

STADT BRETEN

LANDKREIS KARLSRUHE

.....
Begründung (Entwurf)

**Erhaltungssatzung „Historische Altstadt Bretten“
(Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt im Bereich der Brettenener Altstadt, Gemarkung Bretten)**

.....

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----|--|---|
| 1. | Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung | 1 |
| 2. | Erhaltungsgründe und Erfordernis | 2 |
| 3. | Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit | 2 |
| 4. | Begründung der Gebietsabgrenzung..... | 3 |
| 5. | Aufstellungsverfahren | 4 |

Anlage:

- Ergebnisbericht Stadtbildanalyse „Historische Altstadt Bretten“

1 Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung

Die historische Brettener Altstadt ist mit ihrem Stadtgrundriss, ihrer Bebauungsstruktur und ihren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen durch ein besonders qualitätsvolles und geschlossenes Ortsbild geprägt, welches sich deutlich von den anderen Siedlungsbereichen der Stadt Bretten unterscheidet. Durch ihr spezielles Ortsbild bietet die Altstadt ein qualitativ hochwertiges Quartier, welches für die Aufenthaltsqualität und das städtische Leben einen hohen Stellenwert besitzt und der Stadt Bretten ihre Identität gibt. Daher soll für den Bereich der historischen Altstadt eine Satzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung) erlassen werden.

Vor dem Hintergrund bereits vorauslaufender städtebaulicher Sanierungsverfahren, der Altstadtsatzung (Fassung: 1. Änderung) als Gestaltungssatzung und Bebauungsplänen sowie laufender Veränderungsprozesse durch Bautätigkeiten wird dabei in den altstädtisch geprägten Teilen der Kernstadt von Bretten durch ein zusätzliches Rechtsinstrument ergänzend der Erhalt städtebaulich wertvoller Bausubstanz angestrebt.

Um den Kommunen die Möglichkeit zu geben, ortsbildprägende Gebäude oder städtebauliche Ensembles zu erhalten und zu schützen, hat der Bundesgesetzgeber mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Instrument der Erhaltungssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Erhaltung der Eigenart von Gebieten aufgrund der städtebaulichen Gestalt geschaffen.

Zwar besteht die Möglichkeit, Einzelgebäude als Baudenkmal und Gruppen baulicher Anlagen („denkmalrechtliche Ensembles“) auf Grundlage des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes zu schützen; die Unterschutzstellung von Kulturdenkmälern nach Denkmalschutzgesetz erfolgt jedoch durch die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Denkmalpflege. Die erfolgten Unterschutzstellungen von bestimmten Einzelgebäuden sind jedoch nicht ausreichend, um die Brettener Altstadt (als Ensemble) zu schützen.

Im Unterschied zum Denkmalschutz, der bauliche Anlagen als besondere und/oder typische historische Zeugnisse ohne zwingenden Bezug zu ihrer aktuellen baulichen Umgebung schützt, stehen bei einer Erhaltungssatzung eher orts-, stadt- oder landschaftsbildprägende bauliche Anlagen als Teile eines städtebaulichen Gesamtgebildes im Fokus. Für diese wird ein zusätzliches Genehmigungserfordernis bei beabsichtigter Veränderung begründet.

Durch Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen wird zwar die Änderung und Neuerrichtung baulicher Anlagen auch über Gestaltungsvorgaben geregelt; im Unterschied dazu zielt eine Erhaltungssatzung - wie der Name sagt - auf die Erhaltung von bestehenden baulichen Anlagen und städtebaulichen Strukturen.

In Bretten soll vor dem Hintergrund des bereits erfolgten Einsatzes städtebaulicher Instrumente ergänzend eine „Gestalt-Erhaltungssatzung“ zum Einsatz kommen.

