

STUTGART

Erhaltungssatzung

für Gebiete der Städtebaulichen
Gesamtanlagen



September 1991

Landeshauptstadt Stuttgart
Referat Städtebau
GZ: St 61-5 Ka/Schil/Gg

Stuttgart, den 19. Mai 1988

Betr.: Erhaltungssatzung gem.
§ 172 (1) BauGB für
Städtebauliche Gesamtanlagen

Anl.: - Liste der Städtebaulichen
Gesamtanlagen (Anlage 1)
- Begründung zur Erhaltungssatzung (Anlage 2)

I. Vorlage an

1. den Technischen Ausschuß zur Vorberatung (am 07.06.1988)
- nichtöffentlich -
2. den Gemeinderat zur Beschlußfassung (am 16.06.1988)
- öffentlich -

II. Beschlußantrag:

Aufgrund § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) In den in Absatz 2 näher bezeichneten Gebieten bedürfen
- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des jeweiligen Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt -
die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der vorherigen Genehmigung.
- (2) Die Grenzen des Geltungsbereichs sind in den Lageplänen Nord, Neckar Pläne 1 und 2, Innenstadt Pläne 1, 2 und 3 sowie Filder Pläne 1 und 2 des Stadtplanungsamtes i.M. 1 : 5000 vom 02.05.1988 eingetragen.

Der Geltungsbereich umfaßt die in den genannten Lageplänen abgegrenzten Städtebaulichen Gesamtanlagen in den einzelnen Stadtbezirken.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage ohne Genehmigung abbricht oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 50 000,-- geahndet werden.

III. Begründung:

Der Gemeinderat hat in vier einzelnen Vorlagen zur Stadtbildpflege für die inneren Stadtbezirke und den Stadtbezirk Botnang sowie für die Bereiche Filder, Neckar und Nord (Gemeinderatsdrucksachen Nr. 175/1984, Nr. 237/1985, Nr. 351/1986 und Nr. 227/1987) einen Grundsatzbeschluß gefaßt mit dem Ziel, in den Städtebaulichen Gesamtanlagen darauf hinzuwirken, daß bauliche Anlagen die ortstypische Eigenart bzw. die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßensbildes nicht beeinträchtigen. Dafür sollten, soweit erforderlich, Satzungen zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen ausgearbeitet werden.

Dieser Grundsatzbeschluß wurde bei der Behandlung in den Bezirksbeiräten nahezu einstimmig befürwortet, so daß sich eine Behandlung der Erhaltungssatzung in den Bezirksbeiräten erübrigt.

In drei Amtsblattbeilagen (Städtebauliche Gesamtanlagen in den inneren Stadtbezirken, auf den Fildern und in den Neckarvororten) und in einer noch vorgesehenen Amtsblattbeilage (Städtebauliche Gesamtanlagen im Stuttgarter Norden) sowie mit Sonderdrucken wurden bzw. werden die Bürger, Hauseigentümer, Architektenkammer, Innungen und andere Interessierte über die mit dem Grundsatzbeschluß verfolgte Erhaltungsabsicht informiert und Hinweise über die Zuschußregelung bei der Erhaltung und Pflege von Gebäuden und Nebengebäuden gegeben. Auch durch Beratung wurden Bauinteressenten über stadtbildpflegerische Absichten in Städtebaulichen Gesamtanlagen informiert. Dabei zeigte sich, daß viele Bürger ein Interesse an der Erhaltung der ortstypischen Anlagen, Nebenanlagen sowie der historischen und stadtbildprägenden Details haben und die Maßnahmen der Stadt Verständnis finden.

Die laufende Praxis bei der Behandlung von Bauanträgen auf Errichtung, Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen läßt es dennoch geboten erscheinen, für die abgegrenzten Bereiche der Städtebaulichen Gesamtanlagen eine Erhaltungssatzung aufzustellen. Es sind Gebiete im Sinne des § 172 (1) BauGB (früher § 39 h BBauG), in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Genehmigung zur Errichtung

der baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt der Gebiete durch die beabsichtigten baulichen Anlagen beeinträchtigt wird.

