

Örtliche Bauvorschrift zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach 1. Änderung

Begründung

Stand 09.04.2024



Die historisch gewachsene Dachlandschaft der Innenstadt von Schwäbisch Hall und des Ortskerns von Steinbach ist über Jahrhunderte zu einer einzigartigen Gesamtheit von hohem gestalterischen Stellenwert gewachsen. Sie zeichnet sich vor allem durch ihre Farbigkeit, die historischen Dachformen und Dachneigungen sowie traditionellen Dachdeckungsmaterialien aus.

Aufgrund der topographischen Lage ist die Dachlandschaft von den umliegenden Höhenzügen, aber auch bereits innerhalb der Altstadt sichtbar und damit erlebbar.

Dass die zahlreichen Details der verschiedenen Baustile aus ganz unterschiedlichen Epochen über Jahrhunderte nicht zu einer gestalterischen Beliebigkeit geführt haben, sondern sich in der Dachlandschaft zu einem eindrucksvollen Bild einer Gestaltungseinheit und somit zu einer einzigartigen unverwechselbaren Stadtsilhouette vereint haben, lag vor allem an der begrenzten Vielfalt der regional zur Verfügung stehenden Baumaterialien und Techniken, aber auch an den strengen Regeln der Gestaltung und Proportionierung, die alle Bauepochen bis ins 19. Jahrhundert begleitet haben.

Im November 1980 beschloss der Gemeinderat u.a. deshalb die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen für die Altstadt, die seit November 1981 rechtskräftig ist.

Die Altstadt von Schwäbisch Hall ist geprägt durch zahlreiche zu schützende Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und Kulturdenkmälern, die nach einer umfangreichen Expertise des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg Mitte der 1980er Jahre in ihrer Gesamtheit und aufgrund ihres besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Kontexts sowie im Zusammenspiel mit bedeutenden Wahrzeichen eine zu schützende Gesamtanlage im Sinne des § 19 DSchG darstellt.

Zwar wurde die Gesamtanlage bis heute nicht durch eine Satzung unter Denkmalschutz gestellt, doch wurde auch vor diesem Hintergrund 2009 die "Satzung zum Erhalt der historischen Dachlandschaft von Schwäbisch Hall und Steinbach" beschlossen, um dieses bauliche Erbe und künstlerische Schutzgut zu bewahren. Zuletzt wurde im Jahr 2013 im Stadtleitbild der Erhalt des Stadt- und Landschaftsbildes und auch die Bewahrung der Satzung zum Erhalt der historischen Dachlandschaft verankert.

Hieran knüpft die Änderung dieser Satzung an, die zum einen den Geltungsbereich auf die Zone A erstreckt, die die Altstadt, die Katharinen- und Weilervorstadt sowie die Gelbinger Vorstadt innerhalb der historischen Stadtmauern umfasst. In der Zone A befinden sich auch die bauhistorisch und kulturell wertvollen Baudenkmäler Großcomburg, ein ehemaliges Benediktinerkloster

aus dem Jahr 1078, die Kleincomburch, ein ehemaliges Kapuzinerkloster und der „Samenbau“, der Kornspeicher der Comburch von 1705. Zum anderen erstreckt sich der Geltungsbereich auf die Zone B, die die restlichen bauhistorisch herausragenden Innenstadtfächen und das Umfeld der Comburch, den Stadtteil Steinbach, umfasst.

