

## 5.10 Sanierung und Denkmalschutz, Überleitung altrechtlicher Pläne

### Grundsätze und Zielvorstellungen

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen unter anderem dafür sorgen, daß „die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht ...“ (§ 136 (4) Nr.3 BauGB) und eine letztlich stabile Entwicklung der Stadtteile gewährleistet werden kann. So sind sie zunächst öffentliche Aufgaben, besitzen aber hinsichtlich privater Folgeinvestitionen eine Initiativfunktion.

Stadterneuerung ist eine prozeßhafte Aufgabe (Stadtreparatur, Stadtbau, Milieuschutz) und wird durch einzelne Sanierungsmaßnahmen betrieben. Diese sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung konkreter städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Baulückenschließung, die Beseitigung baulicher Anlagen mit anschließender Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. In diesem Zusammenhang kommen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Wohnfolgeeinrichtungen, zur Begrünung des Wohnumfeldes und zur Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität durch Verkehrsberuhigung der öffentlichen Räume zum Zuge. Darüber hinaus dient sie der Wiedernutzbarmachung brachliegender, aber auch provisorisch oder temporär genutzter Flächen, der Entschärfung von Nutzungskonflikten und nicht zuletzt der Herausbildung funktionstüchtiger Strukturen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Ortsbildgestaltung. Hier wird versucht, über eine identitätsstiftende Raumbildung und durch Fortentwicklung der Gestaltungstypologien an das traditionelle Bild des überlieferten Dorfes anzuknüpfen.

In der Großen Kreisstadt Ditzingen haben Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung eine große Rolle gespielt. Bereits in den 70er Jahren wurden in Ditzingen und Hirschlanden Sanierungsgebiete förmlich festgelegt und Maßnahmen durchgeführt. Weiterhin kam in der Kernstadt ab Ende der 80er Jahre das Programm Einfache Stadterneuerung (PES) zur Anwendung. In Schöckingen wurde eine Dorferneuerungsmaßnahme in den 90er Jahren zum Abschluß gebracht. Die Aufgabe der Dorfentwicklung ist es, „ländlich geprägte Orte als eigenständigen, unverwechselbaren Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum zu erhalten zu erhalten und zu verbessern“ (Drittes mittelfristiges Programm für Stadt- und Dorfentwicklung in Baden-Württemberg 1991-2000).

Ein anderes Feld ist die Modernisierung und Erneuerung der Stadt im Hinblick auf ihre Zukunftsfähigkeit (Agenda 21: energiesparende, bodenschonende Siedlungsweise, funktionsfähiger Wasserhaushalt, Ersatz gesundheitsbedenklicher Baumaterialien, Immissionschutz etc.). Werden diese Aspekte in genügender Weise ernst genommen, so bedeutet dieses eine Verstärkung der Bemühungen, mit geeigneten Instrumenten (Bodenrecht, Planungs- und Baurecht, Fördertöpfe, Bauprüfung und Investorenberatung) auch eine grundlegende Weiterentwicklung der Stadtteile zu betreiben. Hiervon wird aber bisher nur punktuell Gebrauch gemacht.

## Entwicklungsdaten und Planungshinweise

Ortsverschönerungen und förderfähige Sanierungsmaßnahmen haben die Geschichts-, Gestalt- und Gebrauchsqualitäten der Stadtteile spürbar erhöht. Heute bemüht sich die Stadtverwaltung, nach der Neuordnung des Verkehrsnetzes die angestammten und fußläufig erreichbaren Standorte für den höherwertigen Einzelhandel zu attraktivieren.

### Sanierung

Neue Chancen durch Verkehrsberuhigungen in Hirschlanden, Schöckingen und Heimerdingen ermöglichen eine Fortführung bzw. Intensivierung der Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit.

Im Jahre 1988 hatte das Planungsbüro Baldauf+Trucksess eine Grobanalyse für die Ortsmitte Heimerdingen erarbeitet, die in den darauffolgenden Jahren als Grundlage für die Antragstellung zur Aufnahme in das Landes-sanierungsprogramm diente. Erst im Jahre 1997 wurde die Maßnahme aber in das Förderprogramm aufgenommen (Zuwendungsbescheid vom 02.06.97) und das Architekturbüro Zoll mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beauftragt. Das Sanierungsgebiet (11,7 ha) ist per Gemeinderatsbeschluß vom 8. Mai 1998 förmlich festgelegt; die Maßnahme befindet sich bereits in der Durchführung.

