

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 29.07.2015	TOP 4
Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss Erhaltungssatzung „Westliche Eisenbahnstraße,, nach § 172 BauGB in Bühl		
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 16. Juli 2015 gesandt.		

I. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2014 die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Westliche Eisenbahnstraße“ beschlossen und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Satzungstextes und der Begründung beauftragt.

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung soll nun im Bereich der westlichen Eisenbahnstraße die dort erkennbaren städtebaulichen Strukturen mit ihrem geschichtlichen Hintergrund gesichert und Beeinträchtigungen der Stadtgestalt an dieser Stelle abgewendet werden. Ziel ist der Schutz der bestehenden städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB in diesem Bereich. Dabei geht es um den Erhalt des Ortsbildes, der Stadtgestalt sowie baulicher Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Da es sinnvoll ist, dass eine solche Satzung von den Grundstückseigentümern inhaltlich mitgetragen und umgesetzt wird, wurde am 24. Februar 2015 eine Eigentümerversammlung durchgeführt, in welcher die historische Bedeutung des Straßenabschnittes sowie die rechtliche Situation zum Erlass einer Erhaltungssatzung erläutert wurden. Zu dieser Versammlung wurden alle Eigentümer schriftlich von der Verwaltung eingeladen. Die Hälfte der Eigentümer hat dabei teilgenommen und befürwortet eine Erhaltungssatzung für diesen Bereich.

Im Geltungsbereich der Satzung „Westliche Eisenbahnstraße“ soll künftig gelten, dass die Nutzungsänderung, der Rückbau baulicher Anlagen (Abbruch), die Errichtung baulicher Anlagen (Neubau) und die Änderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen.

Die Realisierung des mit der Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes erfolgt erstens durch gemeindliche Satzung, die den Erhaltungsbereich schafft, und zweitens individuell in einem Gespräch mit dem jeweiligen Eigentümer/Bauherrn, wenn es um die Prüfung einer konkreten Maßnahme geht.

Erst bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag für ein konkretes Vorhaben findet eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben anhand der vorgegebenen Beurteilungskriterien statt. Als Beurteilungskriterien werden die Bebauungsstruktur, Dachform, Geschossigkeit, Sockel, Gliederungselemente der Fassade und sonstigen besonderen Merkmalen herangezogen.

...

In der an den Satzungstext angehängten Begründung sind die Beurteilungskriterien für den Einzelfall zusammengestellt, in welcher die historische bzw. stadtgestalterische Bedeutung der westlichen Eisenbahnstraße und der einzelnen Gebäude dargestellt werden.

Der Technische Ausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, den Entwurf zur Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „**Westliche „Eisenbahnstraße“**“ mit Abgrenzungsplan und Begründung vom 06. Juli 2015 zu beschließen und eine Offenlage mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen.

II. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „**Westliche Eisenbahnstraße**“ mit Abgrenzungsplan und Begründung vom 06. Juli 2015 und beauftragt die Verwaltung, eine Offenlage mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		

