

Begründung zur Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Neckarweihingen“

Ziel der Satzung (sachlicher Geltungsbereich)

Die Bebauung Neckarweihingens setzt sich aufgrund der baulichen Entwicklungsstufen über die Jahrhunderte entsprechend vielfältig zusammen. Der ehemals eigenständige Ort wurde urkundlich erstmals 1291 erwähnt. Im Jahr 1974 wurde Neckarweihingen nach Ludwigsburg eingemeindet. Der Ort entwickelte sich baulich zunächst entlang der Hauptstraße, von der wenige Gassen zur Neckarau führten. An dominanter Stelle am Knickpunkt der Hauptstraße angeordnet, bildet die Laurentiuskirche den Mittelpunkt des Ortes. Das überwiegend durch den Weinbau und Fährbetrieb geprägte Neckarweihingen wurde 1634 weitgehend durch den Dreißigjährigen Krieg zerstört. Noch bis in die 1830er-Jahre beschränkte sich die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf die Hauptstraße und wenige Seitengassen sowie den Pfarrbereich (Wittumhof). In den Seitengassen entwickelten sich stadtbildprägende Höfe und Handwerkshäuser, welche z. T. in den 1930er-Jahren „weitergebaut“ wurden. Durch unterschiedliche Gebäuderichtungen und Größe entstand bei gleichartiger Hofstruktur ein vielfältiges Bild, das bis heute ablesbar ist. Den größten Entwicklungsschritt machte Neckarweihingen in der Zeit der Nachkriegsjahre. In dieser Zeit wandelte sich das ehemals landwirtschaftlich geprägte Dorf zu einem Wohn- und Gewerbestandort.

Noch heute finden sich vereinzelt denkmalgeschützte und gut sichtbare Fachwerkhäuser – insbesondere entlang der Hauptstraße – die Rückschlüsse auf das Alter und den Entwicklungsursprung des heutigen Stadtteils zulassen. Neben den Gebäuden, die auf den ersten Blick ein historisch wertvolles Erscheinungsbild bieten (z. B. denkmalgeschützte Gebäude), gibt es allerdings auch viele, die aus städtebaulicher Sicht als besonders erhaltenswerte Gebäude das Ortsbild prägen (z. B. best. Gebäudekubatur/-stellung). Die städtebauliche und architektonische Identität von Neckarweihingen ist somit als „Gedächtnis“ des Stadtteils in den Grundrissen und Gebäudetypen aus den unterschiedlichen Epochen festgehalten. Nach und nach ist dennoch erkennbar, dass erste Gebäude in die Jahre kommen und teilweise wegbrechen. Neubauten, die im modernen Stil errichtet werden, lassen das typische kleinteilige Bild Neckarweihingens bröckeln und beeinträchtigen das prägende historische Stadtbild.

Allerdings unterliegen nicht alle stadtbildprägenden historischen Gebäude dem Denkmalschutz. Der bauliche Veränderungsdruck nimmt in den letzten Jahren kontinuierlich zu, was immer häufiger zum Verlust der historischen Gebäudesubstanz führt und damit das historische Stadtbild abschwächt und „perforiert“. Mit dem vorhandenen Baurecht kann nur in wenigen Einzelfällen adäquat reagiert werden. Deshalb soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB, welche die städtebauliche Eigenheit eines Gebietes schützt, hier eine Sicherung bieten.

Der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz und deren angemessene Weiterentwicklung sind ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt. Deshalb ist die Erhaltungssatzung ein wichtiger Beitrag zur Pflege des Stadtteilbewusstseins. Ziel ist es zudem, rechtzeitig Kenntnis über Veränderungsabsichten bei Gebäuden zu erlangen und damit frühzeitig in die Beratung der Eigentümer einsteigen zu können. Dabei soll das Bauen auch in Zukunft keinesfalls verhindert werden. Vielmehr soll der Erhalt, der Umbau im Bestand und die Rücksichtnahme auf das historische Stadtbild mehr im Fokus stehen.