Das historische Erscheinungsbild in den Zonen A+B ist durch die Führung der Straßen, die Anordnung der Platzräume, durch die Stellung der Gebäude zueinander sowie der Reihung der Gebäude an Straßen und Plätzen und durch die Anordnung der Gebäude um markante Einzelbauwerke wie die Großcomburch, die Kleincomburch und den „Samenbau“ geprägt. Aufgrund der Anordnung der Gebäude mit ihren Fachwerkfassaden und Steinfassaden und den Giebelseiten der Häuser, die auf verschiedene Stile von der Romanik aus der Zeit um 1200 bis hin zur Barockzeit nach dem Stadtbrand von 1728 und weiter bis zum Klassizismus und Historismus zurückgehen und den aus diesen verschiedenen Stilen vielfach sehr steilen Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern oder Mansarddächern sind nicht nur die Giebelseiten und Fassadenseiten der baulichen Anlagen stadtbildprägend prägend, sondern auch das Ensemble der vielfältigen Dachflächen. Aufgrund der geschlossenen Bauweise und diesen Dachformen mit den vornehmlich steilen, teilweise sehr großen Dächern führt dies zu einer einprägenden Dachlandschaft, die auch durch die einheitlichen Materialien bei der Gestaltung der Dächer und Dachformen entsteht.

Topographisch liegen die Zonen A+B exponiert oberhalb des Kochers und bedingt auch dadurch führen die Bebauungsstruktur, insbesondere die Anordnung der Gebäude in geschlossener Bauweise, und die Dachformen mit sehr großen Dachflächen in der exponierten Lage insbesondere dazu, dass nicht nur aus den Zonen A+B heraus, sondern auch von außen auf die Zonen A+B Blickbeziehungen auf die historische Bebauung bestehen, die nicht nur von den Fassaden- und Giebelseiten der Häuser geprägt sind, sondern auch durch die vielfältigen Dachflächen in Summe insbesondere auch von den großflächigen Dachflächen, bedingt durch die vielfach sehr steilen Dächer.

Aufgrund dieser historischen Bebauungsstruktur in der Zone A ist insbesondere auch die Dachlandschaft in der Zone A prägend für das Orts- und Straßenbild von Hall - innerhalb der Zone A und auch durch Blickbeziehungen von außen auf die Zone A. Schutzgut ist hierbei insbesondere die Dachlandschaft von Schwäbisch Hall.

Unser heutiges Baugeschehen ist vielschichtig geprägt. Dazu tragen vor allem eine weitgehende Freigabe der Genehmigungs-

pflicht bei Veränderungen an Gebäuden und ein fast grenzenloses Materialangebot ohne regionalen Bezug bei.

Vor diesem Hintergrund werden in der Satzung die Anforderungen an die Dachgestaltung (§ 3), an die Gestaltung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen (§ 4), die gestalterischen Anforderungen an sonstige technische Anlagen (§ 5) und an die Farbgebung (§ 6) geregelt.

Zu § 3

Insbesondere werden die Anforderungen an Dachöffnungen geregelt.

Zu § 4

Ein weiterer Veränderungsdruck ergibt sich in jüngster Vergangenheit durch die gesetzliche Regelung zur PV-Pflicht bei Neubauten und grundhaften Dachsanierungen (Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen i.V.m. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg). Insbesondere auch die Einführung des § 2 Satz 1 und Satz 2 EEG zeigt die Wichtigkeit von Anlagen der Erneuerbaren Energien im öffentlichen Interesse.

Dabei sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen mit ihren glatten Oberflächen und den dadurch bewirkten Spiegelungseffekten, ihrer speziellen teilweise dunkelblau schimmernden Oberfläche, durch die unterschiedliche Farbigkeit von Rahmen- und Tragkonstruktion, ihren maßstabssprengenden Dimensionen und der Tatsache, dass sie sich oft erhaben auf der Dachfläche befinden, Elemente, die das Erscheinungsbild der historischen Bereiche in den meisten Fällen technisch überfremden und erheblich verändern. Das bedeutet insbesondere bei Kulturdenkmälern regelmäßig eine erhebliche negative Veränderung des Erscheinungsbildes und/oder einen erheblichen Substanzeingriff in das künstlerische Schutzgut.

Am Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, sowie zum Schutz von Kulturdenkmälern sowie an der Erhaltung einer einzigartigen Dachlandschaft, wie die der Innenstadt von Schwäbisch Hall und des Ortskerns von Steinbach besteht ein öffentliches Interesse, welches dem Einzelinteresse von Hauseigentümern an der Nutzung von Solarenergie im Einzelfall entgegenstehen kann. In der Abwägung der entgegenstehenden Interessen ist die eingeschränkte Nutzung von regenerativen Energien im Dachbereich hinnehmbar, um in diesem Bereich mit hoher bauhistorischer und baugestalterischer Qualität Qualitätsverluste oder erhebliche negative gestalterische Veränderungen zu vermeiden.

