

# Ergebnisbericht Stadtbildanalyse „Historische Altstadt Bretten“

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Zielstellung einer Erhaltungssatzung in Bretten**
- 2. Rechtsgrundlagen Erhaltungssatzung**
- 3. Sonstige städtebaulich relevante Rechtsgrundlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung**
  - 3.1 Bebauungspläne
  - 3.2 Gestaltungssatzung (Altstadtsatzung (1. Änderung))
  - 3.3 Denkmalschutz
  - 3.4 Baugenehmigungen nach § 34 BauGB
  - 3.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB
- 4. Aufstellung und Anwendung einer Erhaltungssatzung**
  - 4.1 Aufstellung einer Erhaltungssatzung
  - 4.2 Anwendung einer Erhaltungssatzung
- 5. Erhaltungskriterien für die historische Altstadt Bretten – Ermittlung und Anwendung**
  - 5.1 Ortsbildanalyse – Gestaltprägende Merkmale im Erhaltungsgebiet
  - 5.2 Baugeschichte und baustilistische Entwicklungsphasen
    - 5.2.1 Baugeschichtliche Übersicht
    - 5.2.2 Gebäudetypen des 18. Jahrhunderts
    - 5.2.3 Gebäudetypen des 19. Jahrhunderts
    - 5.2.4 Bebauung der 1910er bis 1920er Jahre
    - 5.2.5 Bebauung in den Nachkriegsjahren
    - 5.2.6 Neubauten ab den 1950er/60er Jahren
    - 5.2.7 Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung
    - 5.2.8 Fazit Bauepochen/Baustile
  - 5.3 Stadtraum
    - 5.3.1 Ortsgrundriss und Straßen- und Platzbegrenzungen
    - 5.3.2 Ortsbildprägende Straßen- und Platzräume
    - 5.3.3 Fazit Stadtraum
  - 5.4 Gestaltkategorien - Bewertung der Gebäude nach ihren Gestaltqualitäten
    - 5.4.1 Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1)
    - 5.4.2 Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung
    - 5.4.3 Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 2)
    - 5.4.4 Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)
    - 5.4.5 Gebäude mit geringen bzw. ungenügenden Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)
    - 5.4.6 Fazit Gestaltqualität
- 6. Festlegung Gebietsabgrenzung für die Erhaltungssatzung**
- 7. Entscheidungshilfen bei den Einzelfallentscheidungen**
  - 7.1 Erhaltung von Gebäuden
    - 7.1.1 Gebäude mit hohen und sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1 und 2, Sonderbauten)
    - 7.1.2 Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)
    - 7.1.3 Gebäude mit geringen bzw. ungenügenden Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)
  - 7.2 Nicht erhaltenswerte Gebäude/ Errichtung baulicher Anlagen

## **1. Anlass und Zielstellung einer Erhaltungssatzung in Bretten**

Vor dem Hintergrund bereits vorauslaufender städtebaulicher Sanierungsverfahren, der Altstadtsatzung als Gestaltungssatzung, Bebauungsplänen und laufender Veränderungsprozesse durch Bautätigkeit wird in den altstädtisch geprägten Teilen der Kernstadt von Bretten durch ein zusätzliches Rechtsinstrument ergänzend der Erhalt städtebaulich wertvoller Bausubstanz angestrebt.

Um den Kommunen die Möglichkeit zu geben, ortsbildprägende Gebäude oder städtebauliche Ensembles zu erhalten und zu schützen, hat der Bundesgesetzgeber mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das Instrument der Erhaltungssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Erhaltung der Eigenart von Gebieten aufgrund der städtebaulichen Gestalt geschaffen.

Zwar besteht die Möglichkeit, Einzelgebäude als Baudenkmal und Gruppen baulicher Anlagen („denkmalrechtliche Ensembles) auf Grundlage des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes zu schützen.

Im Unterschied zum Denkmalschutz, der bauliche Anlagen als besondere und/oder typische historische Zeugnisse ohne zwingenden Bezug zu ihrer aktuellen baulichen Umgebung schützt, stehen bei einer Erhaltungssatzung aber demgegenüber eher orts-, stadt- oder landschaftsbildprägende bauliche Anlagen als Teile eines städtebaulichen Gesamtgebildes oder städtebauliche Milieus im Fokus. Für diese wird mit der Satzung ein zusätzliches Genehmigungserfordernis bei beabsichtigter Veränderung begründet.

Durch Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen wird zwar die Änderung und Neuerrichtung baulicher Anlagen auch über Gestaltungsvorgaben geregelt; im Unterschied dazu zielt eine Erhaltungssatzung - wie der Name sagt – vorrangig auf die Erhaltung von bestehenden baulichen Anlagen und städtebaulichen Strukturen.

In Bretten soll vor dem Hintergrund des bereits erfolgten Einsatzes der anderen städtebaulichen Instrumente ergänzend eine „Gestalt-Erhaltungssatzung“ zum Einsatz kommen.

Nachfolgend werden über eine städtebauhistorische Typisierung der Bausubstanz und über eine Stadtraumbetrachtung des städtebaulichen Gesamtgebildes einerseits Beurteilungsmerkmale für Genehmigungsentscheidungen hergeleitet, Gebäude nach ihrer Erhaltungswürdigkeit eingestuft sowie Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung identifiziert; andererseits wird durch diese Betrachtung auch die Gebietsabgrenzung für die Erhaltungssatzung abgeleitet.

## **2. Rechtsgrundlagen Erhaltungssatzung**

Im Folgenden werden die rechtlichen Grundlagen für die Erhaltungssatzung erläutert.

Neben der Erhaltungssatzung bestehen für die Brettener Altstadt weitere rechtliche Bindungen, die unabhängig von der Erhaltungssatzung wirksam und entsprechend anzuwenden sind. Zur Abgrenzung zur Erhaltungssatzung wie auch zur Darstellung des Zusammenwirkens werden diese Rechtsinstrumente im Kap. 3. ebenfalls erläutert.

Die Erhaltungssatzung hat ihre rechtliche Grundlage in § 172 Baugesetzbuch (BauGB): Gem. § 172 BauGB kann eine Gemeinde Satzungen zur städtebaulichen Erhaltung bestimmter Gebiete aufstellen. Es wird unterschieden zwischen der sog. „Gestalt-Erhaltungssatzung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der sog. „Millieuschutzsatzung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und einer sog. „Umstrukturierungssatzung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. „Millieuschutzsatzungen“ dienen der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, während „Umstrukturierungssatzungen“ dazu bestimmt sind,

städtebauliche Umstrukturierungen wie z.B. Stadtumbaumaßnahmen durch Satzung zu steuern. Wie bereits dargelegt, soll in Bretten eine „Gestalt-Erhaltungssatzung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zum Einsatz kommen.

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zunächst, dass das Satzungsgebiet eine schützenswerte städtebauliche Prägung aufweist und dass bauliche Anlagen im Erhaltungsgebiet aus den Gründen des § 172 BauGB erhaltenswert sind: Das Ortsbild muss Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswert sein. Es muss von einer Eigentümlichkeit geprägt sein, die es über den Durchschnitt erhebt und von anderen Bereichen der Stadt abhebt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die einzelnen baulichen Anlagen oder das städtebauliche Ensemble den Rang eines Denkmals haben. Die Eigentümlichkeit muss jedoch von solch städtebaulicher Bedeutung sein, dass diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an ungehinderten Veränderungen ihrer baulichen Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Bauten hintanzustellen.

Voraussetzung ist ferner, dass ohne den Erlass der Satzung die Beseitigung ortsbildprägender oder städtebaulich bedeutsamer Bausubstanz konkret zu befürchten ist, z.B. wenn die Gefahr besteht, dass durch bauliche Umstrukturierungen der Erhaltungsbereich schrittweise das individuelle Gesicht oder das historische Ortsbild verlieren würde.

Die Voraussetzungen des § 172 BauGB müssen für das ganze Gebiet insgesamt erfüllt sein, aber nicht alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich müssen erhaltenswürdig sein; der Geltungsbereich muss jedoch entsprechend der Reichweite z.B. der ortsbildprägenden Bebauung oder der optischen Auswirkung eines Bauwerks von städtebaulicher Bedeutung definiert werden.

Aufgrund einer Erhaltungssatzung bedürfen Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB einer zusätzlichen Genehmigung, bei der die Erhaltungswürdigkeit der baulichen Anlage bzw. die Erhaltungswürdigkeit der städtebaulichen Gestalt am Antragsort geprüft wird. Auf die hierbei zu beachtenden Vorgaben zum Umgang mit den Belangen der Eigentümer baulicher Anlagen wird im Kap. 4.2 eingegangen.

Im § 172 Abs. 1 und 3 BauGB wird eine abschließende Aufzählung der Tatbestände, aufgrund derer der Erhalt einer baulichen Anlage gefordert werden kann, vorgenommen:

Die Genehmigung für einen Rückbau, eine Änderung oder eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

- weil die bauliche Anlage allein (als Einzelgebäude) das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt
- oder weil die bauliche Anlage im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen, also als Teil eines Ensembles, das Ortsbild, die Stadtgestalt oder die Landschaft prägt
- oder weil die bauliche Anlage sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Neubauvorhaben, die die städtebauliche Gestalt des Quartiers beeinträchtigen, können auf diesem Wege abgelehnt werden; allerdings nur insoweit, als dies nicht einer Zulässigkeit nach einem Bebauungsplan (s.u. Kap. 3.1) widerspricht.

### **3. Sonstige städtebaulich relevante Rechtsgrundlagen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung**

#### **3.1 Bebauungspläne**

Auf Grundlage der Erhaltungssatzung kann die Genehmigung für einen Abbruch bzw. den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung vorhandener baulicher Anlagen versagt werden. Auch kann die Genehmigung zur Errichtung von baulichen Anlagen versagt werden. Die Erhaltungssatzung trifft jedoch keine Festsetzungen, wie oder in welcher Form und Gestalt eine Neubebauung im Erhaltungsbe- reich errichtet werden soll. Diese Vorgaben werden erst durch Bebauungspläne oder Gestaltungssat- zungen (s.u. 3.2) getroffen.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bestehen insgesamt sieben rechtskräftige Bebauungspläne (Östliche Altstadt I – III, Östliche Melanchthonstraße, Westliche Altstadt, Am Gottesackertor und West- licher Promenadenweg); sie decken fast den gesamten Geltungsbereich der Satzung ab. Mit diesen Bebauungsplänen werden Regelungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke festgesetzt.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne umfassen Regelungen zu folgenden Aspekten:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung, d.h. etwa der Anteil der bebaubaren Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche (Grundflächenzahl GRZ), die zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Überbaubare Grundstücksflächen, geregelt durch Baufenster sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Die Bauweise, d.h. die Positionierung der Gebäude im Verhältnis zu den Grundstücksflächen, geregelt etwa durch Baulinien oder die Festsetzung einer verbindlich einzuhaltenden Bau- weise (offen, geschlossen, sowie abweichend gemäß dem Bestand)

Durch die Summe der Festsetzungen der Bebauungspläne wird verbindlich die Zulässigkeit von Anbau- ten und Neubauten festgelegt. Erkennbares Ziel der Bebauungspläne ist es, die Bebauungsstruktur der historischen Altstadt zu sichern und zu erhalten und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Bebauungspläne allein sind allerdings von ihrer Festsetzungstiefe und den Festsetzungsmöglich- keiten her nicht ausreichend, um bei Neu-, Umbauten oder Sanierungen die Erhaltungsziele sicherzu- stellen.

