

**Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets
„Innenstadt Rutesheim“**

Aufgrund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4.147), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 09.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhaltung baulicher Anlagen

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Innenstadt Rutesheim“ 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 Rutesheim erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung im Rahmen der baurechtlichen Entscheidung durch die Baurechtsbehörde 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 Innenstadtbereichs verändert wird.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ist der Abgrenzungsplan vom 05.12.2024 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Inkrafttreten

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

Hinweis: Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Rutesheim, 10.12.2024

Susanne Widmaier
Bürgermeisterin

Verteiler:
Amtsblatt
Landratsamt Böblingen - Kommunalamt
Bauamt
Amtsgrundbuch
Stadtrecht
z.d.A. 542.51

Stadt Rutesheim

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets „Innenstadt Rutesheim“ (Erhaltungssatzung)

Begründung

Vorbemerkung

Eine Voraussetzung der Erhebung der Gemeinde Rutesheim zur Stadt Rutesheim zum 1.7.2008 war unter anderem das Vorhandensein eines sogenannten „städtischen Gepräges“, d.h. einer lebendigen Infrastruktur mit Läden, Gastronomie, Verwaltung, kulturellen Angeboten, Ärzten, Sportanlagen und mehrere Schularten. Dieses „städtische Gepräge“ ist in Rutesheim nach wie vor vorhanden. Aber aufgrund des zunehmenden Onlinehandels wird es schwieriger, insbesondere Läden mit einem attraktiven Angebot anzusiedeln bzw. sich trotz einem immensen Engagement von Betreibern und der Stadt Rutesheim halten zu können.

Festzustellen ist auch eine Tendenz, die Erdgeschosszonen in der Innenstadt von einer gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung zu verändern, weil Wohnraum nach wie vor nachgefragt wird und die Nachfrage nach Waren in örtlichen Läden nachlässt. Damit geht ein Verlust der Mischgebietsnutzung im Kerngebiet einher. Um diese, für die Gesamtstadt sehr negative Entwicklung zu bremsen, will die Stadt, mit dieser ergänzenden Erhaltungssatzung den Gebietscharakter der Innenstadt bewahren. Die Innenstadt soll weiterhin als Ort der Begegnung, des Austausches, des Einkaufens, der ärztlichen Versorgung und der kulturellen Vielfalt nachhaltig gefördert und gesichert werden.

Rechtsgrundlagen

Die Satzung wird aufgrund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, (BGBl. IS. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4.147), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg beschlossen.

§ 172 BauGB ermöglicht es den Gemeinden, u.a. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes bzw. auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sogenannte 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.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im Wesentlichen die Haupteerschließungsachsen in der Innenstadt sowie den Marktplatz, Rathausplatz und Kirchplatz mit angrenzenden Quartieren, die hauptsächlich oder teilweise traditionell gewerbliche Nutzungen in den

Erdgeschosszonen beherbergen.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung grenzt im Norden und Westen an den Abgrenzungsplan der Ortskernsanierung Satzung Rutesheim IV an, beinhaltet die Läden nördlich und südlich der Pforzheimer Straße und umfasst die innerstädtischen Quartiere zwischen Teilen der Leonberger Straße im Osten und der Johanneskirche im Westen.

