

Satzung

über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets
„Kernzone Innenstadt Weil der Stadt“

Auf Grundlage von § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 36349 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung BW hat der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt am 24.09.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Kernzone Innenstadt Weil der Stadt“ bedarf im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(2) Die Genehmigung wird grundsätzlich durch die Stadt Weil der Stadt erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung im Rahmen der baurechtlichen Entscheidung durch die Baugenehmigungsbehörde mit erteilt.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn durch die neue Nutzung die Eigenart des Kernzonenbereichs verändert wird.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

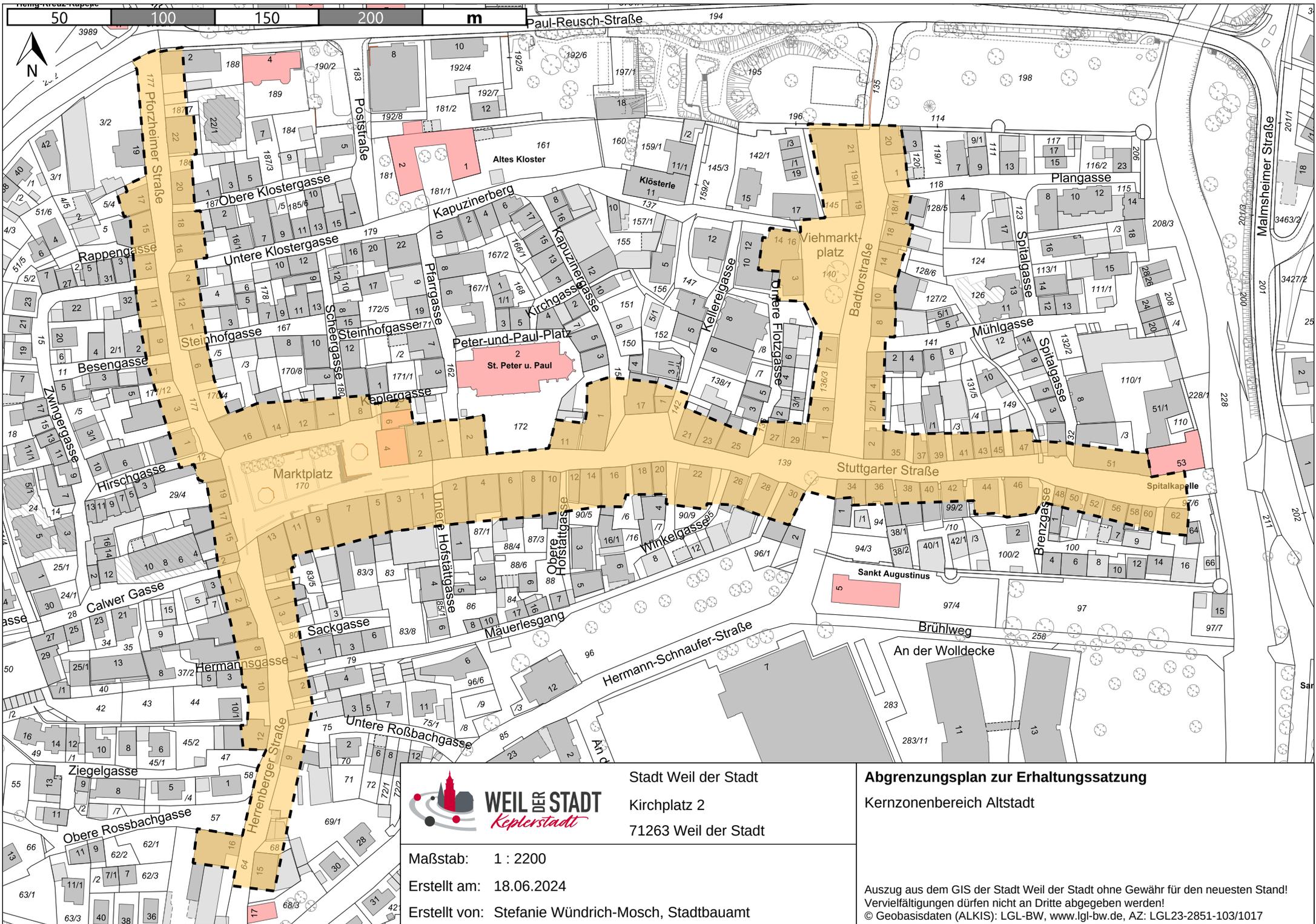
Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ist der Lageplan vom 18.06.2024 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am 25.09.2024



Stadt Weil der Stadt
 Kirchplatz 2
 71263 Weil der Stadt

Maßstab: 1 : 2200

Erstellt am: 18.06.2024

Erstellt von: Stefanie Wüdrich-Mosch, Stadtbauamt

Abgrenzungsplan zur Erhaltungssatzung

Kernzonenbereich Altstadt

Auszug aus dem GIS der Stadt Weil der Stadt ohne Gewähr für den neuesten Stand!
 Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
 © Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: LGL23-2851-103/1017

Satzung

über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets
„Kernzone Innenstadt Weil der Stadt“

Begründung

Vorbemerkung

Der historische Ortskern Weil der Stadt vermittelt aufgrund der bestehenden Bebauung mit den noch zahlreichen Denkmälern und erhaltenswerten Gebäuden und auch der jüngeren, der Umgebung angepassten Neubebauung, ein Abbild einer auf mittelalterlichen Grundlagen gewachsenen Stadt. Dieses städtebauliche Gesamtbild war die Grundlage für die Entscheidung des Landesamts für Denkmalpflege, den historischen Stadtkern 2011 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz zu stellen. Um diesen Schutzstatus zu erhalten, wurde im Jahr 2018 als weiterer Schritt die „Gestaltungssatzung für den Stadtkern Weil der Stadt“ beschlossen, mit der die eher allgemein gehaltenen Vorgaben der Gesamtanlagenschutzsatzung konkretisiert wurden.