Die Gestaltung wird durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nicht geregelt. Im Geltungsbe- reich der Erhaltungssatzung enthalten die Bebauungspläne eine Zuordnungsfestsetzung bezüglich der örtlichen Bauvorschriften, dass für diese die ebenfalls in der Abgrenzung vorhandene Gestaltungssat- zung „Altstadtsatzung der historischen Altstadt Bretten (1. Änderung)“ gilt (siehe dazu 3.2).

#### **3.2 Gestaltungssatzung (Altstadtsatzung (1. Änderung))**

Mit einer Gestaltungssatzung (aktuell: Altstadtsatzung (1. Änderung)) können verbindliche Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden gemacht werden. Die rechtliche Grundlage für eine Gestal- tungssatzung ist die Landesbauordnung (LBO).

§ 74 Abs. 1 LBO erlaubt es Gemeinden, örtliche Bauvorschriften zu erlassen:

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder

städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung,
2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen,
3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
4. die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen,
5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten,
6. das Erfordernis einer Kennznisgabe für Vorhaben, die nach § 50 (LBO) verfahrensfrei sind,
7. andere als die in § 5 Abs. 7 (LBO) vorgeschriebenen Maße. Die Gemeinden können solche Vorschriften auch erlassen, soweit dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist. Sie können zudem regeln, dass § 5 Abs. 7 (LBO) keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten.

Nur durch örtliche Bauvorschriften kann die Gemeinde direkten Einfluss auf die Gestaltung der Gebäude ausüben. Die Regelungen einer Gestaltungssatzung kommen erst dann zur Anwendung, wenn ein Altbau verändert oder ein Neubau errichtet werden soll. Der Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes kann auf Grundlage der Gestaltungssatzung nicht gesichert werden.

Die örtlichen Bauvorschriften können als selbständige Satzung z.B. in Form einer Gestaltungssatzung für bestimmte Teile des Gemeindegebietes erlassen werden. Sie können auch als örtliche Bauvorschriften in die Festsetzungen eines Bebauungsplanes integriert werden.

Nach Prüfung ist der Abgrenzungsbereich der Erhaltungssatzung nahezu identisch mit der Altstadtsatzung der historischen Innenstadt (s.u. Kap. 6.). Die Altstadtsatzung regelt neben der Dachgestaltung ebenfalls die Anforderungen an die Errichtung von Werbeanlagen sowie der Fassadengestaltung. Besondere Gestaltungsmerkmale an Fassaden wie Stuckverzierungen oder ähnliches werden durch die Altstadtsatzung allerdings nicht vorgeschrieben.

### **3.3 Denkmalschutz**

Ziel von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten. Rechtliche Grundlage ist das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG).

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 (§ 2 Abs. 1 DSchG).

Für die Eigentümer und Besitzer eines Kulturdenkmals besteht die Verpflichtung, die Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln (§ 6 DSchG)

Das Zerstören, Verändern, Instandsetzen oder Wiederherstellen eines Kulturdenkmals bedarf der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Diese ist auch erforderlich, wenn ein Kulturdenkmal oder Teil einer Gruppe erhaltenswerter baulicher Anlagen („Gesamtanlage“) von seinem Standort entfernt oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden soll. Auch die Nutzungsänderung eines Baudenkmals bedarf der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

(Nur) von einem gem. § 12 DSchG eingetragenen Kulturdenkmal geht auch ein „Umgebungsschutz“ aus. Gemäß § 15 Abs. 3 DSchG dürfen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Daher bedarf es auch der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines eingetragenen Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden. Baugenehmigungen für Änderung oder Abriss einer unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen dürfen nur unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erteilt werden. Nach Rechtskraft der Erhaltungssatzung sind Entscheidungen zur Satzung im vorgenannten räumlichen Kontext in Abstimmung mit dem Denkmalschutz zu treffen. In der Regel dürften hierbei keine Widersprüche bei Entscheidungsvorgängen auftreten.

Innerhalb der Altstadt sind bisher 71 Gebäude und Einzelbauten denkmalrechtlich geschützt. Diese sind hauptsächlich im Bereich des Marktplatzes sowie der Fußgängerzone (Melanchthonstraße) zu finden. Dazu sind vereinzelt noch im Süd-Westen und Süd-Osten der Altstadt Kulturdenkmale vorhanden.

Kulturdenkmale als sogenannte „Einzeldenkmale“ und Kulturdenkmale als „Gruppe von baulichen Anlagen“ (sogenanntes Ensemble) sind ausreichend durch das Denkmalrecht geschützt. Da sie aber eingebettet in die sonst (denkmalrechtlich) ungeschützte Bebauung der Altstadt liegen, wurden die Kulturdenkmale räumlich in das Erhaltungsgebiet einbezogen.



### **3.4 Baugenehmigungen nach § 34 BauGB**

Für einen kleinen Bereich der Altstadt, der im Erhaltungsbereich liegt, existiert kein Bebauungsplan. Dabei handelt es sich um die Bebauung südlich der Georg-Wörner-Straße sowie den nördlichen Bereich der Weißhofer Straße mit dem Böcklehaus, zukünftig Gasthaus Rössle. In diesen Fällen wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In diesen Bereichen, die als „unbeplante Innenbereiche“ bezeichnet werden, dient die Prägung durch die umgebende Bebauung als „Planersatz“. In § 34 Abs. 1 BauGB heißt es:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Einfügekriterien sind umso eindeutiger, je prägender die umgebende Bebauung ist. Ist beispielsweise ein Straßenzug durch eine traufständige zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise geprägt, so können in der Regel Neubauten genehmigt werden, wenn sie dieser Bebauungsstruktur entsprechen.

Nach § 34 BauGB sind lediglich primär die o.g. planungsrechtlichen Aspekte wie die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und Baukörperdimensionierung erfasst. Die zur Erhaltung der Eigenart eines Stadtgebietes wichtigen gestalterischen Aspekte wie z.B. flächige Lochfassaden oder die prägende Ausbildung der Dächer sind jedoch auch bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB nicht maßgeblich/durchsetzbar. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB können gestalterische Aspekte nur wirksam beeinflusst werden, wenn auf Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) eine Gestaltungssatzung vorliegt.

Mit der Anwendung des § 34 BauGB wird, wie mit einem Bebauungsplan, nur die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben gesteuert. Der Erhalt eines Gebäudes, welches für das Ortsbild wichtig ist, kann auch durch das Rechtsinstrument des § 34 BauGB nicht gesichert werden.

Mit der Rechtskraft der Erhaltungssatzung werden im Übrigen auch die nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben genehmigungspflichtig nach dieser Satzung (siehe auch Kap. 4.2).

### **3.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB**

Das Baugesetzbuch stellt außerdem mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB ein weiteres Instrument zur Verfügung. Mit diesem können Eigentümer von baulichen Anlagen aus städtebaulichen Gründen im Einzelfall zu entsprechenden Maßnahmen verpflichtet werden, wenn „eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel aufweist, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist“. Ein derartiges Gebot kann flankierend i.V.m. gestalterischen Vorgaben eingesetzt werden; es setzt jedoch hohe inhaltlich-rechtliche Anforderungen für seinen Einsatz voraus und wird daher in der Praxis kaum zum Einsatz kommen.

#### **4. Aufstellung und Anwendung einer Erhaltungssatzung**

Der Einsatz einer Erhaltungssatzung erfolgt zweistufig: zunächst Aufstellung der Satzung, dann deren Anwendung im Einzelfall i.d.R. nach Prüfkriterien (siehe unten Kap. 5.1).

##### **4.1 Aufstellung einer Erhaltungssatzung**

Soweit die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorliegen (s.o. 2.), kann eine solche erarbeitet werden.

Mit dem Erlass der Satzung wird als erste Stufe zunächst das Erhaltungsgebiet flächenhaft ermittelt und im rechtlichen Sinn festgelegt. Damit wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt, aber noch keine Entscheidung zur Erhaltungswürdigkeit der einzelnen Gebäude getroffen. Mit dieser Gebietsfestlegung wird jedoch ein „präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt“ begründet: Alle Baumaßnahmen im Erhaltungsgebiet sind grundsätzlich erlaubt, sofern sie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben einhalten. Sie werden jedoch einer vorbeugenden Kontrolle im Hinblick auf das Erhaltungsziel, den Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt, unterzogen.

Die rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sehen bei dem Erlass einer Erhaltungssatzung keine Form der Öffentlichkeitsbeteiligung vor, wie sie beispielsweise bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindlich vorgeschrieben ist. Trotzdem ist es sinnvoll, die Bewohner des Gebietes, für die eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden soll, umfassend über die Erhaltungssatzung informieren.

Weiterhin findet im Verlauf der Erarbeitung einer Erhaltungssatzung in der Regel eine Behördenbeteiligung statt.

##### **4.2 Anwendung einer Erhaltungssatzung**

Erst in der zweiten Stufe erfolgt in zwei Teilschritten (Prüfung Erhaltungswürdigkeit/ Prüfung Durchsetzbarkeit unter Einbeziehung Belange der Eigentümer) die Einzelfall-Entscheidung über das einzelne Vorhaben.

##### **Einzelfallentscheidung - Beantragter Abriss, Änderung oder Neubau baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet**

Im Erhaltungsgebiet ist nach Rechtskraft der Satzung für alle Baumaßnahmen, die das schützenswerte Erscheinungsbild der historischen Altstadt betreffen, eine Genehmigung durch die Stadt Bretten einzuholen: Dies betrifft die „klassische Baugenehmigung“ zur Errichtung eines Neubaus, aber auch den Abriss eines Gebäudes, Sanierungsmaßnahmen an Dächern und Fassaden sowie Veränderungen an Einfriedungen und Nebenanlagen.

