

Umsetzung – Fazit für Rambach

Schutz der ortsbildprägenden Einzelgebäude und Ensemble

In Rambach ist der dörfliche Kern aus der Zeit bis zum 18. Jahrhundert um die Eppsteiner Straße, Kitzelbergstraße und Eckgasse sowie das gründerzeitliche Ensemble an der Ostpreußenstraße als Gesamtanlage unter Schutz gestellt ist. Auch sind einige der als gestalterisch hochwertig eingestuften Gebäude als Kulturdenkmal oder zumindest als Teil einer Gesamtanlage eingestuft. Einige der als besonders ortsbildprägenden eingestuften gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser wie z.B. Am Ringwall 2 sind jedoch nicht als Einzeldenkmal erfasst, was zu bedauern ist.

Die ortsbildprägenden Einzelgebäude und einfacheren Ensemblebereiche aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und der gründerzeitlichen Bauepoche in den Bereichen Am Burgacker, Kehrstraße, Niedernhausener Straße und Trompetenstraße stehen nicht unter Schutz. Daher wird für diese Bereiche der Erlass einer Stadtbild-Satzung dringend empfohlen. Aus Praktikabilitätsgründen und aus Gründen der Rechtssicherheit wird vorgeschlagen, eine Stadtbild-Satzung für den gesamten Untersuchungsbereich zu erlassen.

Aktive Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes

Zwar wurden im Rahmen dieser Untersuchung die Bauzustände der Gebäude nicht systematisch erfasst und bewertet. Nach Augenschein sind es in Rambach vor allem im dörflichen Kern um die Eppsteiner Straße, Kitzelbergstraße und Eckgasse eine erhebliche Zahl von Gebäuden, die einer umfassenden Sanierung bedürfen. Diese Einschätzung trifft auf die Mehrzahl der hier befindlichen Gebäude zu. Der Gesamtzustand dieses Bereiches kann in Teilen durchaus als städtebaulicher Missstand eingestuft werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Sanierung dieser Gebäude ohne Fördermittel nicht geleistet werden kann. Von daher wäre die Aufnahme des ältesten dörflichen Kerns von Rambach in das Landesprogramm Einfache Stadterneuerung hier vorrangig anzustreben.

Vor allem für diesen ältesten dörflichen Kern sollten in einem flächenhaften Rahmenplan Vorschläge zur Entwicklung und Verbesserung der Ortsstruktur entwickelt werden. Auch die Bebauung entlang der Niedernhausener Straße bedarf einer städtebaulichen Klärung.

In dem Rahmenplan sollten auch Vorstellungen zum öffentlichen Raum entwickelt werden. Neben dem unbefriedigenden Zustand der privaten Anwesen wird der negative Eindruck noch gesteigert durch den qualitätslosen und nicht ortsbildgerechten Zustand der Straßen und Plätze. Vorhandene Qualitäten kommen so nicht zur Geltung.

Bebauungspläne

Bebauungspläne sollten für solche Bereiche aufgestellt werden, in denen die Bestandsprägung nach § 34 BauGB nicht ausreichend ist, die weitere bauliche Entwicklung zu steuern. In Rambach wird vorerst kein dringender Bedarf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen. Auf Grundlage des o.g. Rahmenplanes sind später gegebenenfalls rechtliche Umsetzungen in Form von Bebauungsplänen erforderlich.

Gestaltfibel

Es wird empfohlen, für den Gesamtbereich eine Gestaltfibel auszuarbeiten. Auf dieser Grundlage könnte mit den Eigentümern ein Prozess der Sensibilisierung eingeleitet werden. Sie dient auch als Grundlage für die Bauberatung und Einzelentscheidungen.

Gestaltungssatzung

Als rechtliche Handhabe zur Durchsetzung der gestalterischen Mindestanforderungen ist eine robuste Gestaltungssatzung erforderlich.