

# Große Kreisstadt Fellbach

## Rems-Murr-Kreis

### Begründung

#### zur Erhaltungssatzung „Ortsmitte Oeffingen“

##### 1. Anlass und Erforderlichkeit

In der Analysephase zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes „Ortsmitte Oeffingen“ wurden die historische Struktur und der Bauzustand des Gebäudebestands in der Ortsmitte Oeffingen mit Stand vom 22. April 2022 dokumentiert und - neben den denkmalgeschützten Gebäuden - die das Ortsbild prägende erhaltenswerte Gebäude identifiziert. Hierfür wurde von der Stadt Fellbach das Planungsbüro „FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur“ in Stuttgart beauftragt.

Insgesamt sind neun Gebäude als Denkmäler geschützt. Darüber hinaus werden 28 Gebäude aufgrund ihrer historischen Struktur als ortsbildprägend und erhaltenswert eingestuft. Ein besonders wertvolles Gebäudeensemble am „Schlössle“ besteht beispielsweise durch die Denkmäler in der Schulstraße Nr. 10 und 14 zusammen mit den ortsbildprägenden erhaltenswerten Gebäuden in der Schulstraße Nr. 12 und 16.

Parallel zur Erstellung des Rahmenplanes „Ortsmitte Oeffingen“ wurden eine zunehmende Anzahl an Bauvoranfragen, bzw. Baugesuchen im Bereich der Ortsmitte Oeffingen festgestellt, die das Ortsbild städtebaulich verändern. Für ein ortsbildprägendes und erhaltenswertes Gebäude in der Hauptstraße Nr. 6 (Flurstück Nr. 156, Gemarkung Oeffingen) musste nach der Bestandaufnahme bereits eine Abbruchgenehmigung erteilt werden. Das Risiko nimmt mit der Zeit zu, dass auch weitere Bau- und Abbruchgesuche für ortsbildprägende erhaltenswerte Gebäude eingereicht werden. 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 erhaltenswerter Gebäude ermöglicht. Die Folgen können negative Veränderungen für die historische städtebauliche Eigenart in der Ortsmitte Oeffingen sein. Ein respektvoller Umgang mit der ortsbildprägenden erhaltenswerten Bausubstanz und deren angemessene Weiterentwicklung sind ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrem Ortsteil.

## 2. Ziele der Erhaltungssatzung

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 Schmidlen und der Kernstadt zurückfallen zu lassen. Und auch wenn die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans „Ortsmitte Oeffingen“ noch am Anfang steht und allgemeine Zielsetzungen noch gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet werden, ist der Erhalt der ortsbildprägenden erhaltenswerten Bausubstanz ein wichtiges Ziel, dessen Erreichung schon jetzt aktiv verfolgt werden muss.

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. Darüber hinaus bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Der Erhalt der ortsbildprägenden erhaltenswerten Bausubstanz in der Ortsmitte Oeffingen kann mit einer Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verfolgt werden, um zu einer positiven Wahrnehmung der Werte und Qualitäten des Ortsbildes beizutragen.

## 3. Alternativenprüfung

Nach umfangreichen Recherchen wurde festgestellt, dass die in Punkt 2 dieser Begründung genannten Ziele mit einer Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am besten verfolgt werden kann.

## 4. Festlegung des Satzungsgebietes

Räumlicher Geltungsbereich:

Das im Lageplan dargestellte Gebiet „Ortsmitte Oeffingen“ wird als Satzungsgebiet festgelegt und die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 20.06.2022. Der Geltungsbereich wurde parzellenscharf festgelegt, um - neben Flurstücken im öffentlichen Grundeigentum - lediglich die privaten Flurstücke mit erhaltenswerten ortsbildprägenden und/oder nachrichtlich übernommenen denkmalgeschützten Gebäuden in die Satzung mit einzubeziehen. Gebäude, für die nach aktuellem Kenntnisstand keine Versagungsgründe (siehe Punkt 5: „Wirkungen der Erhaltungssatzung“) festgestellt worden sind, wurden ausgenommen. Weitere Flurstücke oder Gebäude bleiben von dieser Satzung unberührt.