Wenn ein Bauantrag im Gebiet der Erhaltungssatzung (Erhaltungsgebiet) oder ansonsten ein Antrag zur Genehmigung im Rahmen der Erhaltungssatzung vorliegt, wird durch die Stadt Bretten (erforderlichenfalls im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung durch die Stadt Bretten als untere staatliche Baurechtsbehörde) etwa geprüft, ob bei diesem konkreten Vorhaben die Voraussetzungen gegeben sind, den Erhalt eines vorhandenen Gebäudes oder einer sonstigen vorhandenen baulichen Anlage zu fordern.

Eine Genehmigung für ein Vorhaben darf nur versagt werden, wenn das betroffene vorhandene Gebäude oder eine sonstige vorhandene bauliche Anlage für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend ist. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage Teil einer städtebaulich bedeutsamen Anlage ist und dieses Ensemble im städtebaulichen Sinn mitgestaltet.

Diese Vorschriften haben vor allem den Ensembleschutz im Auge. Es können hierdurch sonstige markante Gebäude geschützt werden, die für sich allein gesehen unbedeutende bauliche Anlagen sind – also nicht unbedingt über einen hohen geschichtlichen oder künstlerischen Rang verfügen – deren Entfernung aber das Ensemble stören würde. Damit kann die Erhaltung eines bestimmten Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage wegen seiner prägenden Bedeutung für ein städtebauliches Ensemble gesichert werden.

Auch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist in einem Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Mit dem Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen können Bauvorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Hierdurch können u.a. durch Auflagen bei der Bauausführung ortsbildgerechte Neubauten in vorgeprägter Umgebung oder die Freihaltung von Grundstücken – etwa zur Wahrung von Sichtbeziehungen – erreicht werden.

Es ist auf dieser Grundlage durchaus denkbar, dass im Ergebnis einer Prüfung des Genehmigungsantrags eine Zustimmung zum Ersatz eines an sich erhaltenswertes Gebäude durch einen Neubau erteilt werden kann, wenn der Neubau sich im Sinne der Ziele und Kriterien der Erhaltungssatzung positiv einfügt und damit das Ziel der Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes erfüllt wird.

In Bezug auf einzuhaltende gestalterische Merkmale ist bei der Beurteilung von Neubauten oder Änderungen vorhandener baulicher Anlagen dabei die Altstadtsatzung (1. Änderung) (s.o. 3.2) maßgebend.

Mit der Rechtskraft der Erhaltungssatzung werden im Übrigen auch die nach der Bauordnung Baden-Württemberg nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben insoweit genehmigungspflichtig (siehe auch Kap. 3.4).

### **Pflicht zur Erörterung**

Ein wesentlicher Aspekt bei einer Erhaltungssatzung ist das Gebot der Erörterung nach § 173 Abs. 3 BauGB, wonach der Eigentümer und das zuständige Amt der Stadt Bretten (Amt für Stadtentwicklung und Baurecht) verpflichtet sind, gemeinsam vor einer Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens die Möglichkeiten der Erhaltung zu erörtern (i.d.R. in mündlicher und/oder schriftlicher Form); insbesondere wird dies der Fall sein, wenn eine Genehmigung eines Bauvorhabens aufgrund der Satzung nicht möglich erscheint. Gegenstand einer solchen Erörterung kann dann auch sein, gemeinsam über mögliche Veränderungen an den Gebäuden wie Um- und Anbauten nachzudenken oder die Möglichkeit zu prüfen, einen Neubau oder Ersatzbau ortsbildgerecht zu errichten.

Diese vorgeschriebene Erörterung kann es der Stadt Bretten ermöglichen, auf eine ortsbildverträgliche Lösung hinzuwirken. In der Regel gelingt es auch, den Eigentümer für das Ortsbild und die Stadtgestalt zu sensibilisieren.

Im Rahmen der Bauberatung durch das Amt für Stadtentwicklung und Baurecht können Entwurfsvorschläge zum Gebäude oder zur Gestaltung entwickelt und mit den Eigentümern oder den beauftragten Architekten erörtert werden. Noch effizienter ist ein Gespräch vor Beginn der Planungsarbeiten, um mit dem Amt für Stadtentwicklung und Baurecht schon im Vorfeld die Ansätze und Rahmenbedingungen für ortsbildgerechte Lösungen zu erörtern.

### **Übernahmeanspruch und Vorkaufsrecht**

Soweit nach Prüfung des Bauvorhabens und Erörterung mit dem Eigentümer die Genehmigung dennoch versagt werden muss, kann der Eigentümer bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Vorgaben oder wenn die bisherige Nutzung der baulichen Anlage mindestens wesentlich eingeschränkt wird, die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Im Übrigen steht der Stadt Bretten kraft Gesetz ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken im Bereich der Erhaltungssatzung zu.

## **5. Erhaltungskriterien für die historische Brettener Altstadt – Ermittlung und Anwendung**

§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB enthalten eine Aufzählung der Tatbestände, aufgrund derer der Erhalt einer baulichen Anlage in einem Erhaltungsgebiet gefordert werden kann:

Die Genehmigung für den Abbruch bzw. den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen (Genehmigungs-Nutzungsänderung nur bei einer Milieuschutzsatzung) kann versagt werden, wenn das betroffene vorhandene Gebäude oder eine sonstige vorhandene bauliche Anlage für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägend ist. Ferner kann die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage Teil einer städtebaulich bedeutsamen Anlage ist und dieses Ensemble im städtebaulichen Sinn mitgestaltet.

Über die nachfolgende Ortsbildanalyse (Kap. 5.1) wurden die wesentlichen gestaltprägenden Merkmale ermittelt. Je nach dem Umfang des Vorhandenseins dieser Merkmale ließen sich Gestaltkategorien ableiten und in Verbindung mit den sonstigen Gebäude- und Stadtrauminformationen (Kap. 5.2 und 5.3) konnte eine Zuordnung der Einzelgebäude zu den Gestaltkategorien erfolgen (Kap. 5.4).

### **5.1 Ortsbildanalyse – Gestaltprägende Merkmale im Erhaltungsgebiet**

Das Ortsbild der historischen Brettener Altstadt, wie es heutzutage wahrgenommen wird, ist das sichtbare Ergebnis der städtischen Geschichte Bretzens. Die Gebäude innerhalb der Brettener Altstadt wurden (ursprünglich) etwa in derselben Zeit errichtet: Nach dem großen Stadtbrand von 1689 waren nahezu alle Gebäude innerhalb der Stadtmauern niedergebrannt. Die Zeit des Wiederaufbaus startete erst mit Beginn des 18. Jahrhunderts und dauerte bis ca. 1740 an. Die in dieser Zeit errichteten Gebäude wiesen grundlegend gleichartige architektonische Merkmale auf, welche das städtebauliche Bild der Brettener Altstadt noch bis heute prägen. Aufgrund der Entbehrungen, welchen die Brettener Bevölkerung in dieser Zeit ausgesetzt war, wurden die Häuser bis auf wenige Ausnahmen möglichst schnell und auch kostengünstig wiederaufgebaut. In den meisten Fällen wurden die Häuser eher schlicht und funktional mit wenig zierenden Elementen wiedererrichtet. Das 18. Jahrhundert war von der stilistischen Bauepoche des Klassizismus geprägt, dessen Elemente (symmetrische Formen, Pilaster und auskragende Fassadenelemente, etc.) an einigen Gebäuden/Gebäudeteilen vorhanden sind. Vorherrschend sind die für diese Zeit an einfachen Bürgerhäusern vorhandenen symmetrisch gestalteten und verputzten Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten. Aufgrund dessen, dass während des großen Stadtbrandes die Keller der Gebäude bestehen blieben und auf diesen Kellern der Wiederaufbau der Gebäude stattfand, konnte sich Bretzen die kleinteilige und für mittelalterliche Städte typische Flurstückseinteilung bewahren. Dadurch blieb auch das für die typische gewachsene mittelalterliche Stadt prägende Straßenraster mit den drei auf den Marktplatz führenden Haupteerschließungsstraßen und den kleinen Gassen bestehen, welche dafür sorgen, dass sich Bretzen, obwohl die Gebäude erst kurz vor der Mitte des 18. Jahrhunderts errichtet wurden, den „mittelalterlichen Charme“ erhalten konnte.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts folgten die ersten gründerzeitlichen Stadterweiterungen, in denen sich neue Baustile und Architekturformen durchsetzten. Die Gebäude wurden oftmals in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung mit traufständigen Walmdächern errichtet, wiesen aber weiterhin an die bereits bestehenden Gebäude angelehnte Gestaltungsmerkmale auf, welche das Stadtbild Bretzens erweiterten.

Aufgrund stark heterogener Parzellenstruktur ergibt sich für die Innenstadt ein sehr diverses Bild der Gebäudegestaltung. Im Rahmen der durchgeführten Ortsbildanalyse wurden allerdings gleichwohl folgende gestaltprägenden Merkmale feststellen:

- Zusammenstehende Gebäude ohne oder mit einem geringen Grenzabstand in einheitlicher Straßenflucht ohne Vorgärten
- Zweigeschossigkeit (große Wohn- und Geschäftshäuser mitunter bis zu viergeschossig)
- Symmetrische Putzfassade mit stehenden Fensterformaten
- Deutlich wahrnehmbar geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
- Vor die Fassade auskragende Fensterbänke und -leibungen aus Sandstein
- Sockel, verputzt oder aus Naturstein
- In die Sockel eingelassene Kellertüren oder Tordurchfahrten
- Flügelfenster oder Sprossenfenster
- Vorhandene Arkaden oder Kolonaden im Bereich der im Erdgeschoss liegenden Ladenlokale
- Fensterläden

Neben Gebäuden mit diesen Merkmalen existieren Fachwerkgebäude, die entweder den Brand von 1689 überstanden haben, oder nach dem historischen Vorbild wiederaufgebaut wurden und die für Fachwerkhäuser typischen Merkmale aufweisen. Diese Bautypen werden ergänzt durch repräsentative Gebäude aus bearbeiteten Steinsiegeln, welche deutliche Merkmale des Klassizismus aufweisen. Darüber hinaus finden sich innerhalb der Altstadt Neubauten, welche entweder als Folge von Kriegszerstörungen durch Bombenabwurf während des Zweiten Weltkrieges oder im Zuge des weiteren Wachstums der Stadt Bretten in den 1990er bis 2000er Jahre errichtet wurden. Diese Gebäude weisen typische Gestaltungselemente der Architektur der Moderne auf, welche sich durch großzügige Fensterfronten, Rücksprünge in der Fassade sowie teilweise deutlich flacher geneigte Dächer auszeichnen. Dabei nehmen einige der Gebäude durchaus stadtbildprägende Elemente wie Dachneigungen oder auch die prägenden Baufluchten auf, tragen aber aufgrund der sonstigen Gebäudegestaltung nicht zur Prägung des Stadtbildes bei; hieraus resultiert in der Bewertung der Erhaltungswürdigkeit eine niedrigere Einstufung.

