



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 375/21

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Bürgerbüro Bauen

Sachbearbeitung:

Wilczek, Ralph

Datum:

28.10.2021

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Stadtteilausschuss Obweil	26.11.2021	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	02.12.2021	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	08.12.2021	ÖFFENTLICH

Betreff: Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Obweil"

Bezug SEK: Masterplan 4 -Vitale Stadtteile, SZ 77/OZ 4

Bezug: Vorl.Nr. 329/14 Erhaltungssatzung Historische Innenstadt
Vorl.Nr. 094/15 Erhaltungssatzung Historische Innenstadt
- Nochmaliger Beschluss aufgrund von Ergänzungen des Satzungstextes
Vorl.Nr. 526/19 Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Hoheneck"
Vorl.Nr. 442/19 Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Eglosheim"

Anlagen: Anl. 1 – Satzungstext zur Erhaltungssatzung
"Historischer Ortskern Obweil" vom 28.10.2021
Anl. 1a – Lageplan Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
"Historischer Ortskern Obweil" vom 28.10.2021
Anl. 2 – Liste aller Gebäude im Geltungsbereich vom 28.10.2021
Anl. 3 – Begründung zur Erhaltungssatzung
"Historischer Ortskern Obweil" vom 28.10.2021

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 Obweil“ 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

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 Oßweil zeigt, dass im alten Ortskern noch historisch bedeutsame Bausubstanz vorhanden ist. In jüngster Vergangenheit kam es allerdings gehäuft zu Abbrüchen von historisch bedeutsamer Bausubstanz. Trotz umfangreicher Bauberatungen gelang es in der Vergangenheit nicht immer, den Abbruch zu verhindern oder Bauvorhaben so zu gestalten, dass sie sich in das historische Ortsbild integrieren.

Das liegt insbesondere daran, dass der Abbruch von Gebäuden nach der Landesbauordnung grundsätzlich im sogenannten Kenntnissgabeverfahren erfolgt. Die Baurechtsbehörde erfährt zwar von einem Abbruch, hat aber keine Möglichkeit diesen zu verhindern.

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.

Vor diesem Hintergrund wird analog zu den Erhaltungssatzungen "Historische Innenstadt Ludwigsburg" und "Historischer Ortskern Hoheneck" eine Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern Oßweil entsprechend dem beigefügten Lageplan (s. Anlage 1a) vorgeschlagen. Der Satzungstext ist als Anlage 1 beigefügt. Als Anlage 2 ist eine Liste mit allen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches mit ihrer derzeitigen Nutzung und Bewertung beigefügt. Die Begründung zum Satzungstext ist als Anlage 3 beigefügt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat die Ortsentwicklung bis zum Jahr 1920 als Ausgangspunkt, konzentriert sich aber auf die Kernbereiche in denen noch historische Bausubstanz vorhanden ist. Weitere erhaltenswerte Bausubstanz findet sich u.a. in der Griesengasse, Balten-, Brühl-, Vorhof- und Brunnenstraße sowie am Wettemarkt. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der Anlage 1a zu entnehmen.

Erhebungs- und Bewertungssystem

Die historische Bausubstanz wurde auf Grundlage historischer Kartenmaterialien und Ortsbegehungen erhoben und bewertet. Dabei wurden zunächst die Gebäude und baulichen Anlagen erfasst, die eine schützenswerte und historisch bedeutende Bausubstanz aufweisen und daher von geschichtlicher Bedeutung sind. Sodann wurden Gebäude und baulichen Anlagen erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen.

Neben Gebäuden und baulichen Anlagen wurden auch Frei- und Straßenflächen definiert, die von geschichtlicher Bedeutung sind und/oder das Ortsbild des historischen Ortskerns von Oßweil entscheidend prägen.

Dargestellt wird dies in der **Anlage 1a** der Erhaltungssatzung, die als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

Hierin werden 5 Kategorien unterschieden:

- Besonders erhaltenswerte Bausubstanz und Kulturdenkmal (rot)
- Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange)
- Strukturprägende Bausubstanz (gelb)
- Erhaltenswerter historischer Straßenraum (rosa)
- Erhaltenswerter historischer Weg (lila)

Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne dieser Satzung gewährleisten zu können, bedürfen

- a) der Rückbau,
- b) die Änderung
- c) sowie die Errichtung

baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Damit erhält die Baubehörde die Möglichkeit, bei allen Vorhaben, die am historischen Ortsbild Veränderungen hervorrufen, Kontakt zum Bauherrn aufzunehmen.

Die Genehmigungsvoraussetzung bei der Errichtung baulicher Anlagen ist von entscheidender Bedeutung, wenn eine baurechtlich verfahrensfreie bauliche Anlage (vgl. § 50 LBO Baden-Württemberg) errichtet werden soll. Die bauliche Anlage unterliegt dann trotzdem der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Dadurch können in Zukunft alle Veränderungen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinflussen, erfasst werden.

Ausnahmen und Besonderheiten bei der Genehmigungspflicht

Damit die historische Identität des Ortskerns von Oßweil gewahrt und eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne dieser Satzung sichergestellt werden kann, bedarf es nicht jedem der möglichen Zugriffsrechte des § 172 BauGB. Durch den Ausschluss einiger Genehmigungstatbestände, wird der Aufwand sowohl für die betroffenen Eigentümer, als auch die Genehmigungsbehörde auf ein notwendiges Maß reduziert.

Von der Genehmigungspflicht sind ausgenommen:

- Nutzungsänderungen
- alle in der Anlage 1a der Erhaltungssatzung grau dargestellten Gebäude
- Innere Umbauten

Die Kategorien „erhaltenswerter historischer Straßenraum“, bzw. „erhaltenswerter historischer Weg“ haben vor Allem deklaratorische Bedeutung und richten sich an die Öffentlichkeit und die Verwaltung mit dem Ziel diese historischen öffentlichen Räume zu erhalten. Dies wäre z.B. bei Umgestaltungen zu berücksichtigen. Rechtliche Auswirkungen auf graue Gebäude ergeben sich dadurch i.d.R. nicht.

Kulturdenkmale nehmen eine Sonderstellung ein. Sie sind grundsätzlich immer auch besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Diese Regelung erfolgt im Vorgriff auf eine eventuell wegfallende Denkmaleigenschaft. Die Eigenschaft des Kulturdenkmals ist in dieser Satzung nur nachrichtlich übernommen, weil diese Auswirkungen auf die Genehmigungssystematik hat. Eine Genehmigung nach §8 DSchG Baden-Württemberg ersetzt eine Genehmigung nach dieser Erhaltungssatzung.

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. Am 26.10.2021 fand ein Stadtteilspaziergang mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern, den Mitgliedern des Stadtteilausschusses und des Gemeinderates statt. Darüber hinaus wird der Stadtteilausschuss in der Sitzung am 26.11.2021 über die Vorlage der Erhaltungssatzung informiert.

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.

Unterschriften:

gez.

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?					
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:			EUR
Ebene: Haushaltsplan					
Teilhaushalt		Produktgruppe			
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart					
FinHH: Ein-/Auszahlungsart					
Investitionsmaßnahmen					
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja			
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch			
Ebene: Kontierung (intern)					
Konsumtiv			Investiv		
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag	

Verteiler: D I, D II, D III, D IV, 60, 61



LUDWIGSBURG

NOTIZEN