



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 298/18

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Grohmann, Tobias

**Datum:**

15.11.2018

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	06.12.2018	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	13.12.2018	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Poppenweiler"

**Bezug SEK:** Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

**Bezug:** Vorl.Nr. 329/14 Erhaltungssatzung Historische Innenstadt  
Vorl.Nr. 094/15 Erhaltungssatzung Historische Innenstadt  
- Nochmaliger Beschluss aufgrund von Ergänzungen des  
Satzungstextes

**Anlagen:** Vorl.Nr. 067/18 Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Pflugfelden"

Anl. 1 – Satzungstext zur Erhaltungssatzung

“Historischer Ortskern Poppenweiler” vom 15.11.2018

Anl. 1a – Lageplan Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

“Historischer Ortskern Poppenweiler” vom 15.11.2018

Anl. 2 – Liste aller Gebäude im Geltungsbereich vom 15.10.2018

Anl. 3 – Begründung zur Erhaltungssatzung

“Historischer Ortskern Poppenweiler” vom 15.11.2018

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund von § 172 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird die Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“ beschlossen (Anlagen 1, 1a, 2, 3).

**Sachverhalt/Begründung:**

Bei der Beschlussfassung der Erhaltungssatzung “Historische Innenstadt Ludwigsburg“ wurde vom Gemeinderat gefordert, auch die Stadtteile mit ihren historischen Ortskernen entsprechend zu untersuchen.

Das Thema Baukultur und Stadtgestaltung hat eine besondere Bedeutung. Vor allem die historischen Ortskerne sind maßgebliche Orte für die Identifikation der Menschen mit ihren Stadtteilen.

**Planungserfordernis / Ziel**

Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Poppenweiler"

Die städtebauliche und architektonische Identität der Stadt und ihrer Ortsteile ist gewissermaßen als „Gedächtnis“ in den Grundrissen und Raumfolgen der Stadtquartiere und Gebäude aus unterschiedlichen Epochen festgehalten. Alle Zeitschichten haben ihre charakteristischen Spuren im Stadtbild hinterlassen. In den letzten Jahren wurden jedoch immer mehr historische Gebäude durch Neubauten ersetzt, da moderne und veränderte Nutzungsansprüche, wie auch eine verbesserte Rendite bei der Vermarktung, neue Maßstäbe gesetzt haben.

Eine Bestandsaufnahme in Poppenweiler zeigt, dass der historische Ortskern mit historisch bedeutsamer Bausubstanz noch vorhanden ist. In jüngster Vergangenheit kam es allerdings gehäuft zu Abbrüchen von historisch bedeutsamer Bausubstanz. Trotz bestem Beratungsangebot und vorhandenem Planungsrecht gelang es nicht immer, den Abbruch zu verhindern oder Bauvorhaben so zu gestalten, dass sie sich in das Stadtbild integrieren. Das liegt insbesondere daran, dass der Abbruch von Gebäuden nach der Landesbauordnung grundsätzlich im sogenannten Kenntnisgabeverfahren erfolgt. Die Baurechtsbehörde erfährt zwar von einem Abbruch, hat aber keine Möglichkeit diesen zu verhindern.

Vor diesem Hintergrund wird analog zu den Erhaltungssatzungen „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ und „Historischer Ortskern Pflugfelden“ eine Erhaltungssatzung für den Historischen Ortskern Poppenweiler entsprechend dem beigefügten Plans des Räumlichen Geltungsbereichs (s. Anlage 1a) vorgeschlagen. Der Satzungstext ist als Anlage 1 beigefügt. Die Liste mit den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs ist als Anlage 2 beigefügt. Die Begründung zum Satzungstext ist als Anlage 3 beigefügt.

## 1. Erhaltungssatzung

Nach umfangreichen Recherchen und rechtlicher Beratung wurde festgestellt, dass das Ziel des Schutzes des historischen Stadtbilds von Ludwigsburg mit einer **Erhaltungssatzung auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** am besten verfolgt werden kann. Dabei geht es nicht nur um einzelne Gebäude, sondern um das gesamte historische und städtebauliche Erscheinungsbild.

### Historische Stadtbildanalyse

2016 wurde ein Gutachter beauftragt, die Wertigkeit des Ortsbildes, insbesondere der Fassaden, festzustellen. Als erstes erfolgte eine Bestandsaufnahme mit der Kartierung der Bauphasen und der „Wertigkeit“ der Gebäude hinsichtlich erhaltenswerter Bausubstanz und baulicher Überformung. Begutachtet wurden alle Gebäude, die in historischen Kartierungen dargestellt sind. Die Analyse baut auf der schon vorhandenen Denkmaltopographie von 2004 auf, die alle **Kulturdenkmale (rote Kennzeichnung)** der Stadt mit Kurzbeschreibung und Bild enthält. Ergänzt wurden diese durch **besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange)** und die **strukturprägenden Gebäude (gelb)**.

