

Begründung zur Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“

Die städtebauliche und architektonische Identität von Poppenweiler ist als „Gedächtnis“ des Stadtteils in den Grundrissen und Gebäudetypen aus unterschiedlichen Epochen festgehalten. Nicht alle stadtbildprägenden historischen Gebäude unterliegen jedoch dem Denkmalschutz. Der bauliche Veränderungsdruck nimmt in den letzten Jahren kontinuierlich zu, was immer häufiger zum Verlust der historischen Gebäudesubstanz führt und damit das historische Stadtbild „löchrig“ werden lässt. Mit dem vorhandenen Baurecht kann selten adäquat reagiert werden. Deshalb soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB, die die städtebauliche Eigenheit eines Gebietes schützt, hier eine Sicherung bieten.

Ziel ist die noch vorhandenen Gebäude und damit die historische Identität des Ortskerns von Poppenweiler zu bewahren. Dort zeigen die in 17-20. Jahrhundert erbauten Gebäude den ursprünglichen Dorfcharakter der damals eigenständigen Gemeinde Poppenweiler und die damit verbundene landwirtschaftliche/kleinbäuerliche Vergangenheit.

Deshalb wurde die historische Bausubstanz auf der Grundlage historischer Kartenmaterialien erhoben und bewertet. Neben den Gebäuden, die als **Kulturdenkmale** eingestuft sind (rot), wurden Gebäude als „**besonders erhaltenswerte Bausubstanz**“ (orange) und „**strukturprägende Gebäude**“ (gelb) gekennzeichnet (Anlage 1a der Satzung). Sie werden mit dieser Satzung in eine Art erweiterten städtebaulichen „Denkmalschutz“ einbezogen und unterliegen der Genehmigungspflicht.

Der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz und deren angemessene Weiterentwicklung sind ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt. Deshalb ist die Erhaltungssatzung ein wichtiger Beitrag zur Pflege des Stadtteilbewusstseins. Ziel der Stadt ist es zudem, rechtzeitig Kenntnis über Veränderungsabsichten bei Gebäuden zu erlangen und damit frühzeitig in die Beratung der Eigentümer einsteigen zu können. Dabei soll das Bauen auch in Zukunft nicht „verhindert“ werden. Jedoch sollen mehr als in der Vergangenheit der Erhalt, der Umbau im Bestand und die Rücksichtnahme auf das historische Stadtbild im Fokus stehen.

Geltungsbereich (Räumlicher 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 (s. Anlage 1a: Räumlicher Geltungsbereich). 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.

Einführung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht

Von der Genehmigungspflicht bei Rückbau und baulichen Änderung ausgenommene Grundstücke bzw. Gebäude

Bei den Voruntersuchungen zum Erlass einer Erhaltungssatzung hat sich gezeigt, dass nach dem jetzigen Stand der Erkenntnisse im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bauliche Anlagen vorhanden sind, auf die offensichtlich keiner der in § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB für den Rückbau und die baulichen Veränderungen genannten Versagungsgründe zutreffen. Deshalb werden in § 4 der Erhaltungssatzung diese Gebäude von der Genehmigungspflicht beim Rückbau und bei baulichen Veränderungen ausgenommen. Die davon betroffenen Gebäude sind in der Anlage 1a der Erhaltungssatzung **grau** dargestellt.

Von der Genehmigungspflicht ausgenommene baulichen Änderung im und am Gebäude

Für das **historische Stadtbild** ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude maßgebend. Innere Umbauten, die das Erscheinungsbild nicht verändern, sind deshalb von der Genehmigungspflicht ebenfalls ausgenommen.

Unter die **Genehmigungspflicht** fallen alle geplanten **Baumaßnahmen am Dach** (Änderungen an Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Ortgang und Traufe und Dacheindeckungen) und **Fasadengestaltungen**, sofern sie für das Stadtbild maßgebend sind (Wärmedämmverputzungen, Änderungen an Gliederungselementen, wie Gesimsbänder und Fensterläden, Fensteröffnungen und Sockel). Bei Gebäuden, die orange gekennzeichnet sind, sind auch Änderungen an den Fensterelementen (Fensteraufteilung) genehmigungspflichtig. Eine reine Renovierung der Fassade (neuer Anstrich) ist nicht genehmigungspflichtig.

Nutzungsänderungen

Die Voruntersuchungen haben im Übrigen ergeben, dass die Ziele der Satzung durch Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt werden können. Deshalb sind Nutzungsänderungen von der Genehmigungspflicht in § 3 der Erhaltungssatzung generell ausgenommen.

Errichtung baulicher Anlagen

Innerhalb dieses Geltungsbereiches benötigen Bauvorhaben, die **orange** bzw. **gelb gekennzeichneten Gebäude** betreffen, eine **erhaltungsrechtliche Genehmigung**, bevor mit dem Neubau begonnen werden kann (sofern sie für das Stadtbild maßgebend sind). Bei Bauanträgen erfolgt die Abklärung im Rahmen der Bauantragsbearbeitung.

Versagensgründe

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde im Übrigen geprüft, für welche Gebäude sich nach derzeitiger Erkenntnis ein Versagungsgrund ergeben könnte. Dabei wurden zunächst die Gebäude erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen. Sodann wurden die Gebäude erfasst, die ansonsten von städtebaulicher Bedeutung sind. Nach Auffassung der Verwaltung wurde der „Historische Ortskern Poppenweiler“ in strukturprägende Gebäude (gelbe Kennzeichnung) bzw. besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange Kennzeichnung) und die Kulturdenkmale (rote Kennzeichnung) gegliedert. Dargestellt wurde dies in der Anlage 1a der Erhaltungssatzung, die als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

In der **Anlage 2** sind alle Gebäude des „Historischen Ortskerns Poppenweiler“ mit ihrer derzeitigen Nutzung und Bewertung aufgeführt. Sie sind nach Straßen und Hausnummern geordnet.

Nichtbeachtung der Erhaltungssatzung

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Erhaltungssatzung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann eine Geldbuße bis zu 30.000 € zur Folge haben. Da die Erhaltungssatzung dem öffentlichen Interesse der Bewahrung des historischen Stadtbilds dient, muss ihren Vorgaben Nachdruck verliehen werden.

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
Ludwigsburg, 15.11.2018