

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 25.01.2016

Drucksache Nr. **2016/046**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 12.01.2016
Aktenzeichen 623.30
Mitwirkung

**Erhaltungssatzung Leutkircher Straße;
- Satzungsbeschluss****Beschlussvorschlag**

Erhaltungssatzung Leutkircher Straße

Aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870), hat der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu in der öffentlichen Sitzung am ... die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt entlang der Leutkircher Straße. Maßgebend ist der als Anlage beigefügte Lageplan vom 12.01.2016.

§ 2
Erhaltungsziel

Im Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen und die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind. Ziel dieser Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

§ 3
Genehmigungsvorbehalt

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Genehmigung.

§ 4 Inkrafttreten

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

Sachdarstellung

Für die Altstadt gibt es seit dem 30.07.2011 eine Erhaltungssatzung. Neben der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlagenverordnung und der bauordnungsrechtlichen Altstadtsatzung dient die städtebauliche Erhaltungssatzung vor allem dazu, den Erhalt prägender, aber nicht als Einzeldenkmal geschützter Gebäude zu sichern. Auch wenn Anträge zum Abriss von Gebäuden in der Altstadt selten sind, so erfüllt die Erhaltungssatzung doch einen wichtigen Zweck, auch in Beratungsgesprächen.

Aber auch erhaltenswerte Gebiete außerhalb der Altstadt verändern sich. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Der nördliche Stadteingang und das historische Stadtbild mit Jugendstil-Gebäuden entlang der Leutkircher Straße sollen erhalten werden.

Durch die Verlagerung von Wohnflächen aus der engen, historischen Altstadt hinaus wurden mit diesen hochwertigen Stadtrandvillen und deren großen Gärten erhaltenswerte Zeitzeugen geschaffen.

Diese historische Entwicklung im Zeitgeist des Jugendstils ist im Bereich der Leutkircher Straße bis auf einzelne Anbauten fast vollständig erhalten und sollte in ihrer Gestaltung für die Zukunft gesichert werden.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung entspricht der Reichweite der Ortsbildprägenden Bebauung.

Die Erhaltungssatzung ist keine Maßnahme des Denkmalschutzes. Mit Änderungen, also Erneuerungen, Umnutzungen, Erweiterungen und auch Neubauten wird in diesem Gebiet gerechnet. Diese sollen sich aber in den vorhandenen Rahmen einfügen. Die bauliche Vielfalt und die städtebauliche Ordnung sollen gewahrt werden, die Geschichte der Stadtentwicklung soll ablesbar bleiben, historische Strukturen und Maßstäbe sollen erhalten bleiben, gerade an dieser Stadteinfahrt von Norden her.

Die Genehmigung darf nach § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst 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.

Unberührt bleiben der Bebauungsplan Engelberg, die Altstadtsatzung und die Vorschriften über Kulturdenkmale.

Ist eine Baugenehmigung erforderlich, wird die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung gleichzeitig erteilt, § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen, § 173 Abs. 2 BauGB. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn es dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern, § 173 Abs. 3 BauGB.

Der Stadt steht ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu, § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig, § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25 000 Euro geahndet werden, § 213 Abs. 2 BauGB.

Es gibt keine besonderen Verfahrensvorschriften für Erhaltungssatzungen. Ausreichend ist der Satzungsbeschluss des Gemeinderats.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Lageplan vom 12.01.2016