Sachlicher Geltungsbereich:

Die Satzung gilt für Anlagen oder Teile von Anlagen, die bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind. Anforderungen, die andere öffentlich-rechtliche Vorschriften an Vorhaben stellen, bleiben von dieser Satzung unberührt.

#### 5. Genehmigungspflicht

Im 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, weil die Folgen von Rückbau, Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung negative Veränderungen für die historische städtebauliche Eigenart in der Ortsmitte Oeffingen sein können. Mit dem Genehmigungsvorbehalt sollen die in Punkt 2 dieser Begründung genannten Ziele der Erhaltungssatzung gesichert werden.

#### 6. Wirkung der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bewirkt ausschließlich einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich mit Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und darüber hinaus die Errichtung baulicher Anlagen unterliegen der Genehmigungspflicht.

Diese Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Zustimmungs- oder Genehmigungspflichten. Die Versagung der Genehmigung bewirkt, dass ein Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, auch wenn es nach sonstigem zu prüfendem Recht genehmigt werden konnte oder genehmigt werden könnte. Beispielsweise kann durch diese Erhaltungssatzung die Errichtung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Gebäudes versagt werden.

Versagungsgründe:

Die Genehmigung darf nach § 172 Abs. 3 BauGB für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die

städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 BauGB die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks von der Gemeinde verlangen.

Der Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) wird durch diese Erhaltungssatzung tangiert. Das Genehmigungserfordernis ist Ausdruck der sozialen Gebundenheit des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 GG, wodurch diese Satzung keinen Eingriff in das Eigentum darstellt.

Mögliche Rechtsfolgen für Eigentümer oder für die Stadt Fellbach ergeben sich erst im jeweilig anschließenden Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren (siehe Punkt 7: „Anwendung der Erhaltungssatzung“).

## 7. Anwendung der Erhaltungssatzung

Das Verfahren bei der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zweistufig. In der ersten Stufe wird mit dem Erlass dieser Satzung der Erhaltungsbereich räumlich bezeichnet. Es wird die Erhaltungswürdigkeit festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit von Veränderungen begründet. In der zweiten Stufe wird im Zuge des Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Einzelfall geprüft und über die in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entschieden. Dies bedeutet, dass erst bei Entscheidung über den Genehmigungsantrag für ein konkretes Vorhaben eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. das Vorhaben erfolgt.

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.

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 wird. Im konkreten Einzelfall ist eine individuelle Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich. Hierfür müssen anhand von Hauptkriterien einzelfallbezogen differenziert Beurteilungs-

maßstäbe erarbeitet werden. Zur Beurteilung von „Prägung“ bzw. „wichtige städtebauliche Bedeutung“ sind das Ortsbild und die Stadtgestalt entscheidend.

Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen:

Die Bewertung erfolgt nach dem heutigen Ist-Zustand des jetzigen Grundstücks, seiner Bebauung und dem heutigen optischen Erscheinungsbild. Die Erhaltung, Modernisierung und Sanierung von historisch wertvoller Bausubstanz Vorrang gegenüber dem Abbruch und dem Neubau, weil dies sonst dem Anlass und den Erhaltungszielen dieser Satzung widersprechen würde. Bei Umbauten und Renovierungen soll der zeittypische Baustil erhalten oder wieder hergestellt werden. Ortsbildprägende Gebäude sind, wenn sie nicht erhalten werden können, durch Gebäude zu ersetzen, die einen besonders positiven Beitrag zum Ortsbild und der Ortstruktur leisten.

Auf die Möglichkeit der Anordnung eines Baugebotes nach § 176 BauGB und eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots nach § 177 BauGB wird hingewiesen. Mit dem Hinweis behält sich die Stadt Fellbach vor, für den Fall, dass eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt, durch Bescheid den Vollzug der Baugenehmigung durch Baugebot durchzusetzen. Dies ist jeweils im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden.