Mit den Beschlüssen des Gemeinderats zur Abgrenzung der Städtebaulichen Gesamtanlagen und der Erhaltungssatzung wird ein weiterer Schritt auf dem Weg zur rechtlichen Absicherung einer wirkungsvollen Stadtbildpflege getan. Erst nach Vorliegen weiterer Erfahrungen wird zu prüfen sein, inwieweit darüber hinaus eine Gestaltungssatzung für die Städtebaulichen Gesamtanlagen erforderlich ist.



Prof. Bruckmann
Bürgermeister

Anlage 1
zur Gemeinderatsdrucksache Nr. 314/1988

Liste der Städtebaulichen Gesamtanlagen
(zur Erhaltungssatzung)

Im Stadtbezirk Mitte

- M 1 - Stadtzentrum
- M 2 - Friedensplatz
- M 3 - Schützenplatz
- M 4 - Arnulf-Klett-Platz
- M 5 - Eugensplatz
- M 6 - Olga-/Archivstraße
- M 7 - Sünderstaffel
- M 8 - Stafflenbergstraße
- M 9 - Sonnenbergstraße
- M 10 - Hohenheimer/Danneckerstraße
- M 11 - Katharinenplatz
- M 12 - Leonhardsviertel/Wilhelmsplatz
- M 13 - Sophien-/Heusteig-/Bopserstraße
- M 14 - Geißstraße
- M 15 - Calwer Straße

Im Stadtbezirk Nord

- N 1 - Mittnachtstraße
- N 2 - Viergiebelweg
- N 3 - Weißenhofsiedlung/Schönblick
- N 4 - Kochenhofsiedlung
- N 5 - Friedrich-Ebert-Straße
- N 6 - Helfferichstraße
- N 7 - Birkendörfle

Im Stadtbezirk Ost

- O 1 - Siedlung Ostheim
- O 2 - Richard-Koch-Siedlung
- O 3 - "Am oberen Weg"
- O 4 - Schlöblestraße
- O 5 - Nüblingweg
- O 6 - Hack-/Rotenberg-/Abelsbergstraße
- O 7 - Raitelsbergsiedlung
- O 8 - Gaisburg
- O 9 - Heinrich-Baumann-Straße
- O 10 - Gablenberger Hauptstraße
- O 11 - Wagenburg-/Pflasteräckerstraße
- O 12 - Bussenstraße
- O 13 - Klingen-/Bergstraße

Im Stadtbezirk Süd

- S 1 - Weißenburg-/Immenhofer Straße
- S 2 - Filder-/Liststraße
- S 3 - Mörikestraße
- S 4 - Möhringer Straße
- S 5 - Eiernest
- S 6 - Burgstall-/Hahnstraße
- S 7 - Böblinger/Rurgstallstraße/Südheimer Platz
- S 8 - Schloßbergsiedlung
- S 9 - Schwarzwaldstraße
- S 10 - Alexanderstraße
- S 11 - Marienplatz/Böblinger Straße

Im Stadtbezirk West

- W 1 - Schwabstraße
- W 2 - Johannesstraße/Feuerseeplatz
- W 3 - Hasenbergsteige/-straße
- W 4 - Bismarck-/Rotebühl-/Reinsburgstraße
- W 5 - Vogelsangsiedlung
- B 1 - Beethovenstraße/Westheim
- B 2 - Eltinger-/Himmerreichstraße
- B 3 - Stuttgarter/Franz-Schubert-Straße

Im Stadtbezirk Vaihingen

- Vai 1 - Alt-Vaihingen
- Vai 2 - Alt-Rohr

Im Stadtbezirk Möhringen

- Mö 1 - Alt-Möhringen

Im Stadtbezirk Degerloch

- De 1 - Alt-Degerloch
- De 2 - Falterausiedlung

Im Stadtbezirk Plieningen

- P/B 1 - Alt-Plieningen
- P/B 2 - Alt-Birkach

Im Stadtbezirk Sillenbuch

- Si 1 - Alt-Sillenbuch
- Si 2 - Alt-Heumaden
- Si 3 - Alt-Riedenberg

Im Stadtbezirk Mühlhausen

- Mühl 1 - Alt-Mühlhausen
- Mühl 2 - Alt-Hofen

Im Stadtbezirk Münster

- Mün 1 - Alt-Münster

Im Stadtbezirk Bad Cannstatt

- Ca 1 - Alt-Cannstatt
- Ca 2 - Neckartalstraße
- Ca 3 - Bad-/Wilhelmstraße
- Ca 4 - Seilerstraße
- Ca 5 - Cannstatt
- Ca 6 - Tilsiterstraße
- Ca 7 - Veielbrunnenweg

