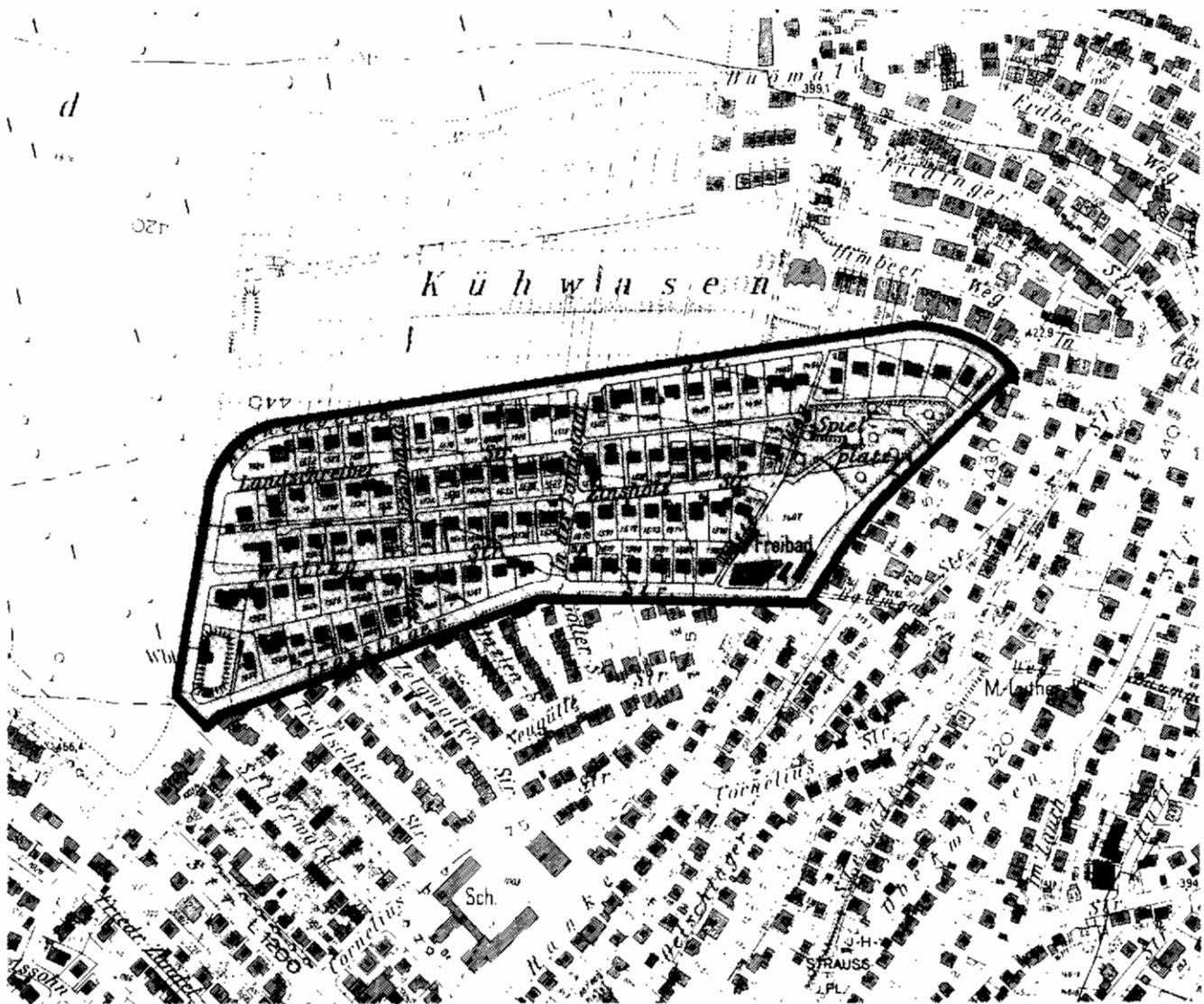


Erhaltungssatzung

für das Gebiet der Städtebaulichen Gesamtanlage Si 4 – Landstadt



Im Stadtbezirk Stuttgart - Sillenbuch

Landeshauptstadt Stuttgart
Referat Städtebau
GZ: St 61-5 Sche/Ka/Za

Stuttgart, 26. April 1991

Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB
für die Städtebauliche Gesamtanlage
Si 4 - Landstadt im Stadtbezirk
Stuttgart-Sillenbuch

I. Vorlage an

1. den Ausschuß für Umwelt und Technik zur Vorberatung (am 14. Mai 1991
- nichtöffentlich -
2. den Gemeinderat zur Beschlußfassung (am 16.Mai 1991
- öffentlich -

II. Beschlußantrag:

Aufgrund § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) In dem in Absatz 2 näher bezeichneten Gebiet bedürfen
- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets
aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt - die Errichtung,
der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung bau-
licher Anlagen der vorherigen Genehmigung.
- (2) Die Grenze des Geltungsbereichs ist im Lageplan des
Stadtplanungsamtes i.M. 1 : 2500 vom 19. April 1991
eingetragen.

Der Geltungsbereich umfaßt die im Lageplan abgegrenzte
Städtebauliche Gesamtanlage "Si 4 - Landstadt" im
Stadtbezirk Stuttgart-Sillenbuch.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekannt-
machung 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 50 000,00 geahndet werden.

