

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	13
		<b>TOP:</b>	11
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	21.01.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Frucht (AfSW), Frau Dr. Kaiser (freiberufliche Kunsthistorikerin), Frau Keinath (URBA Architektengemeinschaft Keinath u. Dr. Dietl), Frau Lampert-Grohe (freiberufliche Stadtbauhistorikerin)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / de		
<b>Betreff:</b>	<b>Überprüfung/Präzisierung bestehender Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB in Gablenberg, Feuerbach und Sillenbuch, Historische Ortsbildanalysen - mündlicher Bericht -</b>		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung u. Technik v. 12.11.2019, öffentlich, Nr. 126

Ergebnis: Zurückstellung

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigten Präsentationen sind dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen werden sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei sind sie in Papierform angehängt.

Frau Frucht (ASW) erklärt zu Beginn ihrer Präsentation, dass die Berichte in den Bezirksbeiräten sehr positiv aufgenommen worden seien. Im März werde es einen weiteren Bericht im Städtebauausschuss geben (Folie 2). Die Erhaltungssatzung sei Ende der 1980er Jahre für einen Großteil der jetzt vorliegenden städtebaulichen Gesamtanlagen erlassen worden. Davon gebe es in Stuttgart über 100, wovon sich über die Hälfte in den inneren Stadtbezirken befänden. Neben den alten Ortskernen gebe es beispielsweise Arbeitersiedlungen und andere Bereiche. Die Erhaltungssatzung schütze das äußere Erscheinungsbild der städtebaulichen Gesamtanlagen. Das bedeute, für Errichtungen, Abbrüche oder Nutzungsveränderungen müssten Genehmigungen erteilt

werden. Die Anlagen prägten das Kulturgut und trügen in Zeiten der Globalisierung dazu bei, sich auf lokaler Ebene zu identifizieren. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt seien diese Gesamtanlagen einer zunehmenden Tendenz zur Nachverdichtung, Veränderung und Abbruch ausgesetzt (Folie 3). Mit der bestehenden Erhaltungssatzung seien konkretere Regelungen nicht mehr möglich. Beispielsweise auf den Fildern sei es schwierig, alte Ortskerne in einem qualifizierten Bebauungsplan festzusetzen, weil die Gebiete sehr heterogen seien. Durch die Erarbeitung der Erhaltungssatzung strebe man eine Lösung an, wie mit der Situation umgegangen werden könne (Folie 4). Im aktuellen Doppelhaushalt seien Gelder für weitere acht Ortsbildanalysen beschlossen worden (Folie 5). Derzeit werde ein Musterverfahren entwickelt (Folie 6), um eine einheitliche Vorgehensweise zur Verfügung zu haben. Aktuell befinde man sich noch in Stufe 1 (Ortsbildanalysen); die Stufen 2 (Gestaltungsvorgaben und rechtliche Aspekte) und 3 (Neuausweisung) stünden kurz vor der Ausschreibung. Zusätzlich werde es eine Dokumentation geben, um den Bürgern bewusst zu machen, um welche besonderen Gebäude es sich handle. Bei der historischen Ortsbildanalyse gehe es darum, städtebauliche Gesamtanlagen zu erfassen, zu beschreiben und zu bewerten (Folie 7). Es solle eine verbesserte Datenbasis als Nachschlagewerk und Planungsempfehlung geschaffen werden (Folie 8). Bisher seien fünf Untersuchungsgebiete für die Stufen 1 und 2 festgelegt worden, wovon heute die Gebiete Gablenberg, Feuerbach und Sillenbuch vorgestellt würden (Folie 10). Die Gebiete Möhringer Straße und Birkach seien derzeit noch in Bearbeitung. Am Ende ihres Vortrages verweist sie auf einen Schreibfehler auf Folie 10. Bei Stufe 3 handle es sich nicht um das Leonhardsviertel, sondern die Lenzhalde.