Ziel der Satzung ist es, eben diese Eigenart zu erhalten und den Stadtteil vor einer Überformung und dem Verlust seiner besonderen historischen Identität zu schützen. Dort zeigen die ab dem 13. bis zum 20. Jahrhundert erbauten Gebäude den ursprünglichen dörflich geprägten Charakter der damals eigenständigen Gemeinde Neckarweihingen und die damit verbundene landwirtschaftliche/ kleinbäuerliche Vergangenheit und prägen z.T. bis heute noch den Straßenraum.

Räumlicher Geltungsbereich

Nordöstlich der Ludwigsburger Kernstadt am rechten Neckarufer liegt der Stadtteil Neckarweihingen. Wichtige bauliche Akzente werden u. a. durch die am „Wittumhof“ gelegene Laurentiuskirche ebenso wie denkmalgeschützte Fachwerkhäuser entlang der Hauptstraße und das denkmalgeschützte Rathaus in der heutigen Ortsmitte gesetzt. Der räumliche Geltungsbereich hat die Ortsentwicklung bis zum Jahr 1920 als Ausgangspunkt, konzentriert sich aber auf die Bereiche in denen historische Bausubstanz vorhanden ist.

Im nördlichen Bereich befindet sich der Ausgangspunkt an der Hauptstraße (ab Gebäude Nr. 86). In südöstliche Richtung verlaufend erstreckt sich der Geltungsbereich bis zur Theodor-Storm-Str. Ecke Pfarrstraße (bis Gebäude Pfarrstraße 11). Im Süden zieht sich die Abgrenzung entlang des Leinpfades bis zur Fährstraße. Den Schwerpunkt bildet dabei die Hauptstraße insbesondere mit den in Richtung Neckar führenden Nebenstraßen. Diese Bereiche werden auch als besonders erhaltenswerte historische Straßenräume in die Erhaltungssatzung aufgenommen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Lageplan zur Erhaltungssatzung vom 16.02.2023 (Anlage 1b) zu entnehmen. In diesem räumlichen Geltungsbereich lassen sich noch deutlich historische Bebauungen und Strukturen wahrnehmen, welche den ursprünglichen Charakter Neckarweihingens widerspiegeln. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass vor allem die Grundstücke und historischen Gebäude, die noch in wesentlichen Teilen erhalten sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, enthalten sind. Sie prägend das historische Ortsbild, wirken identitätsstiftend und machen so den Charakter Neckarweihingens aus.

In der Gebäudeliste (nachrichtlich) vom 16.02.2023 (Anlage 2) sind alle im Geltungsbereich der Satzung „Historischer Ortskern Neckarweihingen“ liegenden Gebäude mit der derzeitigen Nutzung und Bewertung aufgeführt. Sie sind nach Straßen und Hausnummern geordnet.

Erhebungs- und Bewertungssystem

Die historische Bausubstanz wurde auf Grundlage historischer Kartenmaterialien und Ortsbegehungen erhoben und bewertet. Dabei wurden zunächst die Gebäude und baulichen Anlagen erfasst, die eine schützenswerte und historisch bedeutende Bausubstanz aufweisen und daher von geschichtlicher Bedeutung sind. Darauf aufbauend wurden Gebäude und baulichen Anlagen erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen.

Neben Gebäuden und baulichen Anlagen wurden auch Frei- und Straßenflächen definiert, die von geschichtlicher Bedeutung sind und/oder das Ortsbild des historischen Ortskerns von Neckarweihingen entscheidend prägen.

Dargestellt wird dies im Lageplan zur Erhaltungssatzung vom 16.02.2023 (Anlage 1b), der als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

Hierin werden verschiedene Kategorien unterschieden:

- Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme) und besonders erhaltenswerte Bausubstanz (rot)
- Mauer unter Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme) und besonders erhaltenswerte Bausubstanz (rote Linie)
- Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange)
- Strukturprägende Bausubstanz (gelb)
- Erhaltenswerter historischer Straßenraum (rosa)

Dargestellt werden weiterhin:

- Denkmalgeschützte Fläche (nachrichtliche Übernahme) (rosa Fläche)
- Bauteil unter Denkmalschutz (roter Punkt).

