

Satzung mit örtlichen Bauvorschriften "Große Kreisstadt Ellwangen - Gestaltungssatzung"

- a) Behandlung eingegangener Stellungnahmen
- b) Entwurfsbeschluss
- c) Auslegungsbeschluss

Status: öffentlich	Art der Vorlage: Versandvorlage		
Federführung: Stadtbauamt	Beteiligte Ämter: 1 C / 1 D SG 1 / 1 SKS / 1 SWS		
Beratungsfolge:			
Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Verkehrsangelegenheiten, Betriebsausschuss	20.11.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.11.2024	Beschlussfassung	öffentlich
Befangenheit:	-		
Stadtleitbild	Handlungsschwerpunkt F "Innenstadtentwicklung"		

I. Beschlussantrag:

- a) Der Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen wird, wie in der Abwägung (Anlage 1) mit Datum vom 10.09.2024 dargestellt, zugestimmt.
- b) Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Satzung mit örtlichen Bauvorschriften „Große Kreisstadt Ellwangen – Gestaltungssatzung“ vom 18.10.2024 (Anlage 2) als Grundlage für das weitere Verfahren.
- c) Die Verwaltung wird mit der Durchführung der verbindlichen Auslegung gemäß § 3 und § 4 BauGB beauftragt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

II. Sachverhalt:

Am 19.07.1984 wurde die Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Ellwangen (Jagst)“ erlassen. Hierbei wurde die Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt. Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung des historischen Orts-, Platz und Straßenbildes. Hier wurde unter anderem geregelt, dass bei Änderungen an Gebäuden (z.B. Fassadenanstrich, Austausch Fenster etc.) im Geltungsbereich der Gesamtanlage „Altstadt Ellwangen (Jagst)“ eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss. Die Satzung aus dem Jahr 1984 ist der Sitzungsvorlage als Anlage 3 beigefügt.

Satzung über die Gesamtanlage

"Altstadt Ellwangen(Jagst)

Aufgrund von § 19 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 6.12.1983 (GBl. S. 797) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 30.10.1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat der Stadt Ellwangen(J.) am 19. Juli 1984 im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt folgende

§ 4

(1) Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Genehmigungspflichtig sind insbesondere:

- a) Die Errichtung, Änderung, Erneuerung oder das Entfernen baulicher Anlagen, anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne der LBO, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen.

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen.

Bereits seit dem Erlass der Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Ellwangen (Jagst)“ bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderungen das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen.

Gerade die Formulierungen „unerhebliche“ oder „nur vorübergehende“ beeinträchtigen sind in der am 19.07.1984 erlassenen Satzung nicht näher konkretisiert und bedürfen der Auslegung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Für Antragstellende ist daher nicht immer klar ersichtlich, ob eine Maßnahme im Geltungsbereich der Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Ellwangen (Jagst)“ einer Genehmigung bedarf, ob das beabsichtigte Vorhaben genehmigungsfähig ist, oder warum es im Einzelfall nicht genehmigungsfähig ist. In der alltäglichen Praxis führt dies zu einem sehr zeitintensiven Beratungsbedarf für Antragstellende.

Um nun einen rechtlichen Rahmen sowie eine konkrete Anspruchsgrundlage für Bauwillige innerhalb der Altstadt zu schaffen wurde nun inhaltlich konkret bestimmt herausgearbeitet, unter welchen Voraussetzungen, Veränderungen innerhalb der Gesamtanlage möglich und genehmigungsfähig sind.

Strukturelle Veränderungen haben im Laufe der Zeit die Gestalt und damit das äußere Erscheinungsbild vieler Orte allerdings massiv beeinflusst. Gebäude, oft auch ganze Ortschaften, haben in den vergangenen Jahrzehnten durch ortsunverträgliche Baumaßnahmen einen Teil ihrer Identität eingebüßt. Das Ortsbild ist der sichtbare, individuelle Charakter einer Gemeinde, welcher sich nicht nur aus einzelnen Gebäuden, sondern aus dem Gesamteindruck der Gebäudestruktur, den Straßenzügen, Plätzen und ergänzenden Details ergibt.

Um die „Altstadt Ellwangen (Jagst)“ zu erhalten und gleichzeitig den Anforderungen der heutigen Zeit gerecht zu werden, wurde das Architekturbüro Brenner, Duttlinger und Stock mit der Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung beauftragt.

Die Satzung mit örtlichen Bauvorschriften „Große Kreisstadt Ellwangen – Gestaltungssatzung“ dient der Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile und zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen oder Plätze, die von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung sind.

In der Satzung werden unter anderem Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden, der Hauseingänge, der Türen / Tore und der Fenster, zu Schaufenstern, deren Beschattung und den Werbeanlagen getroffen. Darüber hinaus wird durch eine einheitliche Regelung die Möglichkeit geschaffen werden, dass Solaranlagen und Wärmepumpen altstadtverträglich zugelassen werden können.

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 20.04.2023 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die im Zeitraum vom 08.05.2023 bis einschließlich 22.05.2023 eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dankend entgegengenommen und im Rahmen der Abwägung behandelt.

Das Architekturbüro Brenner, Duttlinger und Stock wird in einer Präsentation, einen Überblick über die überarbeiteten Inhalte der Satzung geben.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel stehen unter Produkt 51.10.01.00 und dem Sachkonto 442930 im Haushalt 2024 zur Verfügung.

IV. Anlagen

1. Abwägungen, Stellungnahmen und Anregungen 2024-10-18
2. Gestaltungssatzung mit Anlagen 2024-10-18
3. Satzung über die Gesamtanlage Altstadt Ellwangen (Jagst)