Im Stadtbezirk Wangen

- Wa 1 - Alt-Wangen

Im Stadtbezirk Untertürkheim

Un 1 - Alt-Untertürkheim
Un 2 - Untertürkheim
Un 3 - Rotenberg
Un 4 - Luginsland
Un 5 - Lindenschulstraße

Im Stadtbezirk Obertürkheim

Ob 1 - Alt-Obertürkheim
Ob 2 - Alt-Uhlbach

Im Stadtbezirk Hedelfingen

Hed 1 - Alt-Hedelfingen
Hed 2 - Alt-Rohracker

Im Stadtbezirk Weilimdorf

Weil 1 - Alt-Weilimdorf
Weil 2 - Bergheimer Hof

Im Stadtbezirk Feuerbach

Feu 1 - Alt-Feuerbach
Feu 2 - Stuttgarter Straße
Feu 3 - Wilhelm-Geiger-Platz

Im Stadtbezirk Zuffenhausen

Zu 1 - Alt-Zuffenhausen
Zu 2 - Alt-Zazenhausen
Zu 3 - Unterländer Straße

Im Stadtbezirk Stammheim

Sta 1 - Alt-Stammheim

Begründung zur
Erhaltungssatzung
für Gebiete der Städtebaulichen
Gesamtanlagen

Die Landeshauptstadt Stuttgart bezeichnet die abgegrenzten Gebiete, die dieser Satzung zugrunde liegen und für das Stadtbild von besonderer Bedeutung sind, als "Städtebauliche Gesamtanlagen". Es sind im gesamten Stadtgebiet 93.

Die Städtebaulichen Gesamtanlagen zeigen, daß das Stadtbild Stuttgarts von Ortsteilen unterschiedlichen Charakters geprägt wird. Es wurden Stadtquartiere, Ortsmittelpunkte, Straßenzüge und Plätze von besonderer städtebaulicher Qualität herausgestellt, die über einen hohen Anteil an wertvoller historischer Bausubstanz verfügen. Sie sind einprägsam, veranschaulichen die historische Entwicklung und sind ortstypisch hinsichtlich städtebaulichem Gefüge, Architektur und Maßstab. An ihrer Erhaltung und Pflege besteht aus heutiger Sicht ein öffentliches Interesse.

Die Ausweisung dieser Gebiete und die Aufstellung einer Erhaltungssatzung ist jedoch keine Maßnahme des Denkmalschutzes. Mit Änderungen, d.h. Erneuerungen, Verbesserungen, Umnutzungen und auch Neubauten anstelle minderwertiger Bauten wird in diesen Gebieten gerechnet. Beeinträchtigungen, Minderung oder gar Beseitigung höherwertiger architektonischer Substanz und prägender Milieuwerte will man dagegen verhindern können. Erneuerungen sollen sich in den vorgegebenen Rahmen einfügen.

Es geht also um die Erhaltung auch einfacher baugeschichtlicher Inhalte, um die Bewahrung baulicher Vielfalt und um die Beibehaltung unterschiedlicher städtebaulicher Ordnungen. Dadurch wird eine Verarmung der Stadtlandschaft aufgehalten. Die Geschichte der Stadt bleibt für alle sichtbar, die Stadt kann von sich "erzählen" und bleibt somit eine "sprechende" Stadt.

