

**Beschlussvorlage****Nr. 126/2022**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Bressel, Christian
--------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	III/61-CB/20.05.2022		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	14.07.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2022

**Erhaltungssatzung "Ortsmitte Oeffingen"****Bezug:**

BVKA am 23.06.2022      IV 125/2022  
GR am 05.07.2022      IV 125/2002/1

**Beschlussantrag:**

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 GBl. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) wird die folgende Erhaltungssatzung „Ortsmitte Oeffingen“ beschlossen:

## § 1

Festlegung des Satzungsgebietes

Das im Lageplan dargestellte Gebiet „Ortsmitte Oeffingen“ wird als Satzungsgebiet festgelegt. Die genaue Abgrenzung des Satzungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan vom 20.06.2022. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Genehmigungspflichten

In dem in § 1 festgelegten Satzungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen aufgrund ihrer städtebaulichen

Gestalt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der vorherigen erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

#### **Sachverhalt und Begründung (Kurzfassung):**

In der Analysephase zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes „Ortsmitte Oeffingen“ wurden die historische Struktur und der Bauzustand des Gebäudebestands in der Ortsmitte Oeffingen dokumentiert und – neben den denkmalgeschützten Gebäuden – die das Ortsbild prägende Gebäude identifiziert (s. Anlage 4).

Parallel zur Erstellung des Rahmenplanes wurden eine zunehmende Anzahl an Bauvoranfragen, bzw. Baugesuchen im Bereich der Ortsmitte Oeffingen festgestellt, die das Ortsbild städtebaulich verändern. Das Risiko nimmt zu, dass auch Baugesuche für ortsbildprägende Gebäude eingereicht werden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen. Da in der Ortsmitte Oeffingen kaum qualifiziertes Planungsrecht besteht, sind diese Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und zu genehmigen, was der Baurechtsbehörde wenig Einflussmöglichkeit auf die Erhaltung ortsbildprägender Gebäude ermöglicht. Die Folgen können negative Veränderungen für die historische städtebauliche Eigenart in der Ortsmitte Oeffingen sein. Schon durch die ersten Analyseergebnisse zum Rahmenplan wurde deutlich, dass der „Schutz und [die] Stärkung des historischen Stadtbildes in der Ortsmitte Oeffingen“ ein Ziel sein muss, um den Stadtteil längerfristig nicht hinter den Entwicklungen in Schmiden und der Kernstadt zurückfallen zu lassen.

Auch wenn die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans „Ortsmitte Oeffingen“ noch am Anfang steht und allgemeine Zielsetzung noch gemeinsam mit der Bevölkerung in den nächsten Monaten erarbeitet werden, ist der Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz ein wichtiges Ziel, dessen Erreichung schon jetzt aktiv verfolgt werden muss. Dafür soll eine Erhaltungssatzung für die Ortsmitte Oeffingen beschlossen werden (s. Anlagen 1 und 2).

Eine Erhaltungssatzung ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts und in den §§ 172 ff. BauGB geregelt. Sie dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und stellt Vorhaben wie den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt. Eine Genehmigung kann auf Grundlage der Erhaltungssatzung dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt im Satzungsgebiet prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage kann dann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt wird.

Das Teilziel des Schutzes des historischen Stadtbildes in der Ortsmitte Oeffingen kann mit einer Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am besten verfolgt werden.

Mit dem Beschluss einer Erhaltungssatzung gilt für den durch das externe Fachbüro identifizierte Bestand an erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäuden der zuvor genannte Genehmigungsvorbehalt, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart zu sichern und zu einer positiven Entwicklung der Ortsmitte Oeffingen beizutragen. Eine ausführliche Begründung – die auch als inhaltliche Grundlage für spätere Baugenehmigungsverfahren dient – findet sich in Anlage 3.

Die Stadtverwaltung wird sich im Zeitraum bis zur Beratung auch noch einmal mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abstimmen.

Wie schon in Vorlage 125/2022/1 geschildert dient der Beschluss der Erhaltungssatzung v.a. der Sicherung des Status quo bis die Bearbeitung des Rahmenplans zur Ortsmitte Oeffingen abgeschlossen und dieser durch die politischen Gremien beschlossen ist. Neben der Formulierung von umfangreichen und zukunftsorientierten städtebaulichen Zielsetzungen soll er v.a. dazu dienen Fördermittel für die Ortsmitte Oeffingen einzuwerben, die insbesondere auch von privaten Grundstückseigentümern genutzt werden können. Typischerweise könnte dies über ein städtebauliches Sanierungsgebiet erfolgen; die Stadtverwaltung hat aber auch noch weitere Förderprogramme im Blick, falls eine erfolgreiche Bewerbung als Sanierungsgebiet nicht (zeitnah) möglich sein sollte.

#### Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.  
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**

- 1) Erhaltungssatzung „Ortsmitte Oeffingen“ Textteil, Stand: 20.06.2022
- 2) Erhaltungssatzung „Ortsmitte Oeffingen“ Abgrenzung, Stand: 20.06.2022
- 3) Erhaltungssatzung „Ortsmitte Oeffingen“ Ausführliche Begründung
- 4) Kartierung von Denkmälern und erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäude in der Ortsmitte Oeffingen, Stand 22.04.2022