Die Ortsbildanalyse für Gablenberg (Gablenberger Hauptstraße zwischen Bussenstraße und Neue Straße) wird von Frau Dr. Kaiser (freiberufliche Kunsthistorikerin) vorgestellt. Gablenberg sei ein alter Weiler, der schon immer zu Stuttgart gehört habe. Dementsprechend umfangreich sei die Aktenlage. Entstanden sei Gablenberg in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts. Mangels geeigneter Ackerflächen hätten die Bewohner vom Weinbau gelebt. Zur Zeit der württembergischen Erstvermessung 1825 habe es in Gablenberg 118 Wohnhäuser gegeben (Folie 3). In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts habe sich Gablenberg im Zuge der Industrialisierung rasant zu einem Arbeiterwohnort entwickelt (224 Wohnhäuser und 155 Nebengebäude, Folie 4). Dabei habe es sich v.a. um größere Mietshäuser gehandelt. Anhand von Fotografien (Folien 6 bis 11) erläutert Frau Dr. Kaiser die verschiedenen Bauphasen. Historisch wichtig seien die Häuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert, da aus dieser Zeit in Stuttgart nur sehr wenige Gebäude erhalten seien. Ebenso seien klassizistische Häuser aus der 1. Ausbauphase bis 1874 selten geworden. Diese zeigten sehr schön die Übergangsphase zum Bau von Mietshäusern. Heutzutage gerne erhalten würden die Gebäude aus der 2. Ausbauphase bis 1919, da diese großzügig dimensioniert seien und eine gute Wohnqualität aufwiesen. Aus der Zwischenkriegszeit seien noch mehrere Heimatschutzstilbauten erhalten. Anhand einer Werteanalyse (Folie 11) werde optisch dargestellt, welche erhaltenswerten Gebäude und Kulturdenkmäler es in Gablenberg gebe. Diese seien wichtig, da sie die gesamte Geschichte Gablenbergs abbildeten. Anhand eines "Haus-Steckbriefes" (Folien 12 bis 16) erläutert sie den Ablauf einer Untersuchung. Abschließend verweist sie auf eine große Sammlung von Fotoaufnahmen, die in den Jahren 1943/44 vom Amt für Bodenordnung angefertigt worden seien. Diese seien ebenfalls in die Untersuchung eingeflossen.

Frau Frucht ergänzt zur Erhaltungssatzung, dass stets untersucht worden sei, ob die Abgrenzung der Satzung erhalten bleibe oder verändert werden müsse. In Gablenberg sei die Fläche erhalten geblieben, bei Feuerbach und Sillenbuch habe es Änderungen gegeben.

Anhand einer weiteren Präsentation erläutert Frau Lampert-Grohe (freiberufliche Stadtbauhistorikerin) die Situation in Feuerbach. Ursprünglich habe es sich um ein Weingärtner- und Kleinbauerdorf gehandelt, das sich an einer alten Römerstraße entwickelt habe. Das heutige Feuerbach stelle sich komplett anders dar. Es handle sich um ein sehr kompaktes, städtisches Gebiet (Folien 2 und 3). Es sei eine große Herausforderung gewesen, die für die Ortsbaugeschichte relevanten Gebäude herauszufiltern, da es sich um sehr einfache Gebäude handle, die sehr stark überformt worden seien. Historisch gesehen habe es u.a. durch den 30jährigen Krieg und den pfälzischen Erbfolgekrieg große Einschnitte in der Bausubstanz gegeben. Der durch Pestepidemien, Missernten und die große Auswanderungswelle des 19. Jahrhunderts gebeutelte Ort sei wirtschaftlich nicht prosperierend gewesen. Eine massive Umwälzung habe es in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Rahmen der Industrialisierung gegeben. Das Stadtgebiet sei umfangreich ausgebaut worden (Folie 4). Diese Entwicklung sei durchaus mit Gablenberg vergleichbar. Kleine, landwirtschaftlich genutzte Häuser seien vielfach umgeändert worden (Aufstockung, Ersetzung durch Mietshäuser, Nachverdichtung). Eine weitere markante Entwicklungsphase stelle der Wiederaufbau nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges dar (Folie 5). In diesem Zusammenhang habe sich auch die Parzellenstruktur verändert, da häufig Parzellen zusammengefasst und in größerem Maßstab wiederaufgebaut worden sei. Dies präge das heutige Ortsbild. Als Ausgangslage für die Untersuchung gebe es also Bereiche, die für die historische Bausubstanz verloren seien, die jedoch innerhalb des einstigen Weingärtnerweilers lägen. Daraus hätten sich Veränderungen in der Begrenzungszone ergeben (Folien 6 und 7). Beispielsweise sei der alte Friedhof aufgenommen worden, der aus dem frühen 17. Jahrhundert stamme, heute aber nicht mehr als Friedhof genutzt werde. Für die Eingrenzung der Straßenzüge sei auf historisches Kartenmaterial zurückgegriffen worden (Folie 9). Zusätzlich habe eine Überlagerung mit der Flurkarte von 1826 sowie mit einem Stadtplan von 1907 stattgefunden (Folien 10 und 11).