Die vorgenannten gestaltprägenden Merkmale liefern auch das Bewertungsraster für die Bildung von Gebäude-Gestaltkategorien sowie für die Einstufung der Einzelgebäude in die Gestaltkategorien (Kap. 5.4 und Kap. 7.).

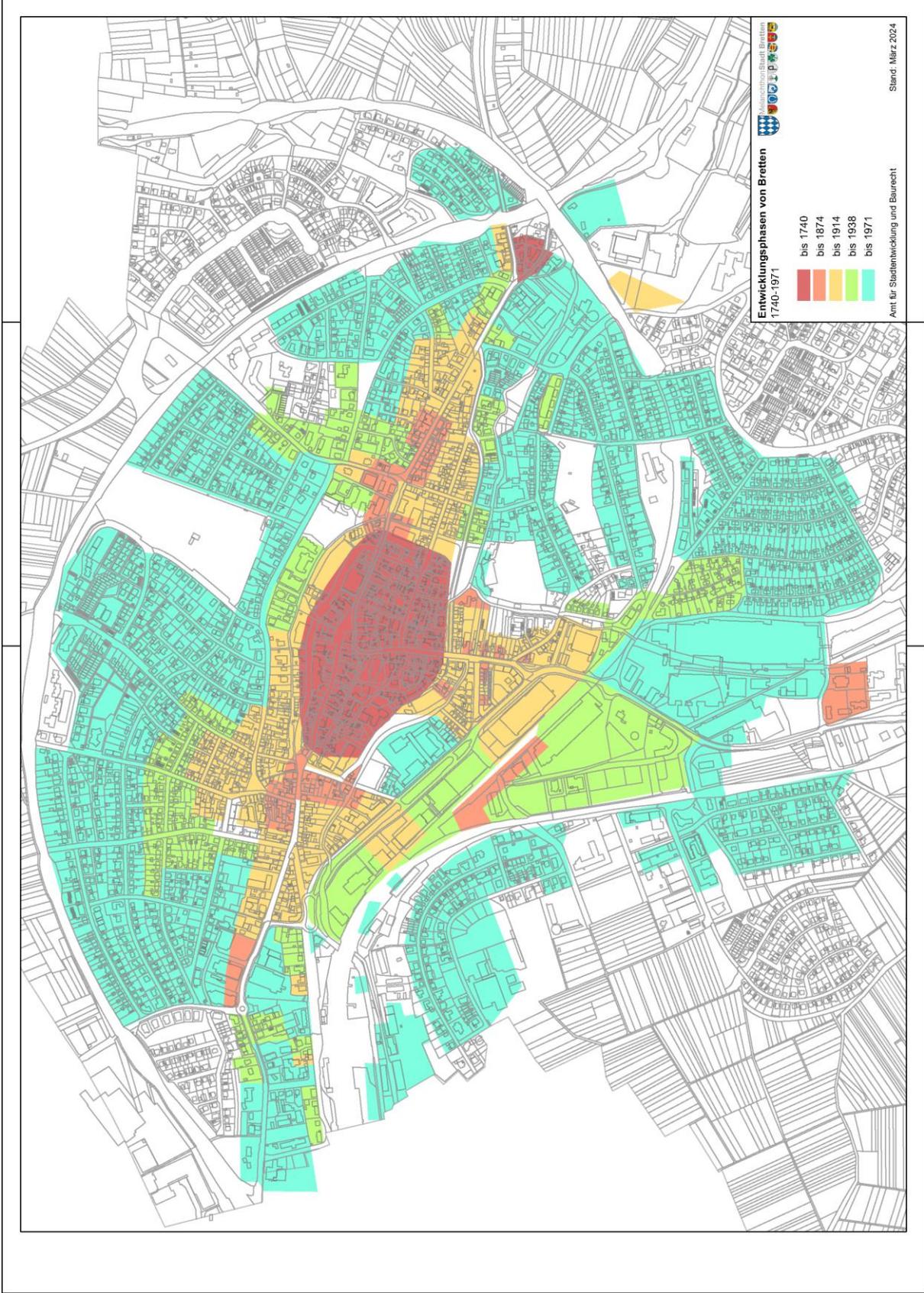
## **5.2 Baugeschichte und baustilistische Entwicklungsphasen**

### **5.2.1 Baugeschichtliche Übersicht**

In der Regel sind es die Gebäude aus den verschiedenen historischen Bauepochen, die einer Stadt ein Gesicht geben und das Ortsbild prägen. Dabei hat jede Bauepoche unterschiedliche Gebäudetypen hervorgebracht. Bei der Ermittlung der ortsbildprägenden Gebäude war – neben den vorgenannten Gestaltungsmerkmalen - die Analyse der baugeschichtlichen Entwicklung eine wesentliche Grundlage.

Die Besonderheit der Brettener Innenstadt ist, dass diese in ihren Grundzügen einer wesentlichen Bauepoche zuzuordnen ist. Aufgrund des großen Brandes von 1689 wurde nahezu sämtliche vormals vorhandene Fachwerkbebauung zerstört. Die heute noch vorhandenen Fachwerkbauten wurden entweder als Rekonstruktion der abgebrannten Gebäude errichtet, oder stellen eigenständige „neue“ Fachwerkgebäude dar. Der hauptsächlich vorkommende Typus ist das „einfache“ Bürgerhaus mit symmetrisch gegliederten, eher nüchtern gestalteten, Putzfassaden, welche auf den erhalten gebliebenen Kellern errichtet wurden. Die Entstehungszeit dieser Gebäude lässt sich auf das 18. Jhd. Von ca. 1701 bis etwa 1740 zurückführen. Bis zu dieser Zeit dauerte der Wiederaufbau der Brettener Innenstadt an.

Die zweite Entwicklungsphase außerhalb der ehemaligen Stadtmauer dauerte bis ca. 1870 an. Diese Entwicklungsphase stellt im Wesentlichen die Stadterweiterung in Richtung Kaiserdenkmal sowie östlich in Richtung Melanchthongymnasium dar.



Die weitere Entwicklung der Innenstadt in Richtung Norden (Sporgasse und Engelsberg) sowie Süden (Georg-Wörner-Straße und Bereich um den Saalbach) dauerte bis 1914. In diesem Bereich zeigten sich neben den klassischen im 18. Jhd. vorkommenden Bürgerhäusern erste Spuren des Jugendstils (z.B. Georg-Wörner-Straße 4 und 6) oder auch die klassische Blockrandbebauung der Gründerzeit (Pforzheimer Straße 41). Während des zweiten Weltkriegs kam es aufgrund von Bombardements zu Zerstörungen von ehemals im 18. Jhd. errichteten Gebäuden. Diese wurden nach Kriegsende wiedererrichtet, allerdings nicht als Rekonstruktion der zerstörten Gebäude, sondern mit Stilmitteln moderner Architektur wie z.B. deutlich vor- oder zurückspringenden Fassadenelementen oder Fassaden mit durchgehenden Fensterbändern.

Auch in der Neuzeit ab den 50er/60er Jahren wurden ältere Gebäude abgebrochen und durch funktionalere und nach modernen Gestaltmerkmalen gestaltete Wohn- und Bürogebäude ersetzt, welche auch auf Grundlage der für die Bereiche erlassenen Bebauungspläne die historischen Dachformen und -neigungen aufnehmen, die typische Fassadengestaltung allerdings unberücksichtigt lassen.

### 5.2.2 Gebäudetypen des 18. Jahrhunderts

Nach dem Brand von 1689 fand bis in die 1740er Jahre des 18. Jahrhunderts der Wiederaufbau der durch den Brand zerstörten Gebäude statt. Die Gebäude wurden mitunter in Konstruktionsfachwerk oder in Backsteinbauweise errichtet. Da nach dem Brand die Mittel in der Bevölkerung knapp waren, wurde hauptsächlich günstiges Baumaterial wie Holz verwendet. Backsteingebäude stellen eine Seltenheit dar. Die in Holzbauweise errichteten Gebäude wurden verputzt. Aufgrund der Mittelknappheit wurden die Gebäude zumeist ohne Schmuckelemente an den Fassaden errichtet. Es lassen sich nur sehr wenige klassizistische Elemente an den Gebäuden finden. Meist ist nur die symmetrische Fassadengliederung mit hochformatigen Fensteröffnungen vorhanden. Die einzigen zierenden Elemente sind Sandsteinelemente an den Fensterleibungen und Fensterbänken sowie die Fensterläden.

Nach dem baulichen Ursprung sind aus dieser Zeit außerdem noch zwei mächtige weitgehend erhaltene Bruchsteinscheunen in der Friedrichstraße und der Wassergasse erhalten.



### 5.2.3 Gebäudetypen des 19. Jahrhunderts

Die Gebäude des 19. Jahrhunderts weisen teilweise eine neue Formensprache und vermehrt Walmdächer mit Kastengesimsen sowie aufwändig gegliederte und gestaltete Fassaden auf. Allerdings nehmen die Gebäude auch Bezug zu den in Bretten vorherrschenden Fassadengestaltungen. So weisen die Gebäude auch die typischen vorstehenden Fensterleibungen und auch die Sandsteinsockel, welche nun teilweise verputzt ausgeführt werden, auf.



#### 5.2.4 Bebauung der 1910er bis 1920er

In der Zeit des ersten und zweiten Weltkrieges entwickeln sich neue Architekturformen wie der Jugendstil. Dieser findet allerdings nur an wenigen Gebäuden Breiten Anwendung. Aufgrund der Zeit zwischen den Kriegen sowie der einsetzenden Rezession werden die Gebäude meist funktional und schmucklos errichtet.



#### 5.2.5 Bebauung in den Nachkriegsjahren

In der Zeit nach dem Krieg setzten sich neue Architekturformen in Folge neuer Baustoffe und deren genereller Verfügbarkeit durch. Vereinzelt wurde versucht, die durch Bombenabwurf zerstörten Gebäude nach ihrem alten Vorbild wiederaufzubauen. Aber es wurden auch neue Gebäude erstellt, welche zwar das alte Gebäude in Form der Kubatur aufnahmen, aber durch neue Fassadengestaltungen durch Rücksprünge in der Fassade ein gänzlich anderes Bild zeigten.