Genehmigungstatbestand Erhaltungssatzung

Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne dieser Satzung gewährleisten zu können, bedürfen

- a) der Rückbau,
- b) die Änderung
- c) sowie die Errichtung

baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Bedarf ein Bauvorhaben einer baurechtlichen Genehmigung oder einer baurechtlichen Zustimmung, wird über die Belange dieser Satzung im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren entschieden.

Unter Rückbau- und Änderungsmaßnahmen sind insbesondere Vorhaben zu verstehen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage verändern.

Beispielsweise:

- Änderungen am Dach (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Öffnungen im Dach, Ortgang, Traufe, Dacheindeckungen)
- Änderungen an der Fassade oder Gliederungselementen der Fassade (Wärmedämmputze, Gesimsbändern, Öffnungen in Außenwänden, Fensterläden, Sockel)

Die Genehmigungsvoraussetzung bei der Errichtung baulicher Anlagen ist von entscheidender Bedeutung, wenn eine baurechtlich verfahrensfreie bauliche Anlage (vgl. § 50 LBO Baden-Württemberg) errichtet werden soll. Die bauliche Anlage unterliegt dann trotzdem der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht.

Beispielsweise:

- Stellplätze, Garage und überdachte Stellplätze
- Terrassenüberdachungen, Balkonverglasungen, Balkonüberdachungen

Ausnahmen und Besonderheiten bei der Genehmigungspflicht

Damit die historische Identität des Ortskerns von Neckarweihingen gewahrt und eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne dieser Satzung sichergestellt werden kann, bedarf es nicht jedem der möglichen Zugriffsrechte des § 172 BauGB. Durch den Ausschluss einiger Genehmigungstatbestände wird der Aufwand sowohl für die betroffenen Eigentümer als auch für die Genehmigungsbehörde auf ein notwendiges Maß reduziert.

- Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Ziele der Satzung durch Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt werden können. Deshalb sind Nutzungsänderungen von der Genehmigungspflicht in § 3 der Erhaltungssatzung ausgenommen.

- Die Voruntersuchungen haben darüber hinaus ergeben, dass es nach dem jetzigen Stand der Erkenntnisse bauliche Anlagen gibt, bei denen für den Rückbau und die bauliche Änderung keine Versagungsgründe gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestehen. Aus diesem Grund sind alle im Lageplan zur Erhaltungssatzung vom 16.02.2023 (Anlage 1b) *grau* dargestellten Gebäude bei Rückbau und baulicher Änderung von der Genehmigungspflicht ausgenommen.
- Für das historische Ortsbild ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude maßgebend. Innere Umbauten, die das Erscheinungsbild nicht verändern, sind deshalb von der Genehmigungspflicht ausgenommen.
- Kulturdenkmale nehmen eine Sonderstellung ein. Sie sind grundsätzlich immer auch besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Diese Regelung erfolgt im Vorgriff auf eine eventuell wegfallende Denkmaleigenschaft. Die Eigenschaft des Kulturdenkmals ist in dieser Satzung nur nachrichtlich übernommen, weil diese Auswirkungen auf die Genehmigungssystematik haben. Eine Genehmigung nach § 8 DSchG Baden-Württemberg ersetzt eine Genehmigung nach dieser Erhaltungssatzung.

Versagungsgründe

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- oder Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer, Bedeutung ist. In diesen Fällen darf die Genehmigung versagt werden, wenn die vorgesehenen baulichen Änderungen oder der Rückbau den Zielen dieser Satzung widersprechen.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Nichtbeachtung der Erhaltungssatzung

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Erhaltungssatzung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann eine Geldbuße bis zu 30.000 € zur Folge haben. Da die Erhaltungssatzung dem öffentlichen Interesse der Bewahrung des historischen Stadtbilds dient, muss ihren Vorgaben Nachdruck verliehen werden.

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Ludwigsburg, 16.02.2023