

6.

BEWAHREN – VERÄNDERN – ENTWICKELN

Durch die Erstellung des Räumlichen Leitbildes, welches auf Basis einer stadtmorphologischen Kartierung (= Bereichstypen IST) die so genannten Bereichstypen SOLL zum Inhalt hat, stellt sich zwangsläufig die Frage nach dem sich daraus ergebenden Transformations- und Entwicklungsprozess der baulich-räumlichen Strukturen.

Mit den nun folgenden Aussagen werden die erforderlichen Aktivitäten und Umsetzungsstrategien beschrieben, die nötig sind, um die definierten Planungsziele des Räumlichen Leitbildes zu erreichen. Diese Maßnahmen betreffen vorrangig die Bau- und Raumstruktur, haben aber auch wechselseitigen Einfluss auf Nutzungsstruktur, Sozialstruktur und Rechtslage.

Das Planwerk „Vom IST zum SOLL“, das den daraus abgeleiteten Maßnahmen gewidmet ist, enthält die Kategorien:

Bewahren

mit einer Differenzierung zwischen Erhalten (BE) und umgestaltender Veränderung (BV) bestehender Raum- und Baustrukturen.

Für kulturhistorisch bedeutsame und in ihrer Substanz brauchbare Bereichstypen bzw. Teile derselben ist der Erhaltungsfall entweder gesetzlich vorgegeben (Altstadtschutzzonen, Denkmalschutz) oder unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Ressourcenschonung durchaus sinnvoll. Das Erhaltungsgebot bezieht sich auf die Baustruktur und das räumliche Gefüge und nicht auf Einzelbauten. Mit der Definition „Bewahren“ sind alle Veränderungen, die im Rahmen der zu schützenden Struktur bleiben, selbstverständlich zulässig. Die Bewahrungsbereiche, sie umfassen bezüglich ihrer Flächenausdehnung den Großteil des Baulandes, sind daher nicht „eingefroren“.

Verändern

mit der Unterscheidung von Gebieten mit bewahrender Veränderung (VD), d. h. einem hohen Anteil an zu bewahrenden Strukturen – dazu zählen insbeson-

dere Verdichtungszonen – und solchen mit entwicklungsorientierter Veränderung (VN), also mit einem hohen Anteil an neuen Strukturen. Bereiche, die bei gegebener Struktur einem Wandlungsprozess in funktioneller Hinsicht oder bezüglich der Bausubstanz unterzogen werden.

Entwickeln

wurde als dritte Kategorie dort gewählt, wo es gilt, neue Strukturen zu schaffen, sei es durch die grundsätzliche Veränderung, durch den Austausch bereits bisher baulich genutzter Gebiete (EE) oder durch die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Bereichen (EN), also eine Neubebauung. Der Schwerpunkt liegt hier jedenfalls auf unverbauten Baulandreserven. Es können aber auch Konversionsflächen, die derzeit bebaut sind, in diese Gruppe fallen, wenn eine Neubebauung mit Nutzungswandel stattfindet.

Matrix der Beziehung zwischen Bewahren – Verändern – Entwickeln und den vorgefundenen bzw. anzustrebenden Strukturen von Bereichen

Bewahren	Die Bestandsicherung der Bau- und Raumstruktur steht hier im Vordergrund, es wird unterschieden zwischen <ul style="list-style-type: none"> ● Bereichen in Schutzgebieten, z.B. Altstadtschutz (BE) und ● Bereichen mit veränderbaren Nutzungen in funktionstüchtigen Baustrukturen mit gutem Bauzustand (BV)
Verändern	Bei Beachtung der Bau- und Raumstruktur kommt es zur <ul style="list-style-type: none"> ● Verdichtung von Bereichen unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung (VD) oder zur ● Veränderung der Nutzung innerhalb einer bestehenden Baustruktur (VN)
Entwickeln	Ein Neubeginn auf bisher <ul style="list-style-type: none"> ● durch Abbruch freien (EE) oder ● unbebauten (EN) Flächen

	Raum- und Baustruktur	Nutzungsstruktur (Flächenwidmung)	Sozialstruktur	Rechtsverhältnisse und Grundeigentum
BE	bleibt erhalten	bleibt erhalten	veränderbar	veränderbar
BV	bleibt erhalten	veränderbar	veränderbar	veränderbar
VD	wird ergänzt	bleibt erhalten	veränderbar	veränderbar
VN	anpassbar	wird verändert	veränderbar	veränderbar
EE	wird erneuert	ist neu definiert	wird erneuert	werden erneuert
EN	ist neu definiert	ist neu definiert	ist neu definiert	sind neu definiert