### 5.2.6 Neubauten ab den 1950er/1960er Jahren

Die Gebäude, die in der Moderne ab 1955/1960 errichtet wurden, orientierten sich ebenfalls an der wiederaufkommenden Bauhausarchitektur mit klaren, schlichten Formen und nüchternen Formsprachen. Zudem wurden die Möglichkeiten durch Baustoffe wie Stahl und Beton weiter ausgenutzt, wodurch gänzlich andere Gebäude mit Kubaturen entstanden, welche sich sehr stark von der generellen Bebauung des Wiederaufbaus nach dem Brand von 1689 absetzen.



### 5.2.7 Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung

Innerhalb der Brettener Altstadt wurden in den Nachkriegsjahren einzelne Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung errichtet. Sie sind durch Funktion und Größe im Einzelfall stadtbildprägend. Hierzu gehört v.a. das Rathaus, das im Ergebnis eines Architektenwettbewerbs entstanden ist.



### **5.2.8 Fazit Bauepochen/Baustile**

Die Bebauung der Brettener Altstadt ist in der Gesamtsicht keinem einheitlichen Baustil zuzuordnen. Lediglich die öffentlichen Gebäude wurden mit den prägenden klassizistischen Merkmalen errichtet (z.B. Amtsgericht), welche sich durch die Nutzung von Gipspilastern und der vorherrschenden Giebelgestaltung nach dem Vorbild griechischer und römischer Tempel auszeichnete. Die Häuser der Bürger wurden mit weniger Zierelementen errichtet, teilweise auch ohne Zierelemente. Die Besonderheit besteht hier darin, dass für den Wiederaufbau eine eher schmucklose und schlichte Architektur mit Stilmitteln des Klassizismus auf den weiterhin eher mittelalterlich geprägten kleinteiligen Parzellen errichtet wurde. Dadurch, dass die Grundsubstanz der Gebäude in der Altstadt allerdings in derselben Zeit errichtet wurde, weisen die Gebäude eine gewisse einheitliche Grundgestaltung auf, welche sich in der Kubatur der Gebäude aber auch in der Fassadengestaltung und der Dachlandschaft widerspiegelt. Auch hat sich die Parzellenstruktur als mitprägendes Gebäudemerkmal (durch die Bezugnahme auf die Keller nach dem Stadtbrand) über die Jahrhunderte erhalten.

### **5.3 Stadtraum**

Neben ihrer Relevanz für die Beurteilung von Vorhaben zu Veränderung oder Abriss von baulichen Anlagen ist die Betrachtung des Stadtraums auch bedeutsam für eine Beurteilung von Neubauvorhaben. Eine Nichtbeachtung der nachfolgend beschriebenen Strukturen kann ebenfalls zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtgebildes innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung führen: Daher stellen Ortsgrundriss und Straßen- und Platzbegrenzungen sowie ortsbildprägende Straßen- und Platzräume eine ergänzende Beurteilungsgrundlage zusätzlich zu den Einzelgebäude-Bewertungen dar. Bei den Einstufungen der Einzelgebäude im Kap. 5.4 wurde dies auch schon mitberücksichtigt.

#### **5.3.1 Ortsgrundriss und Straßen- und Platzbegrenzungen**

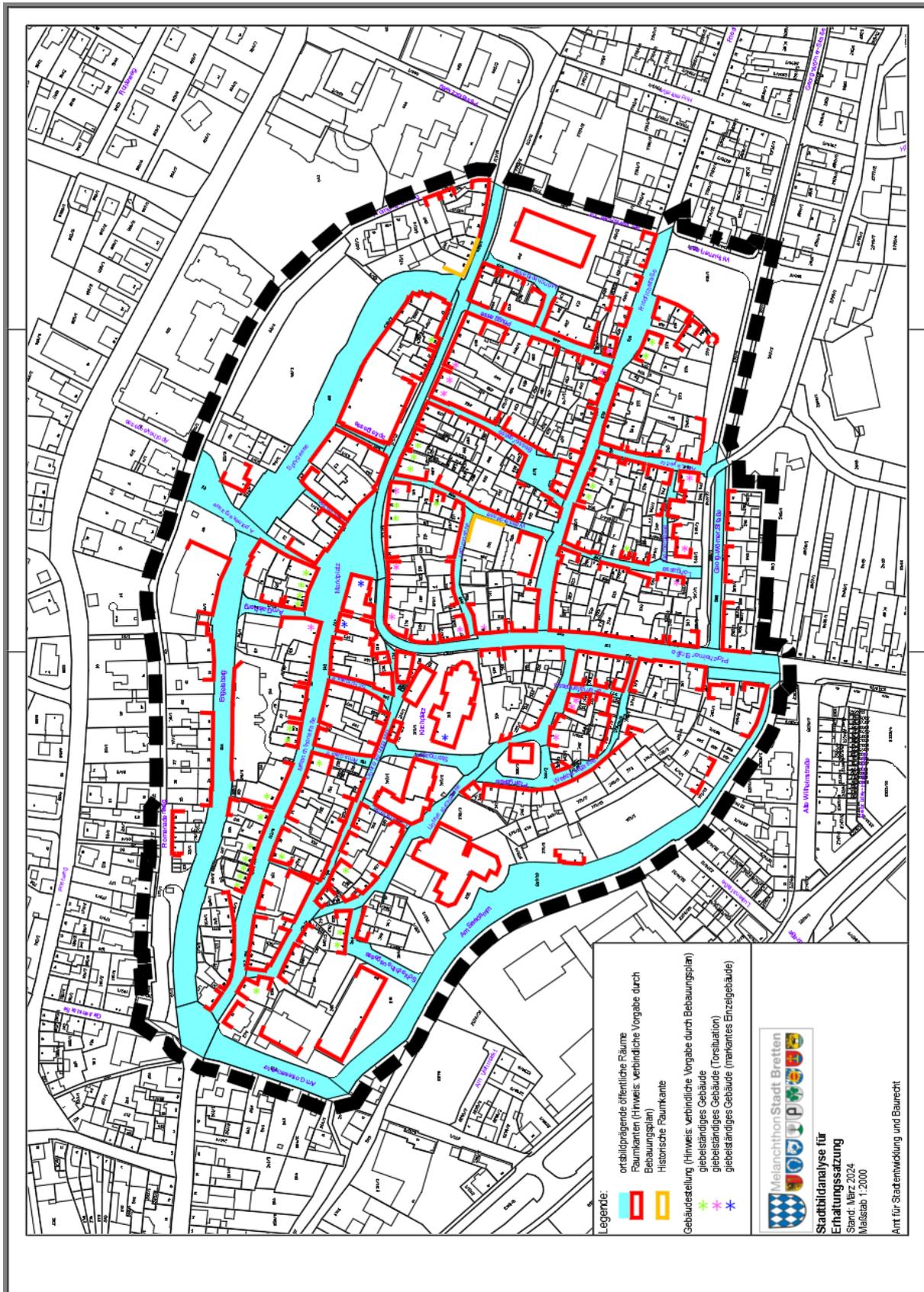
Der Ortsgrundriss im (heutigen) Altstadt kern bzw. der früheren mittelalterlichen Stadt zeichnet sich nach außen hin insgesamt aus durch eine ovale Form mit einer Außenbegrenzung durch Straßen und Wege, die die mittelalterliche Stadtbefestigung mit teilweise vorgelagerten Freiflächen nachzeichnen. Innerhalb dieser Begrenzungen spannen sich entlang des kleinteilig-unregelmäßigen Netzes der Straßen, Gassen und Plätze die Einzelgebäude als Raumbegrenzungen auf mit einzelnen öffentlichen und privaten Gebäuden mit größerer historischer Bedeutung an markanten Positionen (z.B. Altes Rathaus) bzw. als größere freistehende Einzelgebäude (Stiftskirche, Amtsgericht).

Hauptmerkmale der Gebäude in der Bebauungsstruktur sind dabei die kleinteilige historische Parzellenstruktur, Gebäudestellung (in der Abfolge Melancthonstraße-Marktplatz-Weißenhofer Straße und an Einmündungssituationen einige giebelständige Gebäude, ansonsten traufständige Gebäude), Geschosigkeit (vorrangig zweigeschossig, teilweise auch bis zu viergeschossig) und die durch geneigte Dächer geprägte Dachlandschaft. Die weitgehend bestehende Einheitlichkeit dieser Merkmale i.V.m. den Variationen im Detail – und trotz zwischenliegenden neueren Gebäuden mit teilweise anderer Gestaltung der Außenhaut - machen den Wert und die Erhaltungswürdigkeit der Gebäudesubstanz aus. Sie gehören im Übrigen auch zu den gestaltprägenden Merkmalen (Kap. 5.1).

#### **5.3.2 Ortsbildprägende Straßen- und Platzräume**

Das prägnanteste Element der in der Brettener Altstadt vorkommenden Straßen- und Platzräume stellt der Marktplatz mit den flankierenden Fachwerk- und mit klassizistisch geprägten Repräsentativgebäuden aus Stein dar. Ebenso prägt der Kirchplatz der Stiftskirche mit der für den südlichen Teil der Altstadt

prägenden Mauer das Stadtbild auf besondere Weise mit. Daneben bildet das verwinkelte Straßenraster mit seinen engen Gassen und den sich teilweise öffnenden Plätzen die städtische Struktur.





### 5.3.3 Fazit Stadtraum

Der bisher der Altstadtsatzung zugrunde gelegte Bereich zeichnet sich historisch-räumlich dadurch aus, dass er den Entwicklungszustand der Stadt Bretten am Ende des 17. (Stadtbrand mit weitestgehender Zerstörung Gebäudesubstanz) bzw. zur Mitte des 18. Jahrhundert abgrenzt. Die Parzellenstruktur, Gebäudegrundflächen und Kubaturen im vorgenannten Bereich haben sich aus der mittelalterlichen Stadtstruktur weitgehend erhalten.

Der Bereich ist aufgrund des Wiederaufbaus nach dem Stadtbrand auf den erhaltenen Kellern der zerstörten Gebäude auch heute noch durch altstädtische Strukturen mit teilweise engen Gassen, Plätzen und geschlossenen Häuserfronten geprägt und stellt dadurch einen erhaltenswerten Stadtraum dar.