#### 8. Denkmäler und erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude

Die Ortsmitte von Oeffingen ist durch städtebauliche Eigenheiten einer historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstruktur geprägt. Die historischen Siedlungscharakteristiken bilden insbesondere kleinteilige Grundstückszuschnitte im Kontrast mit großräumigen Quartiersinnenstrukturen, die überwiegend gärtnerisch angelegt oder Obstbaumwiesen sind. Es besteht eine heterogene Baustruktur an Wohn- und Geschäftshäusern, die zu etwa gleichen Teilen vor und nach den 50er-Jahren errichtet worden sind. Wohn- und Stallgebäude, Scheunen oder Gebäude- teile für eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmen ebenso das Ortsbild. Hiervon sind in der Ortsmitte die ortsbildprägenden Gebäude von großer Bedeutung, die durch ihre Entstehungsgeschichte und ihre nutzungstypische Ausprägung besonders erhaltenswert sind, weil sie das „Bild der Ortsmitte“ bestimmen und identitätsstiftend wirken. Diese Gebäude weisen charakteristische Gebäude- und Dachformen, Dachaufbauten, Fassaden und erhaltene Bauteile sowie Details wie Tore, Türen, Fenster oder Verzierungen auf.

Im Rahmen der Analysephase zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes „Ortsmitte Oeffingen“ durch FPZ wurden die Gebäude erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen und erhaltenswert sind. Durch die Stadt Fellbach wurde hierzu geprüft, für welche Gebäude sich nach derzeitiger Erkenntnis ein Versagungsgrund durch die Erhaltungssatzung ergeben könnte. Für den unter Punkt 4 („Festlegung des Satzungsgebietes“) begründeten Geltungsbereich wurden die Denkmäler und

erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäude erfasst. Die Gebäude sind im Lageplan mit Abgrenzung zur Erhaltungssatzung (Stand: 20.06.2022) dargestellt.

Liste der Denkmäler und erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs:

#	Straße	Hausnummer	Flurstück Nr.	Denkmalschutz
1	Hauptstraße	1	84	ja
2	Hauptstraße	8	155	nein
3	Hauptstraße	9	88	nein
4	Hauptstraße	11	88	nein
5	Hauptstraße	13	90/4	nein
6	Hauptstraße	15	92	nein
7	Hauptstraße	28	127	nein
8	Hauptstraße	29	101/1	ja
9	Hauptstraße	33	106/2	nein
10	Hauptstraße	35	106/3	nein
11	Hauptstraße	36	126/1	nein
12	Hauptstraße	37	112	ja
13	Hauptstraße	39	113/1	nein
14	Hauptstraße	40	114	nein
15	Hauptstraße	37/1	111	nein
16	Hofener Straße	1	201/2	nein
17	Hofener Straße	2	21	nein
18	Hofener Straße	10	18	nein
19	Hofener Straße	15	207/3	nein
20	Hofener Straße	16	4	nein
21	Hofener Straße	18	4	nein
22	Hofener Straße	22	228	nein
23	Kaisersbacher Straße	18	182/7	nein
24	Krähenstraße	9	125/8	nein
25	Krähenstraße	11	125/6	nein
26	Krähenstraße	20	137/1	ja
27	Krähenstraße	25	179/1	nein
28	Lorscher Straße	5	116/4	nein
29	Lorscher Straße	7	116/5	nein
30	Schulhof	6	31/3	ja
31	Schulstraße	8	43	ja
32	Schulstraße	8	43	ja
33	Schulstraße	10	45	ja
34	Schulstraße	12	44/1	nein
35	Schulstraße	14	31/2	ja
36	Schulstraße	16	31/4	nein
37	Schulstraße	16/1	31/1	nein

## 9. Zuständigkeiten und Verfahren

Gemäß § 173 Abs. 1 S. 1 BauGB wird die Genehmigung durch die Stadt Fellbach erteilt. Ist anstelle der Baugenehmigung eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, umfasst die Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Für eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind die Denkmalschutzbehörden zuständig. Die Genehmigungsbehörde ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, die untere Denkmalschutzbehörde des Rem-Murr-Kreises.

## 10. Beteiligungen, Abstimmungen

Für die Aufstellung dieser Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist kein formelles Verfahren erforderlich. Daher konnte von einer Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) abgesehen werden.

Die nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Gebäuden wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

## 11. Inkrafttreten

Diese Erhaltungssatzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, weil eine Satzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB öffentlich bekanntzumachen ist.