Anwendungsbereich

„§ 1 Erhaltung baulicher Anlagen

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

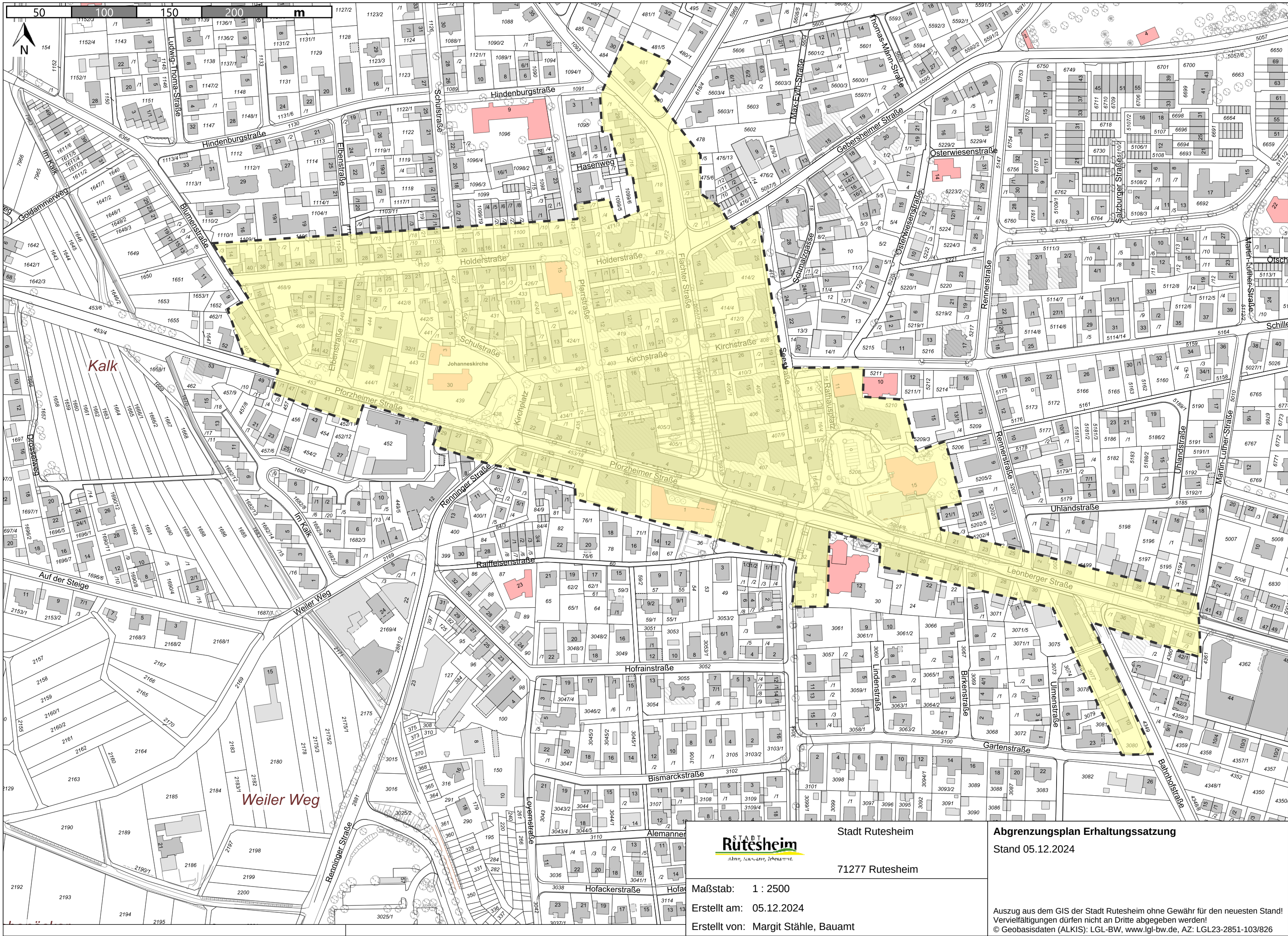
Mit der Definition des Anwendungsbereiches wird klargestellt, dass Vorhaben aller Art, und zwar auch solche, die bisher genehmigungsfrei durchzuführen waren, nunmehr der Genehmigungspflicht durch die Stadt Rutesheim nach den Maßgaben der Erhaltungssatzung unterliegen. Somit werden durch die Aufstellung 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 Rutesheim. 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 einer konkreten Prüfung, ob diese Veränderung den Erhaltungszielen entspricht und sich das Vorhaben in die städtebauliche Gestalt des Bereichs der Erhaltungssatzung einfügt.

Erhaltungsziele

Mit der Aufstellung der Erhaltungssatzung soll die prägende städtebauliche Eigenart des Gebiets der Innenstadt Rutesheim mit vielen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen und darüber liegenden Mischgebietsnutzungen geschützt werden. Wesentlicher Bestandteil des Gebietscharakters sind in der Rutesheimer Innenstadt die Schaufensterzonen mit den gewerblichen Nutzungseinheiten, welche zum einen die Aufenthaltsqualität relevant beeinflussen, zum anderen aber auch das über Jahrzehnte gewachsene städtebauliche Gesicht prägen. Mit der Umnutzung zum Wohnen einher ginge 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 die Struktur und das Stadtbild verändern.

Die Satzung soll den vorhandenen schützenswerten Gebietscharakter erhalten.

Rutesheim, 27.11.2024
Stadtbauamt Rutesheim



 <p>STADT Rutesheim <small>Altort, Neudorf, Lehensteich</small></p>	<p>Stadt Rutesheim</p> <p>71277 Rutesheim</p>	<p>Abgrenzungsplan Erhaltungssatzung</p> <p>Stand 05.12.2024</p>
<p>Maßstab: 1 : 2500</p> <p>Erstellt am: 05.12.2024</p> <p>Erstellt von: Margit Stähle, Bauamt</p>		<p>Auszug aus dem GIS der Stadt Rutesheim ohne Gewähr für den neuesten Stand! Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden! © Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: LGL23-2851-103/826</p>