### 5.4 Gestaltkategorien - Bewertung der Gebäude nach ihren Gestaltqualitäten

Im Rahmen der Ortsbildanalyse wurden die Gebäude zwar auch auf ihre Baujahre untersucht, um eine Übersicht über die noch aus der Zeit des Wiederaufbaus stammenden Gebäude erstellen zu können (Kap. 5.2). Die Deutung der einzelnen Gebäude richtet sich aber vor allem nach der Gestaltqualität, mit der das Gebäude ausgestattet ist. Bei der Ortsbildanalyse wurden daher zunächst typische Gestaltmerkmale ermittelt (Kap. 5.1). Anschließend sind die einzelnen Gebäude unter Zugrundelegung der typischen Gestaltmerkmale im Hinblick auf ihre Gestaltungsqualitäten und ihre Bedeutung für das Ortsbild zu bewerten.

Hierbei wurden vier Kategorien gebildet:

- Gebäude mit sehr hohen Gestaltkriterien, Sonderbauten (Gestaltkategorie 1)
- Gebäude mit hohen Gestaltkriterien (Gestaltkategorie 2)
- Gebäude mit mittleren Gestaltkriterien (Gestaltkategorie 3)
- Gebäude mit geringen bis keinen Gestaltkriterien (Kategorie 4)

In wertbezogener Zuordnung zur Gestaltkategorie 1 wurden aufgrund ihres höheren Gestaltwerts zusätzlich einzelne Sonderbauten in der Bewertung gewürdigt (Kap. 5.4.2).

Bei der Einstufung der Gebäude nach den Gestaltkriterien 1 bis 3 war ausschlaggebend, mit welchen Gestaltkriterien dieses Bauwerk ausgestattet ist und wie sehr es dadurch für die stadtbildprägende Wirkung von Bedeutung ist.

Aus der Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild ergeben sich die unterschiedlichen Erhaltungsziele. Auf den Grundlagen der Ortsbildanalyse ist eine Gewichtung über die Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild und die Stadtgestalt möglich. Die Gefahren eines Abbruchs oder einer baulichen Veränderung und ihre städtebaulichen Folgen können so bewertet werden.

Die Gebäude in der Kategorie 4 haben nur geringe bis keine Gestaltqualitäten aufzuweisen und sind im Rahmen der Erhaltungssatzung ohne Bedeutung. Sie wurden erfasst, um das Ausmaß und die räumliche Verteilung der Gestaltqualitäten aufzuzeigen.

Aus den Gestaltkategorien lassen sich noch nicht die Erhaltungsziele als Handlungsanweisungen ableiten. Daher wurden für diese zur gebäudeindividuellen Anwendung die kategoriebezogenen Erhaltungsziele noch im Kap. 7. dokumentiert.

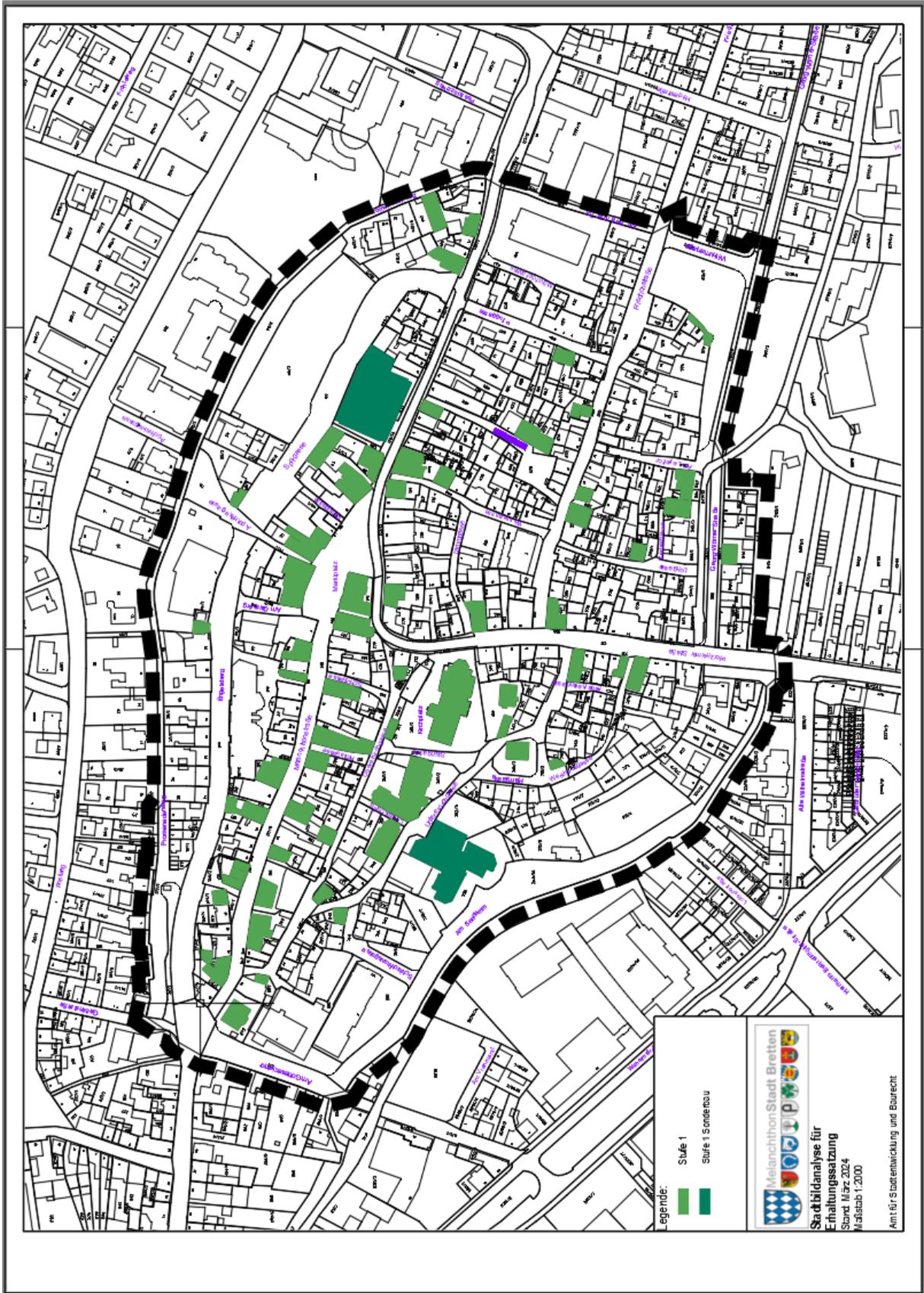
#### **5.4.1 Gebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 1)**

Die Gebäude der Kategorie 1 sind in der Regel differenziert gestaltete Gebäude mit besonders hohen Gestaltungsqualitäten. Sie sind oft mit Zierelementen und prägnanten gestalterischen Besonderheiten ausgestattet. Die Gebäude sind in der Regel in Ihrem Originalzustand der Entstehungszeit erhalten. Die Gebäude dieser Kategorie haben durch das Zusammenwirken der Einzelelemente eine sehr prägnante Wirkung und prägen in besonderem Maße das Ortsbild.

In vielen Fällen sind diese Gebäude Kulturdenkmale und sie sind daher schon durch das Denkmalrecht geschützt. Es gibt in der Brettener Altstadt allerdings auch viele Gebäude der Kategorie 1, die nicht durch das Denkmalrecht geschützt sind, weil sie unter anderem vormals eine solche Einordnung aufwiesen und diese durch äußere Umstände verloren haben. Für diese Gebäude ist die Erhaltungssatzung von besonderer Bedeutung.

Auch die beiden mächtigen Bruchsteinscheunen wurden aufgrund ihrer Größe wie auch ihrer noch weitgehend erhaltenen Gestalt als stadtbildprägende Einzelgebäude mit sehr hohen Gestaltqualitäten eingestuft.





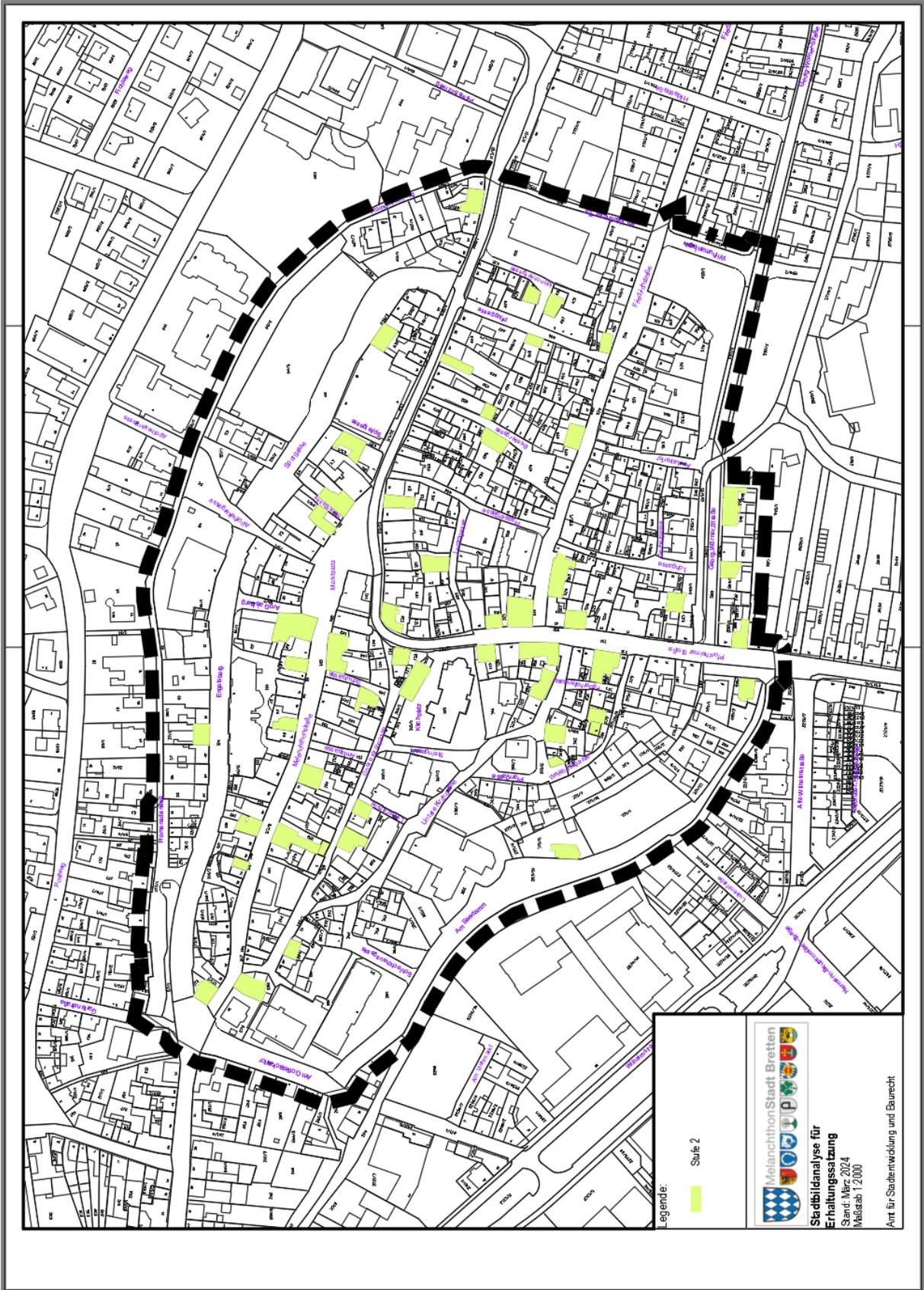
### 5.4.2 Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung

Diese Sonderbauten zeichnen sich – ohne dass sie eine größere Anzahl an den vorgenannten gestaltprägenden Merkmalen aufweisen – dadurch aus, dass sie aufgrund ihrer Bedeutung, Funktion und ihres äußeren Erscheinungsbildes stadtbildprägend und identitätsstiftend sind. Auch sie werden der Gestaltkategorie 1 zugeordnet.