Frau Lampert-Grohe führt weiter aus, dass im nächsten Schritt das Alter der einzelnen Bauten genauer spezifiziert worden sei (Folie 12). Dabei habe sich deutlich herausgestellt, dass im älteren Gebiet um die Stadtkirche eine recht geschlossene Siedlungsstruktur erhalten geblieben sei. Im Bereich der Stuttgarter Straße sei die Struktur lückenhafter. Insgesamt seien für die Ortsbildanalyse die Archivrecherchen sehr wichtig gewesen (Folie 13). Beispielhaft stellt die Referentin die Entwicklung eines Gebäudes in der Stuttgarter Straße dar, bei dem für den Ausbau alte Gebäudeteile wiederverwendet worden seien (Folien 14 bis 18). Abschließend betont sie ähnlich wie Frau Dr. Kaiser, die Ortsanalyse verstehe sich nicht als Chronik, sondern als Nachschlagewerk, in dem die Informationen in komprimierter Form zusammengefasst worden seien. Anhand der Einzelkartierung könnten schnell Informationen zu den Gebäuden entnommen werden.

Die historische Ortsbildanalyse für (Alt-)Sillenbuch wird von Frau Keinath (URBA Architektengemeinschaft Keinath und Dr. Dietl) vorgestellt. Dieser Ort habe immer im Verkehrsschatten gelegen (Folie 3). Im historischen Katasterplan von 1824 sei ein Straßendorf zu sehen, das sich – am Hang gelegen – direkt über den Wasserquellen befand (Folie 4). Anhand eines Stadtplans von 1948 sei zu sehen, dass die Entwicklung von Sillenbuch an Alt-Sillenbuch komplett vorbeigegangen sei (Folie 5). Dadurch seien