Eine Häufung von Erneuerungsanlässen befinden sich an bislang belasteten Ausfallstraßen rund um das Stadtzentrum (z.B. der Hirschlander Straße), mit alternder Bausubstanz und Mängeln in der Stadtbildqualität. Durch Maßnahmen der Verkehrsentslastung und Verkehrslenkung besteht ein nicht zu unterschätzendes Nachverdichtungs-, Aufwertungs- und Umgestaltungspotential. Kern und Ausgangspunkt weiterer Erneuerungsbemühungen ist derzeit die Ditzinger Marktstraße.

Die seit der Gründerzeit bis in die Nachkriegszeit errichteten Siedlungssplitter und Straßenzüge abseits des Zentrums weisen derzeit nur vereinzelt Erneuerungsanlässe auf. Es ist nicht davon auszugehen, daß umfassende Sanierungsbemühungen im klassischen Sinne notwendig werden. Dieses gilt auch für ältere und in Umnutzung befindliche Gewerbegebiete.

### Denkmalschutz

Als Gegenstand des Denkmalschutzes wird im Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes in § 2 genannt:

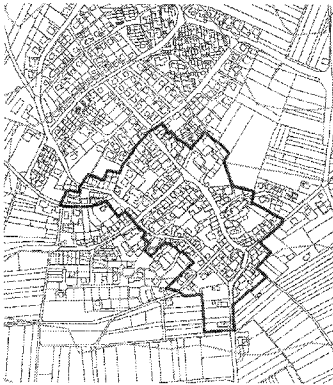
„Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (...)“.

Weiterhin heißt es:

„Gegenstand des Gesetzes ist auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (...)“

Unter den allgemeinen Denkmalbegriff gemäß § 2 DSchG fallen Bodendenkmale, also archäologische Funde der Vor- und Frühgeschichte und des Mittelalters, mitunter paläontologische Funde (Fossilien), Baudenkmale sowie religiöse und kulturelle Denkmale (z.B. Wegkreuze, Kriegerdenkmale).

Für die als Kulturdenkmal festgesetzten Gebäude bestehen Nutzungsbeschränkungen. So muß behördliche Genehmigung beantragt werden bei:



Denkmalpflegerische Gesamtanlage  
Schöckinger Ortskern

- Zerstörung oder Beseitigung,
- Beeinträchtigung im Erscheinungsbild,
- Veränderungen des Standorts.

Gemäß § 19 DSchG können die Gemeinden im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt Gesamtanlagen (Straßenzüge, Platzsituationen, Ortsbilder) bei öffentlichem Interesse per Satzung unter Denkmalschutz stellen.

Für die historische Dorfanlage in Schöckingen wurde eine Kennzeichnung als erhaltenswerter Ortsteil von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung i.S.d. § 1 (5) 5 BauGB im räumlichen Umgriff des etwas weiter gefaßten Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung (Entwurf) vorgenommen.

Grabungsschutzgebiete (§ 22 DSchG) können durch Rechtsverordnung der Unteren Denkmalbehörde erklärt werden, falls eine begründete Vermutung nach Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG) besteht.

### **Überleitung altrechtlicher Pläne** gemäß § 173 (3) BBauG

Ein besonderes Problem für die Flächennutzungsplanung stellen Bauvoranfragen dar, die sich auf vorhandene altrechtliche Planungen stützen. Diese wurden im Regelfall zwischen den Weltkriegen auf der Grundlage von Bestimmungen der „Neuen allgemeinen Bauordnung“, Regierungsblatt für das Königreich Württemberg von 1872, oder der „Württembergischen Bauordnung“ von 1910 aufgestellt.

Gemäß § 173 Abs. 3 BBauG (Überleitungsvorschrift) sind altrechtliche Planungen sogenannte übergeleitete Bebauungspläne. Das heißt, baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Planungen aus früherer Zeit bestehen mit Inkrafttretung des Bundesbaugesetzes vom 29.06.61 fort. Darunter fallen zumeist Baulinienpläne ohne - nach heutigen Maßgaben - ausreichende inhaltliche Festsetzungen und Abwägungsnachweise wie sie mit Einführung der heutigen Baugesetze vorgeschrieben sind. Sie beinhalten oftmals nur Straßenvisiere und Anbauvorschriften an Ausfallstraßen und wirken so bandartig in den heutigen Außenbereich hinein. Sie sind mit heutigen Vorstellungen einer wirtschaftlichen Erschließung im Arrondierungsbereich und einer ökologisch und immissionsschutzrechtlich verträglichen Nutzungsentwicklung zumeist nicht mehr zu vereinbaren.