### 5.4.3 Gebäude mit hohen Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 2)

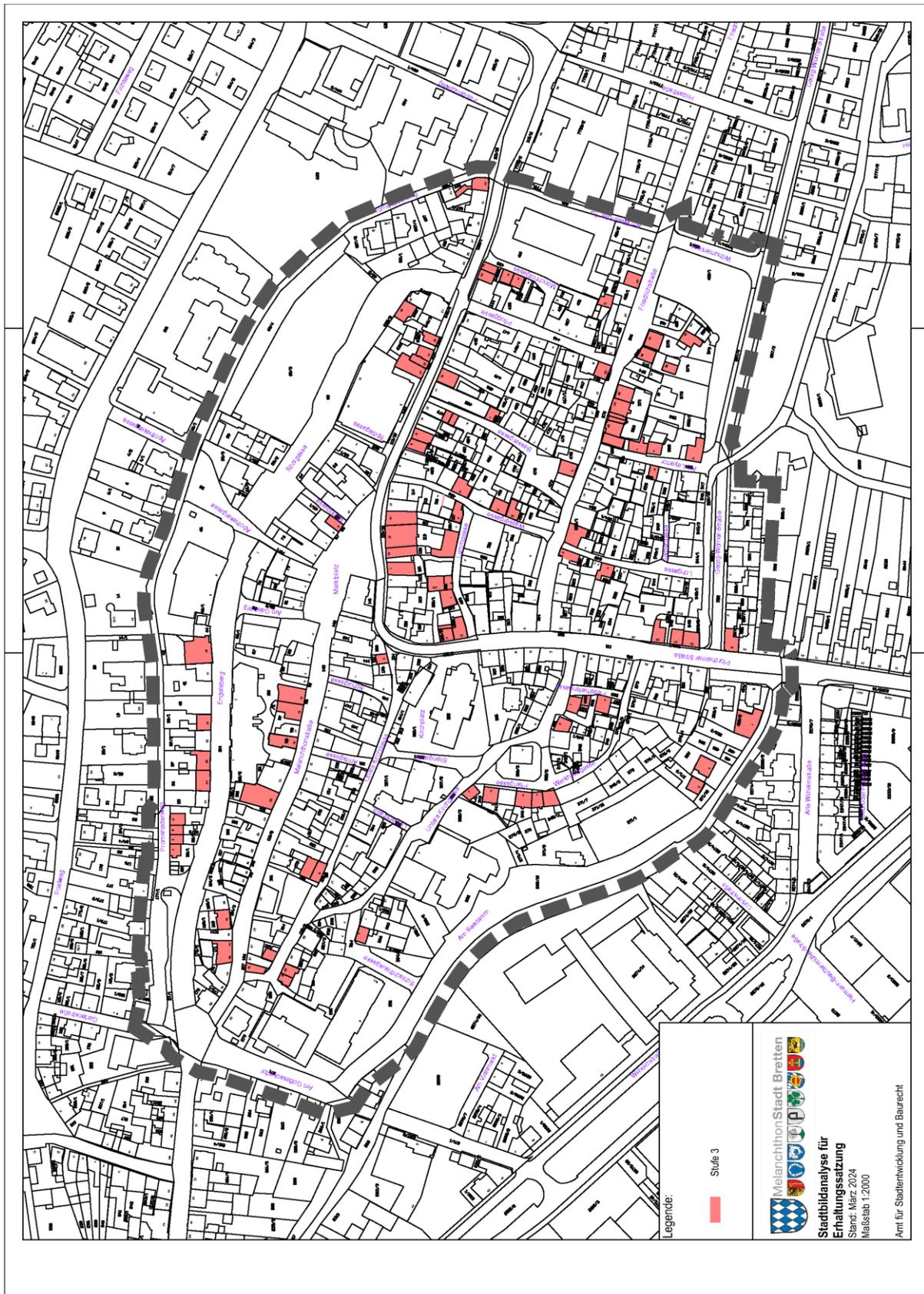
Die Gebäude der Kategorie 2 sind ebenfalls differenziert gestaltete Gebäude mit mittleren bis hohen Gestaltungsqualitäten. Diese Gebäude stellen die Unterstufe zu den denkmalgeschützten und ehemals denkmalgeschützten Gebäuden dar. Innerhalb dieser Kategorie finden sich vornehmlich Gebäude, welche Sichtfachwerkfassaden, aber auch in besonderer Weise für das Stadtbild prägnante Fassaden wie gemauerte Backsteinfassaden mit Rundbögen oder bei Gestaltkategorie 3 einzelne bauhistorische Besonderheiten (z.B. Eckständler oder Ecknische jeweils mit Figur, Schmuckstein) aufweisen. Darüber hinaus werden unter Kategorie 2 alle Gebäude gefasst, welche sämtliche für das Stadtbild prägenden Elemente aufweisen und dadurch das Stadtbild in ebenfalls hohem Maß mitprägen.





### 5.4.4 Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 3)

Zu den Gebäuden der Gestaltkategorie 3 zählen die Gebäude, bei denen die Typenmerkmale der ortsbildprägenden Elemente nur noch in Teilen erhalten sind. Häufig sind diese Gebäude in den letzten Jahren durch Fassadensanierungen und/oder energetische Sanierungen stark umgebaut worden,



wobei die Grundsubstanz der Gestaltmerkmale in vereinfachter Form beibehalten wurde.

Die Gebäude der Kategorie 3 haben keine besonderen Gestaltqualitäten aufzuweisen. Sie sind mit keinerlei Zierelementen und gestalterischen Besonderheiten ausgestattet. Die Gebäude dieser Kategorie haben keine besonderen Gestaltqualitäten, tragen aber zur Geschlossenheit des Ortsbildes bei. Gebäude dieser Kategorie kommen innerhalb der Altstadt am zweithäufigsten vor.



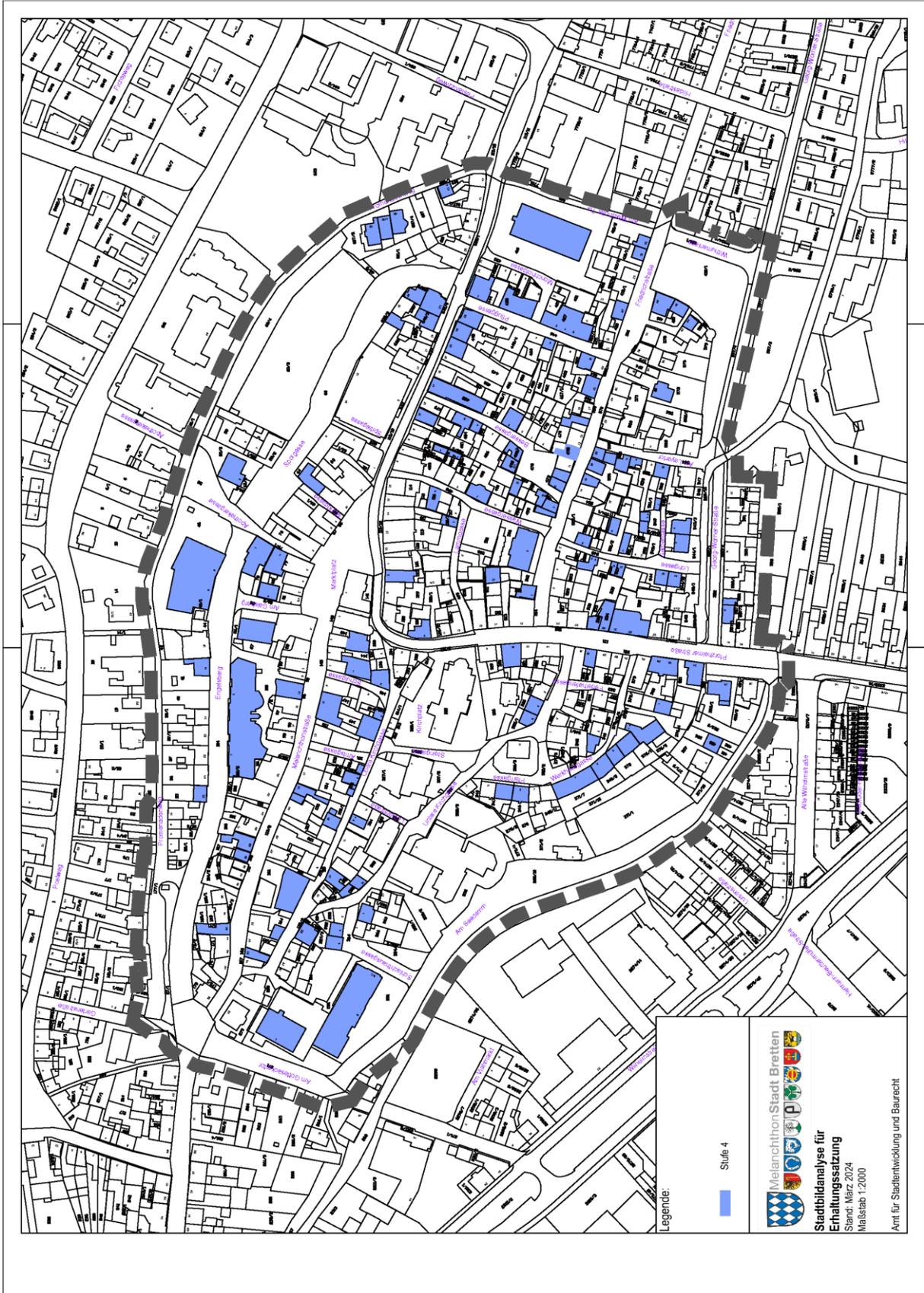
#### 5.4.5 Gebäude mit geringen bzw. ungenügenden Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)

Zu den Gebäuden in der Gestaltkategorie 4 zählen Gebäude, bei denen die Typenmerkmale der ortsbildprägenden Elemente nur noch in den Grundzügen vorhanden sind. Teilweise gibt es erhebliche Störungen in der Kubatur, dem Dach und der Gliederung der Lochfassade.

