



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/161/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.02.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
02.03.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
27.07.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 10 Erlass der städtebaulichen Erhaltungssatzung "Innenstadt Aulendorf"			
<p>Ausgangssituation: Anlass und Ziele der Satzung</p> <p>In der Stadt Aulendorf kann in den letzten Jahren eine rege bauliche Entwicklung festgestellt werden, die sich insbesondere in der Innenstadt zeigt. Trotz der Veränderungen gilt es die Identität der Stadt zu bewahren und ihre Wurzeln zu stärken. Identität manifestiert sich dabei in hohem Maße räumlich in Einzelobjekten und in der Gesamtwirkung des Stadtbilds. Im Zuge baulicher Veränderungen ist es jedoch in den letzten Jahren zum Abgang und zur Überformung erhaltenswerter Bausubstanz gekommen. Damit hat das historische Stadtbild Verluste erfahren, die nicht oder nur sehr schwer zu kompensieren sind. Mit dem vorhandenen Baurecht kann nicht adäquat reagiert werden. Die meisten Bestandsquartiere der Innenstadt von Aulendorf, die überwiegend vor 1945 entstanden sind, werden als unbeplante Innenbereichsflächen i. S. d. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) behandelt. Der Abriss von Gebäuden kann auf dieser rechtlichen Grundlage nicht verhindert werden. Daraus folgen bauliche Entwicklungen, die auch in den Bestandquartieren der Innenstadt in den vergangenen Jahren wiederholt negative Auswirkungen im Stadtbild verursacht. Die städtebauliche und architektonische Identität der Innenstadt Aulendorf ist als „Gedächtnis“ der Stadt in den Grundrissen und Raumfolgen und den Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen festgehalten.</p> <p>Deshalb soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1, die die städtebauliche Eigenheit eines Gebietes schützt, hier eine Sicherung bieten.</p> <p>Ziel ist, die einmalige städtebauliche Qualität der Innenstadt zu bewahren und weiterzuentwickeln. Die Prägungen des Stadtbildes mit der historischen Bausubstanz in der Innenstadt wurden in einer umfassenden Analyse erhoben und bewertet. Neben den Gebäuden, die als Kulturdenkmale eingestuft sind (rot), wurden Gebäude gekennzeichnet, die als „erhaltenswerte stadtbildprägende Gebäude“ (flieder) in Abstimmung mit der Denkmalpflege bewertet wurden (siehe Anlage 2). Sie werden mit dieser Satzung in eine Art erweiterten städtebaulichen „Denkmalschutz“ einbezogen und unterliegen der Genehmigungspflicht.</p> <p>Der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz und deren angemessene Weiterentwicklung sind ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt. 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.</p> <p>Die Satzung soll zur positiven Wahrnehmung der Werte und Qualitäten des Stadtbildes beitragen. Mit dieser Satzung soll die Handlungs- und Rechtssicherheit gefördert, Behördenwege vereinfacht sowie das Bauen erleichtert und beschleunigt werden.</p>			

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst alle Grundstücke, die im beiliegenden Lageplan vom 02.07.2019 dargestellt und abgegrenzt sind (s. auch Anlage 1). Dieser Lageplan ist mit der Anlage 1 Bestandteil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung entspricht ebenfalls dem Umgriff der Rahmenplanung „Innenstadt“.

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung gilt für Anlagen oder Teile von Anlagen, die bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind oder als solche gelten. Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst dabei Regelungen für

- die Errichtung, Änderung oder die Nutzungsänderung, Instandsetzung und Instandhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen,
- die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Einrichtungen wie Solaranlagen und Antennenaufbauten,
- die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen, Außenanlagen.

Von dieser Satzung unberührt bleiben jedoch Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO, das Denkmalschutzgesetz -DSchG) an Vorhaben stellen.

Wirkung der Erhaltungssatzung

Die Wirkung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht darin, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht unterliegen. Darüber hinaus unterliegt in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Errichtung baulicher

Anlagen der Genehmigungspflicht. Die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Zustimmungs- oder Genehmigungspflichten.

