



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 067/18

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Flammann, Lilla

**Datum:**

29.06.2018

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	19.07.2018	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	25.07.2018	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Erhaltungssatzung "Historischer Ortskern Pflugfelden"

**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  
Vorl.Nr. 101/17 Erhaltungssatzung Historischer Ortskern Pflugfelden

**Anlagen:** Anl. 1 – Lageplan Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung  
"Historischer Ortskern Pflugfelden vom 29.06.2018  
Anl. 2 – Liste aller Gebäude im Geltungsbereich vom 29.06.2018  
Anl. 3 – Begründung zur Erhaltungssatzung vom 29.06.2018

### **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 Pflugfelden“ beschlossen:

#### **§ 1 Ziel der Satzung (Sachlicher Geltungsbereich)**

Die Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“ dient gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Ziel ist die Erhaltung des historischen Stadtbildes im Bereich des „Historischen Ortskerns Pflugfelden“, dort zeigen die in 17-20. Jahrhundert erbauten Gebäude den ursprünglichen Dorfcharakter der damals eigenständigen Gemeinde Pflugfelden.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich der „Historischen Ortskerns Pflugfelden“. Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 29.06.2018 (Anlage 1), der Bestandteil der Satzung ist. Der Geltungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen von Westen nach Osten von der Stammheimer Straße 8 bis zur

Dorfstraße 23 und von Norden nach Süden von der Dorfstraße 15 bis In den Baumwiesen 10 und von der Benzengasse 3 bis zur Stammheimer Straße 8.

### § 3 Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- a) der Rückbau,
- b) die Änderungen
- c) sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

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.

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

Von der Genehmigungspflicht bei Rückbau und baulichen Veränderungen sind die baulichen Anlagen ausgenommen, die in der Anlage 1 der Satzung grau gekennzeichnet sind. Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 5 Versagungsgründe

Nach § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus und der Änderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nach § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets der gem. § 2 geschützten Stadtbereiche durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1, Nr. 4 des BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € geahndet werden.

### § 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

### **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 in 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 Pflugfelden zeigt, dass nur noch wenig historische Bausubstanz vorhanden ist. 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 Kenntnissgabeverfahren erfolgt. Die Baurechtsbehörde erfährt zwar von einem Abbruch, hat aber keine Möglichkeit, diesen zu verhindern.

Vor diesem Hintergrund wird analog zur Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ eine Erhaltungssatzung für den Historischen Ortskern Pflugfelden entsprechend dem beigefügten Lageplan (s. Anlage 1) vorgeschlagen.

Die Begründung zur Satzungstext ist als Anlage 3 beigefügt.

## **1. Erhaltungssatzung**

Nach umfangreichen Recherchen und rechtlicher Beratung wurde festgestellt, dass das Ziel des Schutzes des historischen Stadtbilds für 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 im Stadtplan von 1920 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. Ergänzend wurden die besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange) und die strukturprägenden Gebäude (gelb) kartiert.

### Geltungsbereich

Auf Grundlage der „Historischen Stadtbildanalyse“ ist zu erkennen, dass es keinen klar abgrenzbaren historischen Bereich gibt. Der Stadtteil Pflugfelden stellt sich diesbezüglich sehr heterogen dar. Nachdem nur noch wenig alte erhaltenswerte Bausubstanz in Pflugfelden vorhanden ist, schlägt die Verwaltung einen deutlich kleineren Bereich für die Satzung vor (s. Anlage 1: Lageplan), als das, was untersucht wurde. Im Geltungsbereich befinden sich 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. Auf Anregung des Stadteilausschusses hat man die Abgrenzung mit dem Stockheimer Hof erweitert.

## 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

Zu diesem Thema fand am 03.08.2017 eine Informationsveranstaltung in Pflugfelden statt. In der Stadtteilausschusssitzung hat man das Thema mehrfach diskutiert und in der Sitzung am 15.11.2017 wurde ein positives Stimmungsbild dazu abgegeben.

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 Pflugfelden“ wird analog zur Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ 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 Abbruchantrag 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