Die Gebäude der Kategorie 4 haben nur geringe bzw. ungenügende Gestaltqualitäten im städtebaulichen Kontext der Altstadt aufzuweisen. Sie sind mit keinerlei Zierelementen und gestalterischen Besonderheiten ausgestattet. Die Gebäude dieser Kategorie haben nur geringe Gestaltqualitäten, stören aber den Gesamtzusammenhang nicht erheblich. Gebäude dieser Kategorie wurden vornehmlich nach 1945 errichtet. Oft handelt es sich auch um Umbauten oder Überformungen von Gebäuden aus dem 18. oder 19. Jahrhundert, wobei die Grundsubstanz der ortsbildprägenden Gestaltmerkmale in sehr reduzierter Form beibehalten wurde.

Gebäude dieser Kategorie kommen vermehrt vor.





#### **5.4.6 Fazit Gestaltqualität**

Im Ergebnis der Bewertung der Gebäude nach ihrer Gestaltqualität lassen sich zwar Unterschiede erkennen und nach ihrer Ausprägung in 4 Kategorien unterschiedlicher Wertigkeit unterscheiden. Insgesamt wird jedoch genug Gebäudesubstanz gesehen, die als Gebäude an sich nach Merkmalen der Außenhaut oder der Kubatur von Gebäuden eine Einbeziehung in eine Erhaltungssatzung rechtfertigen. Auch sind dabei Gebäude zwar neueren Datums und mit neueren Gestaltmerkmalen der Außenhaut; sie können dabei jedoch auch mit diesen reduzierten Merkmalen prägend sein für das Altstadtensembel als Ganzes und rechtfertigen auch dahingehend eine Einbeziehung in die Satzung.

Neben den 4 Gestalt-Kategorien verblieben Einzelgebäude, die als nicht erhaltenswert eingestuft wurden (u.a. auch Nebengebäude) (s.u. Kap. 7.2). An deren Stelle könnte nach Einzelfalluntersuchung im Rahmen der Genehmigungsanträge zur Erhaltungssatzung eine Neubebauung erfolgen, die sich aber wiederum in die Gesamtgestalt einfügen sollte (Bestandteil der Genehmigungsprüfung).



## **7. Entscheidungshilfen bei den Einzelfallentscheidungen**

Mit Erlass der Erhaltungssatzung ist es erforderlich, dass Baumaßnahmen oder bauliche Vorhaben, die das schützenswerte Bild der Altstadt verändern - also auch bisher baurechtlich genehmigungsfreie Maßnahmen - auf Grundlage der Erhaltungssatzung zusätzlich durch die Stadt Bretten genehmigt werden. In diesem Genehmigungsverfahren ist auch das Erörterungsgebot zwischen Stadtverwaltung und Antragsteller verankert. Die Ortsbildanalyse, die darin beschriebenen Qualitätsmerkmale sowie ihre Anwendung mit Zuordnung der Gestaltkategorien auf die Einzelgebäude können im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens als Abwägungsmaterial und für die Beratungsgespräche mit Hauseigentümern als Grundlage und Beispiel herangezogen werden.

Aus der Bedeutung des einzelnen Gebäudes für das Ortsbild lassen sich weiterhin unterschiedliche Erhaltungsziele ableiten, die im Folgenden aufgeführt werden. Die Erhaltungsziele sind verwaltungsverbindliche Richtlinien, sie sind jedoch nicht Bestandteil der Satzung. Die aufgeführten Erhaltungsziele sind eine Handlungsanleitung bzw. Hilfestellung für die Verwaltung bei der Anwendung der Satzung. Die aufgeführten Erhaltungsziele sollen auch dazu dienen, Einzelfallentscheidungen nach vergleichbaren Kriterien zu treffen.

### **7.1 Erhaltung von Gebäuden**

#### **7.1.1 Gebäude mit hohen und sehr hohen Gestaltqualitäten (Kategorie 1 und 2, Sonderbauten)**

##### **Erhaltungsziele**

In der Gebäudekategorie 1 und 2 sind die Gebäude enthalten, die besonders ortsbildprägend und für das Erscheinungsbild des Ortes unverzichtbar sind. Hierbei handelt es sich in der Regel um historische Gebäude, die weitgehend im Originalzustand erhalten und/oder von hoher gestalterischer Qualität sind.

Als Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung wurden Gebäude eingestuft, die aufgrund ihrer Bedeutung, Funktion und ihres äußeren Erscheinungsbildes stadtbildprägend und identitätsstiftend sind.

Für die in der beigefügten Karte als Gebäude der Gestaltkategorie 1 und 2 und als Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung bezeichneten Gebäude bestehen folgende Erhaltungsziele:

- Die Gebäude der Gestaltkategorien 1 und 2 mit für den Erhaltungsbereich typischen Gestaltqualitäten sind als solche zu erhalten. Hierunter zählen – verstärkt bei den Gebäuden der Gestaltkategorien 1 und 2 - vor allem auch die Zierelemente und die gestalterischen Besonderheiten. Der Abbruch eines Gebäudes kann in der Regel nicht zugelassen werden.
- Bei den Gebäuden der Gestaltkategorien 1 und 2 kann die Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung nur erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben die Gestaltqualitäten des Gebäudes, insbesondere die Zierelemente und die gestalterischen Besonderheiten, in keiner Weise beeinträchtigt und wenn bei Denkmälern eine Zustimmung durch den Denkmalschutz erfolgt.
- Ein geplanter Anbau stört dann in der Regel nicht, wenn dieser in seinem Volumen dem bestehenden Baukörper wesentlich untergeordnet ist und gleichzeitig Material- und Formensprache sowie die Maßstäblichkeit aufnimmt.
- Bei den Sonderbauten mit hochwertiger Gestaltung sind erforderliche Umbauten und Änderungen mit Bezug zu Gestaltelementen des Bestands vorzunehmen.

### **7.1.2 Gebäude mit mittleren Gestaltqualitäten (Kategorie 3)**

#### **Erhaltungsziele**

Für die in der beigelegten Karte als Gebäude mit Gestaltkategorie 3 bezeichneten Gebäude bestehen folgende Erhaltungsziele:

- Die Gebäude sind in ihrer Baukörperkubatur und Baukörpergestaltung zu erhalten. Die Baukörpergestaltung schließt stimmige Gebäudeproportionen, Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengliederungen und ortstypische Oberflächenmaterialien ein.
- Eine Genehmigung für einen Umbau oder eine Änderung kann in der Regel erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben das vorhandene Gebäude in Baukörperkubatur und Baukörpergestaltung nicht stört.
- Eine Genehmigung für einen Abbruch kann nur dann als Ausnahme erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass ein neuer Baukörper den ursprünglichen Baukörper in Baukörperkubatur und Baukörpergestaltung wieder aufnimmt bzw. dessen Gestaltprinzipien übernimmt. Insbesondere müssen die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Straße sowie die Anordnung der Freiflächen der prägenden Bebauungsstruktur entsprechen. Außerdem sind die weiteren Festsetzungen der Bebauungspläne und der Altstadtsatzung einzuhalten.

### **7.1.3 Gebäude mit geringen bzw. ungenügenden Gestaltqualitäten (Gestaltkategorie 4)**

#### **Erhaltungsziele**

Für die in der beigelegten Karte als Gebäude der Gestaltkategorie 4 bezeichneten Gebäude bestehen folgende Erhaltungsziele:

- Eine Genehmigung für einen Umbau oder einen Neubau kann erteilt werden, wenn das geplante Vorhaben die umgebenden Gebäude in Baukörperkubatur und Baukörpergestaltung nicht stört.
- Eine Genehmigung für einen Abbruch kann erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass ein neuer Baukörper die Baukörpergestaltung der umgebenden Bebauung aufnimmt. Insbesondere müssen die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Straße sowie die festgelegten Dachformen und Dachneigungen eingehalten werden.

Die oben aufgeführten Anforderungen gelten generell für Neubauten in der Brettener Altstadt.

Unabhängig von dieser Einstufung in der Erhaltungssatzung gelten jedoch bei Neubauvorhaben auch die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Altstadtsatzung, 1. Änderung, die sowohl stadträumlich als auch gestalterisch durch entsprechende Vorgaben auch bei dann erfolgenden Neubauten das städtebauliche Einfügen zusätzlich sichern.

### **7.2 Nicht erhaltenswerte Gebäude/ Errichtung baulicher Anlagen**

Für Gebäude, die in der Ortsbildanalyse der Gestaltkategorie 4 zugeordnet wurden, besteht weder die Notwendigkeit noch die Rechtsgrundlage, den Erhalt des Gebäudes im Sinne von § 172 BauGB zu fordern. Dies trifft auch auf weitere Gebäude zu, welche in den Karten nicht farblich gekennzeichnet sind.

Die Genehmigung für einen Rückbau, eine Änderung oder eine Nutzungsänderung kann bei diesen baulichen Anlagen über die Erhaltungssatzung nicht versagt werden, da die bauliche Anlage das

Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild nicht prägt. Auch sind diese Gebäude weder von städtebaulicher, geschichtlicher noch von künstlerischer Bedeutung.

Jedoch ist bei einer Veränderung an den Gebäuden oder bei einer Neubebauung darauf zu achten, dass sich das Gebäude stärker als bislang in das Ortsbild einfügt. Hieraus entstehen erhöhte Anforderungsmerkmale insbesondere bei einer Neubebauung.

Auch die Errichtung baulicher Anlagen ist in einem Erhaltungsgebiet genehmigungspflichtig. Mit dem Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung baulicher Anlagen können Bauvorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Hierdurch können u.a. durch Auflagen bei der Bauausführung sensible Neubauten in vorgeprägter Umgebung oder die Freihaltung von Grundstücken – etwa zur Wahrung von Sichtbeziehungen – erreicht werden.

Unabhängig von dieser Einstufung in der Erhaltungssatzung gelten jedoch bei Neubauvorhaben auch die jeweiligen Bebauungspläne sowie die Altstadtsatzung, 1. Änderung, die sowohl stadträumlich als auch gestalterisch durch entsprechende Vorgaben auch bei dann erfolgenden Neubauten das städtebauliche Einfügen zusätzlich sichern.

