



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 035/23

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Wilczek, Ralph

Müller, Janina

Datum:

16.02.2023

Beratungsfolge

**Sitzungsdatu
m**

Sitzungsart

Bauausschuss

16.03.2023

ÖFFENTLICH

Gemeinderat

29.03.2023

ÖFFENTLICH

Betreff:

Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Neckarweihingen"

Bezug SEK:

HF 04 / SZ 07 / OZ 04

Bezug:

Mündlicher Bericht im Bauausschuss am 06.10.2022
VORL. Nr. 322/22 - Erhaltungssatzung Neckarweihingen

Anlagen:

- Anl. 1a – Satzungstext zur Erhaltungssatzung
"Historischer Ortskern Neckarweihingen" vom 16.02.2023
- Anl. 1b – Lageplan Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
"Historischer Ortskern Neckarweihingen" vom 16.02.2023
- Anl. 2 – Liste aller Gebäude im Geltungsbereich vom 16.02.2023 der
Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Neckarweihingen" vom
16.02.2023 (nachrichtlich)
- Anl. 3 – Begründung zur Erhaltungssatzung
"Historischer Ortskern Neckarweihingen" vom 16.02.2023

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 Neckarweihingen“ beschlossen (Anlagen 1a, 1b, 2, 3).

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation

Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Neckarweihingen"

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.

Die Bebauung Neckarweihingens setzt sich aufgrund der baulichen Entwicklungsstufen über die Jahrhunderte entsprechend vielfältig zusammen. Der ehemals eigenständige Ort wurde urkundlich erstmals 1291 erwähnt. Im Jahr 1974 wurde Neckarweihingen nach Ludwigsburg eingemeindet. Der Ort entwickelte sich baulich zunächst entlang der Hauptstraße, von der wenige Gassen zur Neckaraue führten. An dominanter Stelle am Knickpunkt der Hauptstraße angeordnet, bildet die Laurentiuskirche den Mittelpunkt des Ortes. Das überwiegend durch den Weinbau und Fährbetrieb geprägte Neckarweihingen wurde 1634 weitgehend durch den Dreißigjährigen Krieg zerstört. Noch bis in die 1830er-Jahre beschränkte sich die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf die Hauptstraße und wenige Seitengassen sowie den Pfarrbereich (Wittumhof). In den Seitengassen entwickelten sich stadtbildprägende Höfe und Handwerkhäuser, welche z. T. in den 1930er-Jahren „weitergebaut“ wurden. Durch unterschiedliche Gebäudeorientierungen und Größe entstand bei gleichartiger Hofstruktur ein vielfältiges Bild, das bis heute ablesbar ist. Mit dem Ausbau des Ortes ab Ende des 19. Jahrhunderts bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden viele weitere das Stadtbild wesentlich prägende bauliche Strukturen. Den größten Entwicklungsschritt machte Neckarweihingen in der Zeit der Nachkriegsjahre. In dieser Zeit wandelte sich das ehemals landwirtschaftlich geprägte Dorf zu einem Wohn- und Gewerbestandort.

Noch heute finden sich vereinzelt denkmalgeschützte und gut sichtbare Fachwerkhäuser – insbesondere entlang der Hauptstraße - die Rückschlüsse auf das Alter und den Entwicklungsursprung des heutigen Stadtteils zulassen. Neben den Gebäuden, die auf den ersten Blick ein historisch wertvolles Erscheinungsbild bieten (z. B. denkmalgeschützte Gebäude), gibt es allerdings auch viele, die aus städtebaulicher Sicht als besonders erhaltenswerte Gebäude das Ortsbild prägen (z. B. best. Gebäudekubatur/-stellung). Die städtebauliche und architektonische Identität von Neckarweihingen ist somit als „Gedächtnis“ des Stadtteils in den Grundrissen und Gebäudetypen aus den unterschiedlichen Epochen festgehalten. Nach und nach ist dennoch erkennbar, dass erste Gebäude in die Jahre kommen und teilweise abgebrochen werden. Neubauten, die im modernen Stil errichtet werden, überformen das typische kleinteilige Bild Neckarweihingens und beeinträchtigen das prägende historische Stadtbild.