Gleichwohl wird dem bedeutenden Belang der Erneuerbaren Energien der Vorrang eingeräumt, indem auch auf Kulturdenkmalen, wenn auch unter bestimmten Voraussetzungen hinsichtlich der Gestaltung (vgl. Zone A), die Möglichkeit zur Errichtung und zum Betrieb von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen eingeräumt wird, soweit die Dachflächen nicht von der öffentlichen Straße oder den definierten Aussichtspunkten einsehbar sind.

Gemäß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit geht es darum, die das Ortsbild prägende Dachlandschaft von Schwäbisch Hall insbesondere in Bezug auf Kulturdenkmale von definierten Aussichtspunkten aus zu schützen bzw. an die Gestaltung der Errichtung und der Nutzung des Betriebs von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen höhere Anforderungen an Material und Farbwahl der Module und den Halterungen sowie an das Einlegesystem und an die Anordnung der Module oder der Kollektoren zu stellen. Insbesondere geht es um die Vermeidung von Modulen oder Kollektoren, die polychrom erscheinen und insbesondere einen metallischen Rand sowie ein metallisches Muster aufweisen. Denn dies verleiht der Anlage eine besondere optische Störintensität und Veränderung, deren Hinnahme auf den exponierten bauhistorischen und baugestalterischen Dachflächen, die das Orts- und Straßenbild der Stadt Schwäbisch Hall in den Zonen A+B prägen, nicht gerechtfertigt ist, da es gestalterisch bessere Varianten gibt, die auch wirtschaftlich tragbar sind.

Die definierten Aussichtspunkte in Anlage 2 sind danach ausgewählt, dass die Blickbeziehungen zur bauhistorisch und baugestalterisch einprägsamen Stadtsilhouette geschützt werden. Von diesen definierten Aussichtspunkten, die sich innerhalb und außerhalb der Zonen A+B befinden, sind die Blicke auf die baulichen Anlagen von besonderem Erinnerungs- und Assoziationswert. Damit wird die baugestalterisch besondere ästhetische Qualität aus diesen Blickwinkeln berücksichtigt. Eine Differenzierung und Abstufung bei der Schutzwürdigkeit findet durch die Unterteilung in die Zonen A+B und durch die Differenzierung zwischen Kulturdenkmalen und Bauwerken, die nicht unter Denkmalschutz stehen, statt:

So gilt der Schutz im Besonderen für die historische Kernzone, die sich aus Altstadt, Katharinen- und Weilervorstadt sowie der Gelbinger Vorstadt zusammensetzt und sich innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen befindet. Weiter zählen hierzu die bauhistorisch und baugestalterisch hochwertigen Baudenkmäler Großcomburg, Kleincomburg und der „Samenbau“ in Steinbach. Diese besonders sensiblen Gebiete mit ihren zahlreichen Kulturdenkmälern, im beigeefügten Lageplan als Zone A bezeichnet, und die Kulturdenkmäler mit rot koloriert im Plan gekennzeichnet, erhalten deshalb einen höheren Schutzstatus als die Gebiete der Zone B, die weitestgehend für Photovoltaik- und Solarthermiean-

lagen geöffnet wird. Die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen ist aber auch in Bezug auf die Kulturdenkmale in Zone A nur insoweit eingeschränkt, als die Anlagen von der öffentlichen Straße und von den definierten Aussichtspunkten gemäß der Anlage 2 nicht einsehbar sein dürfen. Öffentliche Straßen in diesem Sinne sind Straßen, Wege und Plätze, Gehwege sowie Treppenanlagen, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

In Zone B sind die Errichtung und Nutzung von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen in der Regel möglich. Dies gilt auch für Kulturdenkmale. Hier gilt in Bezug auf Kulturdenkmale weder eine Einschränkung durch Blickbeziehungen von definierten Aussichtspunkten und von öffentlichen Straßen, noch die Vorgabe, dass die Anlagen an die Farbe der Dacheindeckung angepasst werden müssen.

