
AUF KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE
ALS ANDERSWO



Schutz vor den Unbilden des Wetters hat man früher als erstes gesucht - heute heißt die Lösung Energieeinsparung. Zu einem gesunden Klima des gesamten Siedlungsbereichs gehört auch ein ungehinderter Luftaustausch durch Frischluftschneisen.

8

ORTSRAND ALS GRENZBEREICH
KANN NUTZUNGSKONFLIKTE BEDEUTEN



Von "Pufferzone" wird da oft gesprochen - und man schiebt Unliebsames an den Rand. Vorsicht bei Standortentscheidungen! Eine Grenze kann man immer von zwei Seiten sehen.

DAS PLANUNGSRECHT GIBT DEN KOMMUNEN DIE MITTEL AN DIE HAND,
IHREN ORTSRAND ZU GESTALTEN:

REGIONALPLAN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT
LANDSCHAFTSPLAN
BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Der Regionalplan für die Region München stellt fachliche Ziele zum Thema Ortsränder im Kapitel Natur und Landschaft, im Kapitel Siedlungswesen und im Kapitel Erholung auf. Das unterstreicht die Bedeutung, die dieser Planungsaufgabe aus der Sicht der Regionalplanung beigemessen wird. So sollen die Ortsränder in das überörtliche Grün- und Freiflächensystem einbezogen werden (B I. 5.4), sollen Baugebiete Ortsbild-prägende Strukturen wie Hangkanten, Kuppen, Gewässer- und Waldränder freihalten (B II 1.7) und ist bei Ausweisung neuer Bauflächen auch auf die Erhaltung charakteristischer Ortsbilder und Ortsränder zu achten (B VII 1.2). Zu diesem letzten Ziel heißt es in der Begründung: ... Ortsränder, die den Übergang in die freie Landschaft darstellen, prägen maßgeblich das Landschaftsbild; deshalb sollte der Übergang neuer Siedlungsgebiete in die freie Landschaft auch durch Eingrünung und Berücksichtigung der bestehenden Landschaftselemente auf der Grundlage von Grünordnungsplänen sorgfältig gestaltet werden.

Der Flächennutzungsplan nach Bundesbaugesetz trifft zusammen mit dem Landschaftsplan nach Bay. Naturschutzgesetz die grundlegenden Entscheidungen zur Ortsrandgestaltung. Vor allem muß auf dieser Planungsebene geklärt werden, bis wohin sich Baugebiete überhaupt entwickeln können; ebenso müssen aber Aussagen getroffen werden, wo die Erhaltung bestehender Ortsränder gesichert werden soll. Eingrünung kann schon im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Er beplant also das für die Wirkung des Ortsbildes wie auch ebenso für die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen so wichtige Vorfeld der Baugebiete. In immer größerem Maße ist es dabei notwendig, Lösungen zu finden, die das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnnutzung ermöglichen. Die Aussagen des Flächennutzungsplans reichen bis an die "politischen Ränder" einer Gemeinde; so bestimmt er auch die Nutzungen an der Gemeindegrenze.

Der Bebauungsplan setzt das "wie" fest. Er regelt die Gebäudestellung, deren Höhen und Dachneigung, die Freihaltung von Durchblicken, die Berücksichtigung oder Gestaltung der Ortssilhouette. Er regelt auch die Maßnahmen zum Lärmschutz. Wichtig sind natürlich auch seine Festsetzungen zur Grünordnung; dies nicht nur aus Gründen des schönen Ortsbildes, sondern ebenso aus Gründen der Sicherung des Naturhaushalts, wie auch der Energieeinsparung, wenn es darum geht, kleinklimatisch angenehme Verhältnisse zu schaffen.

Unterstützt wird das Baugeschehen vieler Gemeinden durch eine örtliche Bauvorschrift nach Art. 91 der Bayerischen Bauordnung. Hierbei werden vor allem die regional- und ortstypischen Bauweisen festgehalten, die gerade bei der Ortsrandgestaltung besondere Wirkung erzielen.

Die Planungshilfen für die Bauleitplanung (MAB 21/1982) sagen in Abschnitt Siedlung und Landschaft zum Thema Ortsränder u.a.: Ortsränder sollen dem Verlauf der naturräumlichen ... Gliederung der Landschaft entsprechen. Sie dürfen nicht allein durch Gebiets- und Eigentumsgrenzen bestimmt sein, ... die Ortsränder sollen eindeutig begrenzt und ablesbar sein Besondere Sorgfalt ist den Ortseinfahrten zu widmen..... Die bandartige Anordnung von Gewerbebetrieben entlang der Ortseinfahrten soll vermieden werden.

VORAUSSETZUNG FÜR DEN ERFOLG IST DAS VERSTÄNDNIS FÜR DIE PLANUNGSAUFGABE.
DER PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN WIRBT UM DIESES VERSTÄNDNIS.

3.12.85