III. Begründung:

Ein Bauantrag und eine Schautafel für 8 Eigentümerwohnungen und eine Tiefgarage auf einem bebauten Grundstück der Landstadt-Siedlung gab den Anstoß für eine Bürgerinitiative der Eigentümer und Bewohner und für einen Beschluß des Bezirksbeirates Sillenbuch, für die Landstadt-Siedlung am Silberwald eine Erhaltungssatzung aufzustellen, die es erlaubt, die bis heute erhaltene Eigenart der aus den 30iger Jahren stammenden Siedlung zu bewahren.

Am 19.04.1991 erteilte der Ausschuß für Umwelt und Technik dem Stadtplanungsamt den Auftrag, die Erhaltungssatzung für den nördlichen Teil der Landstadt-Siedlung vorzubereiten.

Die Landstadt-Siedlung am Silberwald umfaßt an sich den Bereich zwischen Kirchheimer-, Ranke- und Kernenblickstraße. An der Kirchheimer- und Silberwaldstraße baute der Bau- und Heimstättenverein 1929-1931 die ersten 23 Eigenheime. Da jedoch der südlich der Trossinger Straße gelegene Bereich stark verändert wurde, eignet er sich nicht für eine städtebauliche Gesamtanlage mit Erhaltungssatzung.

Der im beigefügten Lageplan umgrenzte nördliche Teil der Landstadt-Siedlung am Silberwald ist jedoch selbst in Einzelheiten erhalten geblieben, weil sie bis Ende 1989 der "Heimstättenordnung", die der Bau- und Heimstättenverein überwachte, unterworfen war. Die Heimstättenordnung war Bestandteil des Kaufvertrags zum Erwerb der Grundstücke in den 30iger Jahren oder zum Erwerb der Häuser durch nachfolgende "Heimstätten". Sie enthielt zahlreiche Auflagen zur Pflege des Stadtbilds. So durften bauliche Veränderungen und Ergänzungen aller Art nur mit vorheriger Zustimmung des Vereins vorgenommen werden. Vorhaben, für welche keine baurechtliche Genehmigung erforderlich war, durften "im Interesse der guten Ordnung und der schönheitlichen Gesamtwirkung der Siedlung" nur nach Rücksprache mit den bautechnischen Beratern des Vereins errichtet werden. Auch der Baumbestand und die Anlage der Vorgärten durften ohne Genehmigung des Vereins nicht beseitigt bzw. verändert werden.

Diese Verpflichtungen erklären, warum die Siedlung bis heute in ihrem Originalzustand erhalten blieb und nur unwesentliche Veränderungen erfuhr. Der Bau- und Heimstättenverein hat mit Schreiben vom 25.10.1989 den Genossenschaftsmitgliedern aus Gründen des Personal- und Finanzaufwandes angeboten, gegen Bezahlung eines Ablösungsbetrags die Reichsheimstättenbindung aufzugeben. Aufgrund der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums zur Löschung der Reichsheimstätteneigenschaft vom 10. April 1989 mußte die Stadt der Löschung zustimmen, ohne wie früher in vergleichbaren Fällen die wichtigsten Schutzbestimmungen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sichern zu können.

Der rechtsgültige Bebauungsplan von 1937 und 1938 in Verbindung mit der Baustaffel 7 sowie die für Teile geltenden Änderungen von 1970 und 1974 reichen nach der Freistellung für die Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets nicht mehr aus, weil sie keine Gestaltungsvorschriften enthalten und zum Teil erhebliche bauliche Erweiterungen zulassen.

Die Erhaltungssatzung bedeutet keine Konservierung des Gebiets, sondern bewirkt lediglich, daß Veränderungen wie in § 1 formuliert einer Genehmigung bedürfen. In der nach § 173 Abs. 3 BauGB vor einer Entscheidung erforderlichen Erörterung können Eigentümer beraten werden, welche Umbauten, Erweiterungen oder Neubauten noch mit der geschützten Eigenart vereinbar sind. Falls dem Eigentümer nicht zumutbar sein sollte, das Grundstück in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er einen Übernahmeanspruch stellen. Über Zweifelsfälle wird der Gemeinderat gegebenenfalls vor der Entscheidung zu informieren sein.

Ob auch Aufwendungen zu ersetzen sind, die im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage vor Inkrafttreten der Erhaltungssatzung getroffen wurden, ist nach dem Gesetzeswortlaut nicht eindeutig. § 39 BauGB ist nicht direkt einschlägig. Es ist nicht auszuschließen, daß die Rechtsprechung eine solche Entschädigungspflicht bejahen würde.

Die Eigenart des Gebiets ist wesentlich dadurch geprägt, daß die Zahl der Wohneinheiten beschränkt ist. Dies wirkt sich jedoch nur teilweise auf den etwas engeren Schutzzweck der städtebaulichen Gestalt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB aus. Deshalb empfiehlt sich, zusätzlich durch einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs.2 BauGB das bisherige Planungsrecht durch eine Festsetzung bezüglich der Zahl der Wohneinheiten zu ergänzen, vgl. hierzu die parallel ausgearbeitete Vorlage zum Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluß Kernblickstraße/Trossinger Straße.



Prof. Bruckmann / *MB*
Bürgermeister

Anlagen

- Städtebauliche Analyse in tabellarischer Form (Anlage 1)
- Abgrenzung der Städtebaulichen Gesamtanlage (Anlage 2)
- Begründung zur Erhaltungssatzung (Anlage 3)