Grundsätzlich sind auch in Zone A Photovoltaik- und Solarthermieanlagen möglich, wenn sie farblich angepasst an die Farbe der bestehenden Dacheindeckung ausgeführt werden. Kulturdenkmale unterliegen der Einschränkung, dass die Anlagen von der öffentlichen Straße und den definierten Aussichtspunkten nicht einsehbar sind. Die definierten Aussichtspunkte sind, wie ausgeführt, Standorte an denen das besonders prägende Stadtbild der Altstadt und ihr historischer Stadtgrundriss erlebbar sind. Ein entsprechender Übersichtsplan ist der Satzung als Anlage 2 beigelegt.

An Fassaden sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen möglich, wenn sie auf einem nicht einsehbaren von der öffentlichen Straße abgewandten Teil angebracht sind.

Damit sich die Anlagen in beiden Zonen gestalterisch einfügen und optisch möglichst den Dachflächen unterordnen, dienen die Regelungen zur Gestaltung dazu, die Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie in das bauhistorische Orts- und Straßenbild harmonisch einzufügen. Eine erhebliche Veränderung des künstlerisch und städtebaulich bedeutenden Schutzgutes "Historische Dachlandschaft Schwäbisch Halls" soll durch Regelungen zu Größe, Form, Farbgebung, Montageart und Erscheinungsbild vermieden werden.

Insbesondere die Unterteilung in die Zonen A und B trägt einer (feinen) Differenzierung hinsichtlich den gestalterischen Anforderungen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen Rechnung. Mit den Anforderungen an die äußere Gestaltung dieser Anlagen auch auf Kulturdenkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, die lediglich in Zone A eine Einschränkung dahingehend erfahren, dass Module oder Kollektoren nebst Rahmen und Halterungen von definierten Aussichtspunkten in Anlage 2 und von der öf-

fentlichen Straße nicht einsehbar sein dürfen, wird auch den Anforderungen an § 2 Satz 1 und Satz 2 EEG, wonach die Errichtung und der Betrieb von Anlagen der Erneuerbaren Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen, auch als vorrangiger Belang, Rechnung getragen.

Mit dieser Regelung wurde daher eine sorgfältiger Abwägung der verschiedenen Interessen zwischen der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen der Erneuerbaren Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen, die gem. § 2 Satz 1 und Satz 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen und einen vorrangigen Belang darstellen auf der einen Seite und dem Erhalt die der einzigartigen bauhistorisch und baugestalterisch wertvollen Dachlandschaft Schwäbisch Halls auch für zukünftige Generationen auf der anderen Seite erhalten, getroffen.

Zu § 5

Weitere Elemente die auf das Stadtbild einwirken, sind sonstige technische Anlagen etwa in Form von Außenantennen, Parabolantennen, Mobilfunkanlagen, Kleinwindkraftwerke, etc.. Zu den technischen Anlagen und Installationen zählen insbesondere Lüftungs- und Klimaanlage und Aufzüge, Aufzugsüberfahrten und Aufzugsschächte.

Zu § 6

Auch die Farbgebung wird in der Satzung geregelt.

Zu § 7

Mit der Ausnahmeregelung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass es Einzelfälle geben könnte.

Mit dieser Satzung wurde daher eine sorgfältige Abwägung der verschiedenen Interessen in Bezug auf die Dachgestaltung, die gestalterischen Anforderungen an Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, an sonstige technische Anlagen und an die Farbgebung und der einzigartigen bauhistorisch und baugestalterisch wertvollen Dachlandschaft Schwäbisch Halls auch für zukünftige Generationen vorgenommen.

Stadt Schwäbisch Hall, den 09.04.2024
gef. Abteilung Stadtplanung

Peter Klink
Erster Bürgermeister