die Strukturen des alten Dorfes sehr gut erhalten geblieben. Jedoch habe Alt-Sillenbuch alle gemeindlichen und gewerblichen Nutzungen verloren. Auffallend sei die ehemals hohe Dichte an Gasthäusern (Folie 6). Spuren gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung seien heute noch zu sehen (Folie 7). Die ehemaligen Schul- und Rathäuser befänden sich heute in Privatbesitz, stellten aber immer noch wichtige Blickpunkte in der Struktur dar (Folie 8). Ein Großteil der Gasthäuser sei nicht mehr erhalten; lediglich zwei Gebäude bestünden noch, seien aber nicht mehr als Gasthäuser erkennbar (Folie 9). Bei der Bebauung werde zwischen hang- und talseitiger Bebauung unterschieden (Folien 10 bis 12). Bei den Materialien falle die Verwendung von Naturstein an Fassaden, Stützmauern, Gärten und im Straßenpflaster auf (Folien 13 und 14). Vereinzelt seien noch Gärten und Fassadenbegrünungen vorhanden (Folie 15). Die Tuttlinger Straße und somit fast das gesamte "alte" Dorf bestehe aus sehr unterschiedlichen Straßenabschnitten (Folien 16 bis 19). Der Straßenverlauf sei nie geradlinig und durch ständiges Auf und Ab gekennzeichnet. Durch die vielen Abknickungen ergebe sich für jeden Abschnitt ein geschlossener Straßenraum. Dementsprechend seien die einzelnen Abschnitte getrennt untersucht worden. Für Alt-Sillenbuch habe bereits eine Untersuchung des Landesdenkmalamtes sowie ein Abgrenzungsvorschlag vorgelegen (Folie 20). Dieser sei überprüft und verändert worden; weitere erhaltenswerte Gebäude seien dazugekommen (Folie 21, rot markiert). Wichtig sei gewesen, den Erhaltungsbereich in seiner Eigenart als historisches Dorf mit landwirtschaftlicher und Weinbaugeschichte, als eigenständiges Dorf mit Schulen und Rathäusern und als Dorf am Hang mit hand- und talseitiger Bebauung abzugrenzen. Anders als in Gablenberg und Feuerbach gehe es in Alt-Sillenbuch um die vorindustrielle Ortsstruktur. Im Fazit sei der nördliche Bereich nun nicht mehr in den Erhaltungsbereich miteinbezogen, da er zu wenig erhaltenswerte Bausubstanz enthalte und es sich um die Erweiterung des 19. Jahrhunderts handle. Jedoch seien die städtebaulichen Strukturen in diesem Bereich der Tuttlinger Straße und der Buowaldstraße sehr wichtig. Diese Strukturen, Kubaturen und Dachformen könnten mit anderen Mitteln wie z. B. eines Bebauungsplans erhalten werden (Folien 24 bis 26).

BM Pätzold ergänzt zu den Vorträgen, es sei wichtig, historische Bausubstanz in den Ortsteilen genau zu ermitteln. Die Verwaltung sei regelmäßig mit dieser Thematik konfrontiert, wenn es um Umbau- oder Abrissmaßnahmen gehe. Regelungen müssten auf "sichere Füße" gestellt werden. Die Qualität der Stadtbezirke liege in einer gewissen Substanz, die aus der Geschichte komme und anhand derer die Entwicklung abgelesen werden könne.

Wie alle weiteren Rednerinnen und Redner dankt StRin Schiener (90/GRÜNE) den Referentinnen für ihre Präsentationen. Sie fühle sich bestätigt, dass im Haushalt weitere Mittel für diese Thematik eingestellt worden seien. Leider sei die Erhaltungssatzung kein "scharfes Schwert". Sie plädiere dafür, Anregungen aus den Bezirksbeiräten, wie beispielsweise der Hinweis auf Datenschutzgründe zu dokumentieren und zu veröffentlichen. Wenn das Villengebiet in Degerloch bearbeitet werde, rege sie an, die Geschichtswerkstatt miteinzubeziehen. Des Weiteren schlägt sie vor, ein Vorkaufsrecht im Rahmen der Erhaltungssatzung sowie eine Absicherung der Wohnbevölkerung - eventuell innerhalb der Milieuschutzsatzung - zu prüfen. Eine überarbeitete Erhaltungssatzung sei wichtige Grundlage für künftige Bebauungspläne.

Für StR Dr. Vetter (CDU) ergibt sich ein Widerspruch zwischen dem Prinzip der Nachverdichtung und dem Wunsch nach Erhaltung. Es müsse präzisiert werden, wo erhalten werden solle. Regelmäßige Überprüfungen der Erhaltungssatzung machten Ausweitungen und Reduzierungen der Gebiete möglich. Im Einzelfall könne geprüft werden, ob Erhaltungssatzungen auch "parzellenscharf" stattfinden könnten. Die Erhaltungssatzung erlaube es zu erkennen, welche Gebäude erhaltenswert seien.