Die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung führt dazu, dass ein Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, auch wenn es nach sonstigem zu prüfendem Recht genehmigt werden konnte. Dies gilt ohne jede Einschränkung, das heißt, durch eine Erhaltungssatzung kann z.B. auch die Errichtung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Gebäudes verhindert werden. Das erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungserfordernis ist Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums, stellt also keinen Eingriff in das Eigentum gemäß Art. 14 Abs. 1 GG dar. Liegen im Einzelfall die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB vor, so kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Anwendung der Erhaltungssatzung

Für den Einzelfall wird geprüft, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel gefährdet. Das heißt, dass erst bei Entscheidung über den Genehmigungsantrag für ein konkretes Vorhaben eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

Im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) 1 BauGB richtet sich die Versagung der Genehmigung nach § 172 (3) BauGB. Eine Versagung der Genehmigung setzt voraus, dass der betreffenden baulichen Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen eine prägende Funktion im städtebaulichen Sinne für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild zukommt.

Soll die Erhaltung wegen der städtebaulichen - insbesondere historischen oder künstlerischen - Bedeutung der baulichen Anlage erfolgen, kann der Erhaltungsschutz nur dann zum Tragen kommen, wenn sich die historische bzw. künstlerische Bedeutung aus städtebaulichen Kriterien ergibt. Dies ist dann der Fall, wenn die historischen oder künstlerischen Aspekte eine ortsbildprägende Dimension haben, z.B. bei in diesem Sinne homogenen Bebauungen (z.B. Straßenzüge mit bestimmten Fassadengestaltungen, Ensembles).

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung nur dann möglich, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die

beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde. Im konkreten Einzelfall ist eine individuelle Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich. Hierfür müssen anhand von Hauptkriterien einzelfallbezogen differenziert Beurteilungsmaßstäbe erarbeitet werden. Zur Beurteilung von „Prägung“ beziehungsweise „wichtige städtebauliche Bedeutung“ sind das Ortsbild und die Stadtgestalt entscheidend. (Anmerkung zur Einzelfallbeurteilung: die Bewertung erfolgt nach dem heutigen Ist-Zustand des jetzigen Grundstücks, seiner Bebauung und dem heutigen optischen Erscheinungsbild. Bewertet wird nicht der frühere historische Zustand oder der mögliche Rückbau als zukünftiges Erscheinungsbild).

Ortsbild: hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen (Anmerkung zu Ortsbild: wenn das Gebäude das Ortsbild prägt, dann ist lediglich sein „optisches“, d.h. sein äußeres Erscheinungsbild zu bewerten).

Stadtgestalt: hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z. B.

- der städtebauliche Grundriss
- die öffentlichen Räume und Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Baustruktur und Gebäudetypologie (Kubatur mit Dachform, Geschossigkeit etc.)
- Fassadengestaltung, Gliederung, Material, Farbe etc.
- Außenanlagen, Vorgärten, Einfriedungen etc.

Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestaltung prägen oder solche die von besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sollen erhalten werden. Die Erhaltung, Modernisierung und Sanierung von historisch wertvoller Bausubstanz hat Vorrang gegenüber dem Abriss und dem Neubau. Bei Umbauten und Renovierungen soll der zeittypische Baustil erhalten oder wiederhergestellt werden.

Der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten werden soll:

a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen und /oder Freiflächen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt („stadtbildprägendes Gebäude“)

b) weil sie von sonstiger städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher, heimatgeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Beratung und Entscheidung über den Abbruch von Gebäuden nach dieser Satzung obliegt dem Gemeinderat.

Der Abriss von Hauptgebäuden soll erst dann zulässig sein, wenn eine Genehmigung nach § 173 BauGB für die Neubebauung nach den Vorgaben dieser Satzung vorliegt. Rückbaumaßnahmen ohne anschließende Neubebauung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Gründe der Verkehrssicherung dies erfordern.

