Beschlussvorlage

Nr. GR/010/2017

Aktenzeichen	623.6	Datum: 09.01.2017
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	24.01.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	31.01.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Erhaltungssatzung Sinsheim Gartenstadt / Gartenstadt Osterweiterung
hier: Aufstellungsbeschluss

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Gartenstadt / Gartenstadt Osterweiterung die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: **Planungskosten**

Sachverhalt:

Die Kernstadt von Sinsheim verfügt nicht mehr über viele sensible, historisch gewachsene Quartiere, die erhaltenswert sind. Die sogenannte Gartenstadt sowie die dazugehörige spätere Osterweiterung ist jedoch zweifellos ein in seiner Gesamtheit erkennbarer und somit erhaltenswerter Bereich. Ziel bzw. Schutzzweck sollte deshalb die Erhaltung dieses als städtebauliches Ensemble erkennbares Gebiet sein.

Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet hierfür die Möglichkeit der Aufstellung einer „Erhaltungssatzung“:

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument des besonderen Städtebaurechts, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Nach § 172 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung (hier: Erhaltungssatzung) Gebiete bezeichnen, in denen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der besonderen Genehmigung bedürfen.

Nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann auf Grundlage der Satzung auch die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage, die sich nicht in das in der Satzung dargelegte Gesamtgefüge einpasst, verweigert werden. Die Versagung der Genehmigung hat dann die Wirkung eines Bauverbots. Das Bauverbot darf unabhängig davon verhängt werden, ob das Vorhaben nach den §§ 30 ff. BauGB genehmigungsfähig wäre. Denn diese Vorschriften bleiben von § 172 BauGB unberührt. Mit dem Institut der Erhaltungssatzung lässt sich mithin erreichen, dass eine Baugenehmigung für ein Vorhaben zu versagen oder nicht in Aussicht zu stellen ist, das zwar planungsrechtlich zulässig ist, jedoch als Fremdkörper den Zielen der Erhaltungssatzung widersprechen würde. Eine im Satzungsgebiet beantragte Baugenehmigung darf nur versagt werden, wenn das zur Genehmigung gestellte Vorhaben die in der Erhaltungssatzung konkretisierten Erhaltungsgründe beeinträchtigen würde. Nach § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung zur Veränderung einer baulichen Anlage versagt werden, weil die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Ob einer dieser Gründe gegeben ist, muss für jeden Einzelfall unter Berücksichtigung der mit der Satzung verfolgten städtebaulichen Erhaltungsziele und mit Blick auf das Interesse des Eigentümers an der genehmigungspflichtigen Maßnahme (Art. 14 Abs. 1 GG) entschieden werden.

Historische Einordnung und Merkmale der städtebaulichen Struktur:

Die Gartenstadt entstand in den 1920er Jahren nach den Plänen Richard Fischers und fiel in die Amtszeit von Bürgermeister Karl Sidler (1913 – 1930). Dieser ist Namensgeber der heutigen Bürgermeister-Sidler-Straße, welche von der General-Sigel-Straße abgeht und den Heinrich-Hagmaier-Platz erschließt. Zwischen 1930 und 1960 entstand dann die Osterweiterung der Gartenstadt entlang der General-Sigel-Straße.

Somit dient dieses zusammenhängende Quartier als einzigartiges bauhistorisches Erbe der damaligen Zeit.

Zu den prägenden Merkmalen der städtebaulichen Struktur gehören insbesondere die Erhaltung von Raumkanten (Fluchten), eine offene Bauweise, das Verhältnis von Traufhöhe zu Firsthöhe, die Geschossigkeit, die Gebäudekubatur, die Dachform sowie Stilelemente in den Außenanlagen. Darüber hinaus sind auch Fassadengestaltung und Materialität als wesentlich prägend anzusehen.

Weiteres Vorgehen:

Im weiteren Verfahren soll durch ein geeignetes Fachbüro eine städtebauliche Expertise über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und somit die Merkmale der städtebaulichen Struktur erarbeitet werden. Diese münden dann in die Erhaltungssatzung, welche die städtebaulichen Merkmale definiert und Grundlage für die Genehmigungsvoraussetzungen zukünftiger baulicher Anlagen darstellt.

Für den Erlass einer Erhaltungssatzung gibt es keine Verfahrensvorschriften. Somit reicht es grundsätzlich aus, wenn der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, eine Erhaltungssatzung zu erarbeiten. Es empfiehlt sich die betroffenen Bürger im Rahmen einer Veranstaltung zu geeignetem Zeitpunkt zu informieren.

Während der Erarbeitung der Erhaltungssatzung kann die Entscheidung über Baugesuche auf Antrag der Gemeinde nach § 15 BauGB für den Zeitraum von bis zu zwölf Monaten ausgesetzt werden.

Jörg Albrecht Oberbürgermeister	Tobias Schutz Dezernatsleitung	Sebastian Falke Amtsleiter

Anlage:
1. Geltungsbereich Erhaltungssatzung