Mit der Erhaltungssatzung soll die städtebauliche Eigenart des in der Karte „Abgrenzungsplan“ (Anlage zur Satzung) dargestellten Bereichs der Kernstadt bewahrt und vor Störungen und nachteiligen Veränderungen geschützt werden. Vorrangig dient die Satzung dem Ziel, Vorhaben mit gebietsuntypischer Struktur und Gestaltungsmerkmalen einerseits und den Abriss von Gebäuden, Gebäudeteilen oder anderen schützenswerten baulichen Anlagen andererseits untersagen zu können.

2 Erhaltungsgründe und Erfordernis

In Anerkennung der bestehenden stadtgeschichtlichen und stadtgestalterischen Qualitäten kommen im Altstadtbereich Kernstadt Bretten zwar bereits mehrere städtebauliche Instrumente zur geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung im Einsatz [Altstadtsatzung; Bebauungspläne mit Festsetzungen zu den städtebaulichen Maßfaktoren (Bauweise, Geschossigkeit, Wandhöhe, Baulinien, Stellung der baulichen Anlagen u.a.)]. Eine auch einzelgebäudebezogene Regelung zur Erhaltung oder Kriterien dazu gibt es bisher nicht. Über den Umgang mit den im Altstadtbereich vorhandenen Einzeldenkmälern entscheidet bisher nicht die Stadt, sondern die Denkmalfachbehörde.

Vor dem Hintergrund weiterhin laufender Veränderungen im Altstadtbereich wird ergänzend das Erfordernis zur Einführung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB gesehen.

3 Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit

Der Einsatz einer (gestaltungsbezogenen) Erhaltungssatzung setzt im Grundsatz Darlegungen voraus, dass es ein abgrenzbares Gebiet mit einer erhaltenswerten „städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt“ gibt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Weiterhin muss es im Gebiet in einem ausreichenden Umfang bauliche Anlagen geben, die „allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild“ prägen oder die „sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung“ sind (§ 172 Abs. 3 BauGB). Zu Veränderungsabsichten von Bauherren sind diesbezügliche Prüfungen durch die Verwaltung vorzunehmen und Entscheidungen zu treffen, was i.d.R. die Festlegung genauerer Gestaltbewertungskriterien und deren Anwendung über eine vorherige Bewertung voraussetzt. Zu Erhaltungszielen, den Kriterien für eine einzelgebäudebezogene Erhaltungsbewertung und deren Anwendung wird auf den Ergebnisbericht zur Erhaltungssatzung verwiesen, der als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

Betrachtung Stadtraum

Der bisher von der Altstadtsatzung erfasste Bereich zeichnet sich historisch-räumlich dadurch aus, dass er den Entwicklungszustand der Stadt Bretten am Ende des 17. Jahrhunderts (Stadtbrand mit weitestgehender Zerstörung der Gebäudesubstanz) bzw. zur Mitte des 18. Jahrhunderts (Wiederaufbau abgeschlossen) abgrenzt. Dabei haben sich Parzellenstruktur, Gebäudegrundflächen und Kubaturen aus der mittelalterlichen Stadtstruktur im vorgenannten Bereich weitgehend erhalten.

Der Bereich ist aufgrund des Wiederaufbaus nach dem Stadtbrand auf den erhaltenen Kellern der zerstörten Gebäude auch heute noch durch altstädtische Strukturen mit teilweise engen Gassen, Plätzen und geschlossenen Häuserfronten geprägt.

Mit diesen wesentlichen stadträumlichen Merkmalen wird unter zusätzlicher Bezugnahme auf den als Anlage beigefügten Ergebnisbericht von einem Stadtraum mit erhaltenswerter städtebaulicher Eigenart ausgegangen.