An einigen Beispielen wird nachstehend erläutert, was gemeint ist. Für jeden einprägsam ist der Dreiklang von Schloßplatz, Schillerplatz und Karlsplatz, die jeweils fast quadratisch und mittelpunktsbezogen mit den sie verbindenden Schlössern die ehemalige Residenzstadt dokumentieren. Weniger im Bewußtsein ist dagegen die jetzt älteste Häusergruppe in der Richtstraße und andere im Leonhardsviertel stehende Gebäude sowie die reicheren Bürgerhäuser in der oberen Calwer Straße ("Reiche Vorstadt"), die für die gleiche Zeit beispielhaft das Wohnen im 17., 18. und frühen 19. Jahrhundert veranschaulichen und Aufschluß geben über die soziale Schichtung, die am Habitus der Häuser und am Maßstab ihres Umfelds abzulesen ist. Augenfällig werden die unterschiedlichen Strukturen auch in den kurz vor und nach der Jahrhundertwende erstellten Villen der Mörikestraße und der Häuser in der Ostheimsiedlung. Außerdem ist letztere auch ein beachtlicher Beitrag zur Geschichte der Arbeitersiedlung im Zeitalter der Industrialisierung.

In den äußeren Stadtbezirken heben sich vor allem die Bereiche der ehemaligen selbständigen Dörfer durch ihre von Landwirtschaft, Nebenerwerb und Topografie geprägten Strukturen von Planungen der Neuzeit in der Umgebung wohltuend ab. Möhringen war früher ein

zentraler Ort. Die Addition offener Hofanlagen kennzeichnet auch heute noch die städtebauliche Struktur. Alt-Birkach dagegen kann trotz älterer Geschichte seine Abhängigkeit vom Schloß Hohenheim nicht verleugnen. Sillenbuch und Rohracker sind als am Hang gelegene Straßendörfer stark von der Topografie geprägt. Die Nekarvororte sind vielfach vom Weinbau geprägt, bis die Industrialisierung ihren Charakter veränderte. Hofen z.B. war dagegen ein Fischerdorf und katholische Enklave. Man kann es heute noch erkennen.

Die ortstypischen Merkmale der einzelnen Gesamtanlagen sind in den Kurzfassungen der Stadtbildanalysen beschrieben, die als Anlage beigefügt sind. In der Vergangenheit wurden historische Strukturen und Maßstäbe oft nicht beachtet. Traditionelle Bauweisen hielt man für überholt. Zur Kontrolle von Veränderungen und zur Vermeidung von Verlusten an Gestaltwerten, wie die Beseitigung und Verunstaltung von Sichtfachwerkhäusern, Natur- und Ziegelsteinbauten, ortstypischen Einfriedigungen, Ziergiebeln, besonders gestaltete Tür- und Fensteröffnungen, gegebenenfalls auch Fensterläden und Schabracken, ausgeformte Dachrinnen und Blechzierrat, wie auch Nutzungsänderungen mit beeinträchtigenden Folgen für die Stadtgestalt, ist die Erstellung der Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB zweckmäßig.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung unterliegt die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage gem. § 172 Abs. 3 BauGB der vorherigen Genehmigung, soweit sich die Maßnahme auf das Erhaltungsinteresse an der jeweiligen städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund dessen städtebaulicher Gestalt auswirkt. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, die Maßnahme frühzeitig mit dem Stadtplanungsamt zu besprechen.

Auch soweit keine Genehmigungspflicht nach der LBO gegeben ist, greift § 172 Abs. 3 BauGB als eigenständige planungsrechtliche Genehmigungspflicht ein. In der Regel wird aber eine Genehmigung nach § 172 BauGB zusammen mit der baurechtlichen Genehmigung beantragt und bearbeitet werden.

Nach § 213 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2 Baugesetzbuch kann eine ungenehmigt erfolgte Änderung bzw. ein ungenehmigt erfolgter Abbruch einer baulichen Anlage als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50 000 OM geahndet werden.

Unberührt bleiben die jeweils geltenden Bebauungspläne. Soweit diese (noch) eine von der Zielsetzung der Erhaltungssatzung abweichende Nutzung des Grundstücks voraussetzen, wird man im Einzelfall prüfen, inwieweit man daran festhalten will. In Betracht kommen z.B. Befreiungen nach Maßgabe der §§ 31, 32 BauGB einerseits oder Genehmigungen aufgrund dieser Satzung andererseits. Ebenfalls unberührt bleiben sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere das Denkmalschutzgesetz.