Daher werden in Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts (<sup>1</sup> 20.10.1972, <sup>2</sup> 7.5.1982, 10.2.1983, <sup>3</sup> 15.8.1991) und in den einschlägigen Rechtskommentaren bestimmte Umstände benannt, unter denen die altrechtlichen Planungen ihre Wirksamkeit und Rechtskraft behalten können. Dieses ist z.B. der Fall, soweit die verbindlichen Regelungen eines heutigen Bebauungsplanes enthalten sind. Derartige Rechtspläne gelten dann auch heute ohne die Überleitungsvorschrift fort.

Ansonsten gelten folgende Mindestvoraussetzungen:

- Altrechtliche Pläne müssen verbindliche Regelungen der in § 9 des Baugesetzes bezeichneten Art, wenigstens aber Festsetzungen nach der Art und dem Maß der Nutzung enthalten. Diese Festsetzungen müssen nicht nur eine Außenverbindlichkeit (wie z.B. nur die Baulinie) entfalten, sondern müssen von der Qualität sein, daß sie auch Gegenstand eines Bebauungsplanes im heutigen Rechtssinne sein können. <sup>1</sup>

- Die damalige Planung sollte nach den damals gelten Maßstäben auf einer sachgerechten Abwägung der damals beachtlichen Belange und Interessen beruhen.<sup>1</sup>

Näheres regelten ohnehin die örtlichen Baupolizeiverordnungen, die ebenfalls als nicht niedergeschriebene Inhalte mit übergeleitet wurden. Voraussetzung für die Fortgeltung ist, daß die Planung nach damals geltendem Recht gültig zustande gekommen war, ganz gleich, ob durch Verwaltungsakt oder als Satzung.<sup>2</sup>

Der Konfliktfall entsteht, wenn Eigentümer nach 70-80 Jahren noch immer ein bislang nicht genutztes Baurecht reklamieren. In diesen Fällen kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung nur geraten werden, die über Jahrzehnte überkommene Planung und nicht genutzte Baurechte neu zu bewerten. Aktuelle Urteile zu altrechtlichen Plänen bei den Verwaltungsgerichten berücksichtigen derzeit allerdings nur die bau- und entschädigungsrechtliche Seite. Die planungspolitische Argumentation ist allerdings ein ebenso maßgeblicher Aspekt, der vom Planungsträger eingebracht werden sollte. Fortgeltende Pläne können nach den nunmehr geltenden Vorschriften des BauGB deshalb auch geändert, ergänzt und aufgehoben werden.<sup>3</sup>

Die geschilderte Situation stellt keinen Einzelfall dar, sondern ist landläufig verbreitet. Altrechtliche Pläne sind in der Kernstadt Ditzingen westlich der Autenstraßen und nördlich der Calwer Straße sowie in Heimerdingen östlich der Hochdorfer Straße verzeichnet.

## Darstellungsweise

Nachrichtliche Übernahmen nach § 5 (4) BauGB (nach landesrechtlichen Vorschriften denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen und sonstigen Anlagen).

Bekannte flächenhafte Kulturdenkmale - hier: archäologische Bodendenkmale der Vor- und Frühgeschichte - sind in der planlichen Darstellung aufgrund fehlender Hinweise der Fachbehörde nicht mit einer parzellenscharfen, flächenhaften Umrißlinie, sondern lediglich mit einem Symbol bezeichnet; genauere Untersuchungen sind bei weiterführenden Planungen anzustreben. Dazu wurde die Zahl dieser Bodendenkmale in generalisierter Form auf die Konfliktfälle im Siedlungsbereich und wichtige Standorte im Außenbereich reduziert, um die Lesbarkeit des Planes zu gewährleisten.

Aus den gleichen Gründen wurden die großteils innerorts liegende Einzelbauwerke sowie Kultobjekte gemäß § 2 DSchG / § 12 DSchG nicht dargestellt. Dagegen sind bauliche Ensembledenkmale i.V.m. § 15 (3) DSchG („Umgebungsschutz“) in Abstimmung mit Fachbehörde und Stadtverwaltung dargestellt.

Die Pflicht zur Kenntlichmachung der Sanierungsgebiete wurde mit der Einführung des BauGB 1986 aufgehoben. Die angestrebten und geplante Maßnahmendauer liegt unter dem Zeithorizont des Flächennutzungsplanes; die Abgrenzungen unterliegen häufigen Veränderungen.