Betrachtung Gebäudebestand

Die einzelgebäudebezogene Betrachtung im Rahmen des Ergebnisberichts Stadtbildanalyse in den Jahren 2022/23 ermittelte zwar innerhalb des vorgenannten Bereichs unterschiedliche Baustilepochen. Insgesamt zeigt die Gebäudesubstanz aber noch einen größeren Umfang an gestalterisch hochwertigen sowie als Straßen- und Platzraumbegrenzungen (Raumkante/Kubatur) für das Stadtbild prägenden Einzelgebäuden. Dies dokumentiert sich auch durch eine größere Anzahl von unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäuden. Im Rahmen einer gebäudebezogenen Ortsbildanalyse unter Einbeziehung der Stadtraumstrukturen ließen sich zunächst typische Gestaltmerkmale als Bewertungskriterien und anschließend fünf Kategorien stadtgestalterisch unterschiedlicher Gebäude mit unterschiedlicher Wertigkeit ableiten. Auch neuere Gebäude sind dabei durch ihre Bezugnahme auf die vorgenannten Merkmale prägend und erhaltenswert. Weiterhin wurden einzelne Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung ermittelt, die durch Funktion und Größe oder auch typbezogene Gestaltqualitäten (Feldsteinscheunen) im Einzelfall stadtbildprägend sind.

Unter zusätzlicher Bezugnahme auf den als Anlage beigefügten Ergebnisbericht Stadtbildanalyse mit einer stadtgestaltungsorientierten Gebäudebewertung durch Anwendung der Erhaltungskriterien ist auch in Bezug auf den Gebäudebestand davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung gegeben sind.

4 Begründung der Gebietsabgrenzung

Im Ergebnis der Betrachtung von Stadtraum und Gebäudesubstanz als gestalterisch hochwertig und nach den vorgenannten Merkmalen lässt sich ein abgrenzbarer Bereich mit einem größeren Umfang an erhaltenswerten Gebäuden ableiten. Dabei wird

gegenüber dem der Altstadtsatzung zugrunde gelegten Geltungsbereich zusätzlich das westliche Ende der Georg-Wörner-Straße hinzugefügt.

5 Aufstellungsverfahren und Wirkung der Satzung

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt keine Anforderungen an ein Aufstellungsverfahren einer Erhaltungssatzung vor. Das Aufstellungsverfahren richtet sich im Einzelnen danach, ob die Bezeichnung des Erhaltungsgebiets in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung erfolgen soll. Der Satzungsgeber hat in Ausübung des ihm zustehenden Ermessens entschieden, die Erhaltungssatzung als sonstige Satzung zu erlassen, da diese für die Erreichung der Erhaltungsziele als ausreichend angesehen wird.

Im Februar 2023 wurde ein „Aufstellungsbeschluss“ zur Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer sonstigen Satzung gefasst. Es ist darüber hinaus Praxis, dass zu derartigen Satzungen ein Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und von berührten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt wird - auch um das Regelungsanliegen und die Regelungsinhalte in die Öffentlichkeit zu tragen.

Im Zusammenhang mit einer Auswertung des Beteiligungsverfahrens schließt das Verfahren mit einem Satzungsbeschluss ab; mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Erhaltungssatzung in Kraft gesetzt.

Neben der Erhaltungssatzung sind auch bei nicht als erhaltenswert eingestuften Gebäuden bzw. allgemein bei Neubauten die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Altstadtsatzung, 1. Änderung zu beachten, die sowohl stadträumlich als auch gestalterisch durch entsprechende Vorgaben auch bei dann erfolgenden Neubauten das städtebauliche Einfügen zusätzlich sichern.

Die Erhaltungssatzung führt dazu, dass nach ihrer Rechtskraft der Rückbau oder die Änderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs einer zusätzlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

Durch die vorgeschriebene Pflicht zur Erörterung soll die Möglichkeit gesichert werden, ein Vorhaben durch Bauberatung dahingehend beeinflussen zu können, dass es sich positiv in das Ortsbild und Stadtgestalt einfügt. Es wird zudem im Einzelfall - gemäß den rechtlichen Vorgaben im Baugesetzbuch auch unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für Gebäudeeigentümer - entschieden, inwieweit einer Veränderungs- oder Abrissabsicht zugestimmt werden kann.

Anlage:

- Ergebnisbericht Stadtbildanalyse „Historische Altstadt Bretten“

Stadtentwicklung und Baurecht – Stadtentwicklung und –planung, Michael Oechsner
