



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 442/19

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Sabine Schröder

Datum:

22.11.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	16.01.2020	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	29.01.2020	ÖFFENTLICH

Betreff: Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim,,

Bezug SEK: Masterplan 4 - Vitale Stadtteile, SZ 7, 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.067/18 Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“
- Vorl.Nr.031/19 Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“

Anlagen:

- 1 Satzungstext zur Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim“ vom 15.11.2019
- 1a Lageplan Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim“ vom 15.11.2019
- 2 Liste aller Gebäude im Geltungsbereich vom 15.11.2019
- 3 Begründung zur Erhaltungssatzung vom 15.11.2019

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt/Begründung:

Bei der Beschlussfassung der Erhaltungssatzung “Historische Innenstadt Ludwigsburg“ wurde vom Gemeinderat gefordert, auch die Stadtteile mit ihren historischen Ortskernen entsprechend zu untersuchen. Mittlerweile sind für die Stadtteile Pflugfelden und Poppenweiler bereits Erhaltungssatzungen in Kraft getreten.

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 zunehmend 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 Eglosheim zeigt, dass vor allem im Bereich der Katharinenstraße mit dem Beutenmillerhof und der Hahnenstraße mit der alten Kelter noch historische Bausubstanz vorhanden ist.

Trotz umfangreicher Bauberatungen ließen sich in der Vergangenheit Abrisse von Gebäuden und die an ihre Stelle tretenden Neubauten nicht immer so gestalten, dass sie sich in das historische Ortsbild 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.

Nach umfangreichen Recherchen und rechtlicher Beratung wurde festgestellt, dass das Ziel des Schutzes des historischen Stadtbilds für Ludwigsburg mitsamt seinen historischen Ortskernen 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“, „Historischer Ortskern Pflugfelden“ und „Historischer Ortskern Poppenweiler“ eine Erhaltungssatzung für den Historischen Ortskern Eglosheim 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 historische Nukleus Eglosheims bewegt sich in erster Linie um den Beutenmillerhof mit der Katharinenkirche und setzt sich in der Katharinenstraße fort. Aber auch die Hahnenstraße mit der historischen Kelter und im Weiteren die Osterwiese und die östliche Bebauung der Hecklestraße weisen noch umfangreichere historische Bausubstanz auf. Diesen Bereich schlägt die Stadtverwaltung als Geltungsbereich für die Satzung vor (s. Anlage 1a).

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.

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 Grün- und Straßenflächen definiert, die von geschichtlicher Bedeutung sind und/oder das Ortsbild des historischen Ortskerns von Eglosheim entscheidend prägen.

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

Hierin werden 6 Kategorien unterschieden:

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

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 Eglosheim 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

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 öffentlichen Stadteilausschusssitzungen wurde das Thema der Erhaltungssatzung bereits mehrfach diskutiert und Arbeitsstände vorgestellt. Am 07.11.2019 fand zusätzlich ein Stadtteilspaziergang mit Interessierten Bürgerinnen und Bürgern, den Mitgliedern des Stadteilausschusses und Mitgliedern des Gemeinderates statt.

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

Ein **Flyer** soll zusätzlich im Bürgerbüro Bauen der Stadtverwaltung ausgelegt werden.

Handhabung der Satzung

Die Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Eglosheim“ wird analog zu den Erhaltungssatzungen „Historische Innenstadt Ludwigsburg“, Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“ und Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Poppenweiler“ 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**.

Sowohl bei Abbrucharträgen für besonders erhaltenswerte und strukturprägende Bausubstanz als auch bei Bauanträgen soll im Gestaltungsbeirat diskutiert werden. Dies dient dazu, städtebauliche wie architektonische Fehlentwicklungen zu verhindern, die architektonische Qualität zu sichern und das Ortsbild Eglosheims kontinuierlich zu verbessern.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 60, 61

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: DI, DII, DIII, DIV, 60,61



LUDWIGSBURG

NOTIZEN