Denkmäler und erhaltenswerte stadtbildprägende Gebäude

Mit der Aulendorfer Innenstadt hat sich bis heute ein Stadtbild erhalten, das in seiner Anlage und seinen Straßenverläufen bis in das 12. Jahrhundert zurückreicht. Von großer Bedeutung in der Innenstadt sind die stadtbildprägenden Gebäude. Sie sind durch ihre Entstehungsgeschichte und ihre nutzungstypische Ausprägung besonders erhaltenswert. Vor allem im Umgriff des Schlosses sind noch Gebäude mit mittelalterlich geprägter Bausubstanz erhalten. Zusammen mit dem Schlossensemble und den denkmalgeschützten Gebäuden bestimmen die stadtbildprägenden Gebäude den Eindruck bzw. „Das Bild der Stadt“. Sie weisen charakteristische Gebäudeformen, Fassaden und viele erhaltene Bauteile und Details, wie Fenster, Türen oder Verzierungen auf. Der Erhalt dieser stadtbildprägenden Gebäude ist

eine wichtige Zielsetzung der Stadtentwicklung und ist in dieser Satzung entsprechend geregelt.

Zur Erhaltung der baulichen Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes wird mit dieser Satzung eine eigenständige Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB). Zudem werden darüber hinaus Festsetzungen für die Gestaltung von Gebäuden (z. B. Dachform, Materialien), Grundstücken (z. B. Einfriedigungen, Begrünung) und Werbeanlagen geregelt. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gibt dann den gestalterischen Rahmen vor, in den sich Neubauten einfügen müssen.

Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen:

- der Abbruch und / oder
- der Rückbau,
- die Änderung,
- die Errichtung und / oder
- die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung.

Diese Regelung gilt jedoch nicht für innere Umbauten und Änderungen, sofern diese das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Der Genehmigungsvorbehalt gemäß Abs. 1 erfasst auch diejenigen Vorhaben, die keiner Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen (§ 50 LBO) bzw. Vorhaben, für die ein Kenntnisgabeverfahren zur Anwendung käme (§ 51 LBO).

(3) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Innenstadt deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Vorschriften der Satzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt unter Berücksichtigung der in der Satzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch in Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse erhalten bleibt. Die Bestimmungen sollen im Einzelnen bewirken, dass bei Neubauten, Änderungen, Nutzungsänderungen und Abbrüchen, Modernisierungen und Renovierungen der vorhandenen Bausubstanz die Gesamtanlage, der Siedlungsgrundriss, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden.

Die Satzung berücksichtigt die veränderten Bedürfnisse zur Lebensentfaltung der Bewohner des betreffenden Stadtgebietes auf dem Gebiet des Bauens und der Umweltgestaltung.

Bei den Einzelbestimmungen wurde die erforderliche Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen vorgenommen. Es wurde darauf Bedacht genommen, dass den privaten Eigentümern keine unzumutbaren und wirtschaftlich nicht vertretbaren Belastungen auferlegt werden.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde geprüft, für welche Gebäude sich nach derzeitiger Erkenntnis ein Versagungsgrund ergeben könnte. Dabei wurden die Gebäude erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen. Für den Geltungsbereich der Satzung wurde die besonders erhaltenswerte Bausubstanz (violette Kennzeichnung) und die Kulturdenkmale (rote Kennzeichnung) erfasst. Dargestellt sind diese in der Anlage 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, die als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

Zuständigkeiten, Verfahren

(1) Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Stadt Aulendorf erteilt. Der Antrag auf Genehmigung ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Aulendorf einzureichen.

(2) Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch das Landratsamt Ravensburg als Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Aulendorf gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 erteilt. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

(3) Für eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind die Denkmalschutzbehörden zuständig. Genehmigungsbehörde ist, soweit nichts anderes bestimmt, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ravensburg.

Nichtbeachtung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

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.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden städtebaulichen Erhaltungssatzung „Innenstadt Aulendorf“ in der Fassung vom 08.07.2020 zu.

Anlagen

Städtebauliche Erhaltungssatzung in der Fassung vom 08.07.2020 mit Begründung und Lageplan

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 17.07.2020