Das Bewahren des kulturellen Erbes ist für StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) sehr wichtig. Es sei spannend zu erfahren, wie sich Gebäude überformt und verändert hätten. Er plädiert dafür, speziell Neubauten in der Innenverdichtung verstärkt am bestehenden Umfeld auszurichten. Dies gelte zum einen für die Kubatur der Gebäude, zum anderen aber auch für die Anordnungen von öffentlichen Räumen. Bei historischen Gebäuden sei es wichtig zu prüfen, ob Nutzungsänderungen zugelassen werden könnten. Als Beispiel nennt er die Veränderung von Schaufenstern oder das Anbringen von Werbetafeln. Er sage weitere Unterstützung für die Gesamthematik zu. Wenn qualifiziertes Baurecht geschaffen werden müsse, müssten auch die entsprechenden Planerstellen geschaffen werden.

StRin Kletzin (SPD) fragt nach, in welcher Form eine mediale Information für die Öffentlichkeit erfolge. Speziell für Feuerbach müsse noch dargestellt werden, wie es sich mit dem Gebiet rund um den Bahnhof verhalte. Auch hier gebe es historische Strukturen, die erhalten geblieben seien. Abschließend spricht sie den Bautypus des "Feuerbacher Hauses" an, der aus ihrer Sicht ebenfalls erhaltenswert sei.

Eine umfassende Einbeziehung der Bevölkerung stellt StR Zeeb (FW) in den Mittelpunkt. Es müsse genau erklärt werden, welche Bedeutung ein Gebäude einer städtebaulichen Gesamtanlage habe und damit eine Wertsteigerung verbunden sei.

Zum Ortsbild Feuerbach erklärt Frau Lampert-Grohe, es sei darum gegangen, den alten Weingärtnerort im heutigen industriellen Ort greifbar zu machen. Alle anderen Erweiterungen wie beispielsweise Richtung Bahnhof seien erst im frühen 20. Jahrhundert erfolgt und bedeuteten somit eine andere Fragestellung. Innerhalb des Untersuchungsgebietes stehe lediglich ein Feuerbacher Haus. Für die Ortsanalyse sei dieser Haustyp nicht prägnant, da er aus einer anderen Zeitschiene stamme. Wenn diese Häuser aufgenommen werden sollten, sei ein mehrstufiges Verfahren nötig. Sie vermute jedoch, dass viel dieser Bausubstanz verloren gegangen sei.

Die Thematik des Vorkaufsrechts spricht Frau Frucht an. Diese Fragestellung werde in Stufe 2 des Verfahrens angesprochen. Aktuell gebe es die grundsätzliche Möglichkeit, bei Ablehnung des Abbruchs eines Gebäudes dieses zu erwerben. Dies sei bisher jedoch nicht erfolgt. Zusätzlich gebe es die Herausforderung der Baukontrolle. Die Gelder für eine Publikation seien im aktuellen Haushalt beschlossen worden. Sinnvoll sei, die Stufe 2 abzuwarten, um in einer Broschüre nicht nur die erhaltenswerten Gebäude zu zeigen, sondern auch darzustellen, wie bestimmte Gebäudeelemente zu bearbeiten seien. Selbstverständlich werde die Bevölkerung über die Ergebnisse informiert. Die weiteren Anregungen nehme sie mit.

Abschließend stellt der Vorsitzende fest:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Technik hat von dem Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Schmidt / de

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)
  3. BVin Ost
  4. BezÄ Feu, Si
  5. Rechnungsprüfungsamt
  6. L/OB-K
  7. Hauptaktei
  
- III.
  1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  2. CDU-Fraktion
  3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
  4. SPD-Fraktion
  5. FDP-Fraktion
  6. Fraktion FW
  7. AfD-Fraktion
  8. Fraktionsgemeinschaft PULS