In jüngerer Zeit wurde das äußere Erscheinungsbild und das städtische Nutzungsgefüge im historischen Ortskern durch vermehrte Umwandlung gewerblicher Nutzungen hin zu Wohnnutzungen verändert. Damit einher geht ein Verlust der Mischgebietsnutzung im Kerngebiet. Um diese für die Gesamtstadt negative Entwicklung zu bremsen, hoffen der Gemeinderat und die Verwaltung mit dieser ergänzenden Satzung den Gebietscharakter zu bewahren.

I Rechtsgrundlagen

Die Satzung wurde auf Grundlage von § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 36349 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung BW beschlossen.

§ 172 BauGB ermöglicht den Gemeinden, u.a. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes bzw. auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sog. Erhaltungssatzungen zu erlassen. Erhaltungssatzungen lösen für bestimmte bauliche Maßnahmen in dem durch sie festgelegtem Erhaltungsgebiet ein Genehmigungserfordernis aus. Der Begriff der städtebaulichen Eigenart als eines dieser Erhaltungsziele wird konkretisiert durch § 172 Abs. 3 BauGB. Er wird dementsprechend insbesondere geprägt durch das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild.

Der betroffene Teil muss im Abgrenzungsbereich der Satzung insgesamt gestalterische Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grunde erhaltungswürdig sein. Die Erhaltungswürdigkeit der vorhandenen Bebauung kann sich dabei nach Ansicht der Rechtsprechung nicht nur aus ihrem künstlerischen oder historischen Eigenwert, sondern auch aus ihrer bloßen optischen Wirkung ergeben. Der Erhaltungszweck des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss auf optisch wahrnehmbare, für die städtebauliche Gestalt eines Gebietes bedeutsame bauliche Gegebenheiten gerichtet sein. Maßgebliche Merkmale einer städtebaulichen Eigenart können neben ortsprägenden Gebäudestellungen, Geschosshöhen und Gebäudehöhen auch die Nutzungen in einzelnen Geschossen sein.

II Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im Wesentlichen die Haupterschließungsanlagen in die Innenstadt sowie die beiden größeren Plätze der Innenstadt mit dem Marktplatz und dem Viehmarktplatz, die traditionell gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen beherbergen.

Im Vergleich zur Gestaltungssatzung wurde der Geltungsbereich auf diese Erschließungsbereiche beschränkt, da sich insbesondere hier sowohl das Ortsbild, als auch der Gebietscharakter durch den Wegfall der gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen relevant negativ verändert.

III Anwendungsbereich

„§ 1 Erhaltung baulicher Anlagen

Abs. 1: Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Kernzone Innenstadt Weil der Stadt“ bedarf im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.“

Mit der Definition des Anwendungsbereiches wird klargestellt, dass Vorhaben aller Art, und zwar auch solche, die bisher genehmigungsfrei durchzuführen waren, nunmehr der Genehmigungspflicht durch die Stadt Weil der Stadt nach den Maßgaben der Erhaltungssatzung unterliegen. Somit werden durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung sämtliche Bau- und Rückbau- sowie Änderungsvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes unter einen gesonderten Genehmigungsvorbehalt gestellt. Auf der Grundlage der Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung aber auch die Errichtung baulicher Anlagen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadt Weil der Stadt. Jede geplante Veränderung an der baulichen Gestalt eines Gebäudes, an einer für das städtebauliche Ortsbild bedeutenden Freifläche oder eine überhaupt erstmals zu bebauende Brachfläche innerhalb der Erhaltungssatzung bedürfen, wie schon bei der Gestaltungssatzung, einer detaillierten Prüfung, ob diese Veränderung dem Erhaltungsziel entspricht und sich das Vorhaben in die städtebauliche Gestalt des Bereiches der Erhaltungssatzung einfügt.

IV Erhaltungsziel

Mit der Aufstellung der Erhaltungssatzung soll die prägende städtebauliche Eigenart des Gebiets mit überwiegenden gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen und darüber liegenden Mischgebietsnutzungen geschützt werden. Wesentlicher Bestandteil des Gebietscharakters sind in der Altstadt Weil der Stadt die Schaufensterzonen mit den gewerblichen Nutzungseinheiten, welche zum einen die Aufenthaltsqualität relevant beeinflussen, zum anderen aber auch das über Jahrhunderte gewachsene städtebauliche Gesicht prägt. Mit der Umnutzung zum Wohnen einher geht auch die Umgestaltung der Fassadenfronten mit dem Entfall der Schaufensterfronten. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass einmal zum Wohnen umgenutzte Räumlichkeiten nicht wieder gewerblichen Nutzungen zugeführt werden und damit dauerhaft aus dem Stadtbild verschwinden.

Diese Entwicklung soll durch den Erlass der Satzung aufgehalten werden, um den vorhandenen schützenswerten Gebietscharakter zu erhalten.

Stadtbauamt Weil der Stadt