### Geltungsbereich

Östlich des Ludwigsburger Stadtkerns liegt der Stadtteil Poppenweiler, der den steilen Prallhang am östlichen Neckarufer dominiert. In Poppenweiler gibt es einen abgrenzbaren historischen Ortskern. Der historische Kern Poppenweilers befindet sich im südlichen Dorfbereich unterhalb des Kelterplatzes, von dem aus er durch die Vordere Straße erschlossen wird. Das Umfeld wird durch die Ev. Pfarrkirche St. Georg bestimmt. Insbesondere entlang der historischen Hinteren Straße, der Stiergasse und der Rathausgasse ist der historische Ortskern noch deutlich wahrnehmbar. Auch gibt der historische Stadteingang am Schnittpunkt Hochdorfer Straße/ Reinhold-Maier-Straße die ursprüngliche Situation in Teilen wieder. Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung einen den Ortskern in Gänze umfassenden Bereich für die Satzung vor. Der Geltungsbereich umfasst vor allem die Grundstücke und historischen Gebäude, die noch zu wesentlichen Teilen erhalten sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Sie prägen das historische Ortsbild und wirken identitätsstiftend.

## **Wirkung**

Innerhalb dieses Geltungsbereiches benötigen Bauvorhaben, die **orange** bzw. **gelb gekennzeichneten Gebäude** betreffen, eine **erhaltungsrechtliche Genehmigung**, bevor mit dem Rückbau, Umbau oder Neubau begonnen werden kann. Nutzungsänderungen sind von dieser Genehmigungspflicht ausgenommen. Die Genehmigungspflicht gilt ebenfalls nicht für innere Umbauten und bauliche Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern. Eine reine Renovierung der Fassade (neuer farblicher Anstrich) ist ebenfalls nicht genehmigungspflichtig. Es ist also nur dann eine erhaltungsrechtliche Genehmigung notwendig, wenn es um Änderungen am Dach oder an den Fassaden geht, die stadtbildprägend sind. Die genannten Änderungen sind in der Regel bauordnungsrechtlich verfahrensfrei. Durch die Genehmigungspflicht im Rahmen der Erhaltungssatzung können in Zukunft alle Veränderungen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinflussen, erfasst werden.

Damit erhält die Baubehörde die Möglichkeit, bei Bedarf Kontakt mit den Bauherren aufnehmen zu können. Dies betrifft alle Vorhaben, die am historischen Stadtbild Veränderungen bewirken, insbesondere durch Abbruch von Gebäuden, die als besonders erhaltenswert (orange gekennzeichnet) oder strukturprägend (gelb gekennzeichnet) eingestuft wurden. Für Veränderungen an Gebäuden, die **grau gekennzeichnet** sind, ist **kein erhaltungsrechtliches Genehmigungsverfahren** notwendig.

## **Information der Öffentlichkeit**

In den öffentlichen Stadtteilausschusssitzungen hat man das Thema mehrfach diskutiert und Arbeitsstände vorgestellt. Grundsätzlich besteht ein positives Stimmungsbild zur Erhaltungssatzung, die bereits mehrfach gefordert wurde. Der Stadtteilausschuss wird in der Sitzung am 20.11.2018 über die Vorlage/ die Erhaltungssatzung informiert (Hintergrund: Letzter Termin zur Abgabe der Vorlage zeitlich vor Sitzung des Stadtteilausschuss, ansonsten könnte Erhaltungssatzung 2018 nicht mehr beschlossen werden).

Die Verwaltung plant, alle betroffenen Grundstückseigentümer persönlich in einem Schreiben über die Erhaltungssatzung zu informieren. Ergänzend wird auf der Homepage der Stadt und über die örtliche Presse informiert.

Ein **Flyer** soll zusätzlich an den üblichen Stellen in der Verwaltung ausgelegt werden.

## **Handhabung der Satzung**

Die Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“ wird analog zu den Erhaltungssatzungen „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ und „Historischer Ortskern Pflugfelden“ angewandt. Die Verwaltung hat das Ziel, den **Aufwand für die Bürger auf das notwendige Maß zu beschränken** und das **erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren so einfach wie möglich** zu handhaben. Dazu gibt es bei der Baugenehmigungsbehörde ein einfaches und übersichtliches Formblatt. Bei Bauanträgen erfolgt die Abklärung im Rahmen der Bauantragsbearbeitung. Über den Abbruchartrag eines orangenen oder gelben gekennzeichneten Gebäudes, soll in Zusammenhang mit der Neuplanung im Gestaltungsbeirat diskutiert werden. Dies dient dazu, städtebauliche wie architektonische Fehlentwicklungen zu verhindern, die architektonische Qualität zu sichern und das Stadtbild kontinuierlich zu verbessern.

## **Unterschriften:**

**Martin Kurt**

## **Verteiler:**

D I, D II, D III, R05, FBe 10, 23, 41, 60, 61, 65, 67





LUDWIGSBURG

## NOTIZEN