Allerdings unterliegen nicht alle stadtbildprägenden historischen Gebäude 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 abschwächt und „perforiert“. Mit dem vorhandenen Baurecht kann nur in wenigen Einzelfällen adäquat reagiert werden.

Deshalb soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB, welche die städtebauliche Eigenheit eines Gebietes schützt, hier eine Sicherung bieten.

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 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 keinesfalls verhindert werden. Vielmehr soll der Erhalt, der Umbau im Bestand und die Rücksichtnahme auf das historische Stadtbild mehr im Fokus stehen.

Ziel der Satzung ist es, ebendiese Eigenart zu erhalten und den Stadtteil vor einer Überformung und dem Verlust seiner besonderen Identität zu schützen. Dort zeigen die ab dem 13. bis zum 20. Jahrhundert erbauten Gebäude den ursprünglichen dörflich geprägten Charakter der damals eigenständigen Gemeinde Neckarweihingen und die damit verbundene landwirtschaftliche/kleinbäuerliche Vergangenheit und prägen z.T. bis heute noch den Straßenraum.

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. Die betrifft im Wesentlichen die Hauptstraße (bis Geb.86), die Straße Wittumhof, den vorderen Teil der Pfarrstraße, den östlichen Teil der Neue Straße bis zum Rathaus, und die Nebenstraßen der Hauptstraße zum Neckar hin von der Brückenstraße bis zur Fährstraße. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage 1b) 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 bauliche 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 von Neckarweihingen entscheidend prägen. Dargestellt wird dies im Lageplan (Anlage 1b) der Erhaltungssatzung, der als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

Hierin werden verschiedene Kategorien unterschieden:

- Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme) und besonders erhaltenswerte Bausubstanz (rot)
- Mauer unter Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme) und besonders erhaltenswerte Bausubstanz (rote Linie)
- Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange)
- Strukturprägende Bausubstanz (gelb)
- Erhaltenswerter historischer Straßenraum (rosa)

Dargestellt werden weiterhin:

- Denkmalgeschützte Fläche (nachrichtliche Übernahme) (rosa Fläche)

- Bauteil unter Denkmalschutz (roter Punkt).

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

Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind:

- Nutzungsänderungen
- In der Anlage 1b grau dargestellte Gebäude
- Innere Umbauten, die das Erscheinungsbild nicht verändern

Die Festlegung „erhaltenswerter historischer Straßenraum“ soll insbesondere verdeutlichen, dass der Stadtraum an diesen Stellen in seinem Erscheinungsbild historisch geprägt ist. Bei Umgestaltungen der öffentlichen Räume soll daher darauf geachtet werden, den Raum am historischen Vorbild zu entwickeln. 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

Im Oktober 2022 erfolgte die Vorstellung des Entwurfes der Satzung im Bauausschuss, am 20.01.2023 wurde ein Spaziergang durch Neckarweihingen angeboten, bei dem Interessierte ihre Fragen und Anregungen einbringen konnten. Betroffene Eigentümer und Eigentümerinnen von potenziell

geschützten Gebäuden wurden hierzu persönlich mit einem Schreiben eingeladen. Zeitweise haben etwa 30 Personen teilgenommen und so für gute und konstruktive Diskussionen gesorgt. Aufgrund der (bei dem öffentlichen Spaziergang) geführten Gespräche und der Verwaltung im Nachgang zugesandten Unterlagen, wurden bei Objekten in der Fährstraße ein Gebäude von "besonders erhaltenswert" zu "strukturell erhaltenswert" abgeändert und in der Austraße ein später erstellter Anbau nicht mehr als "besonders erhaltenswert" gekennzeichnet.

Im Nachgang zum Beschluss wird durch die Verwaltung ein Flyer erstellt, der dann an den üblichen Stellen in der Verwaltung ausgelegt wird und auch online einsehbar ist

Unterschrift:

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

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Schutz der bestehenden Bebauung, keine neue Versiegelung o.ä.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 60



LUDWIGSBURG

NOTIZEN