

Stuttgart, 26.09.2013

## Gestaltungssatzung Ortskern Alt-Sillenbuch (Si 73)

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	22.10.2013
Bezirksbeirat Sillenbuch	Beratung	öffentlich	23.10.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	05.11.2013

### Beschlussantrag

Zur Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes von Sillenbuch sowie zur Ordnung der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung wird das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung beauftragt, örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Form einer **Gestaltungssatzung Ortskern Alt-Sillenbuch (Si 73)** zu erarbeiten. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 6. Juni 2013.

### Kurzfassung der Begründung

Am 24. Januar 2006 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortskern Alt-Sillenbuch“ (Si 69) gefasst, um die bauliche Entwicklung im alten Ortskern von Sillenbuch vor weitgreifenden Umstrukturierungen und Überformungen zu bewahren, aber auch maßvoll und zeitgemäß weiter entwickeln zu können. Für diesen Bereich gilt zwar in Sillenbuch bereits heute die Erhaltungssatzung Si 1 Alt-Sillenbuch (1988/15), sie ist jedoch bei vielen baurechtlichen Entscheidungen ein eher schwaches Instrument, um die Anforderungen aus Sicht der erhaltenswerten Stadtgestalt und des Erhaltungsschutzes einfordern zu können.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs hat sich herausgestellt, dass aufgrund der äußerst heterogenen Bestandssituation (z. B. Flächenausnutzung, Gebäudestellung, Gebäudetiefe und -länge) die Steuerung der baulichen Entwicklung durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit sehr vielen differenzierten Festsetzungen, vor allem bzgl. der äußeren Gestaltungsmerkmale, nur bedingt geeignet erscheint, um die Ziele der Erhaltungssatzung adäquat umzusetzen bzw. besser sichern zu können.

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ortskern Alt-Sillenbuch“ (Si 69) wurde von der fachlichen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart angeregt, die durch das Regierungspräsidium Stuttgart 1986 erstellte und 2006 ergänzte und erweiterte Ortscharakteristik Stuttgart-Sillenbuch in den Bebauungsplan aufzunehmen und ihr durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich Rechnung zu tragen.

Der Bürgerverein Riedenberg-Sillenbuch e. V. hatte im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregt, mit Hilfe einer Gestaltanalyse die ortsbildtypischen Merkmale zu erfassen und hieraus örtliche Bauvorschriften zu entwickeln, die einerseits gestalterische Vielfalt ermöglichen und andererseits die Einheitlichkeit des Ortsbildes sicherstellen.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung will daher eine Gestaltungssatzung für Alt-Sillenbuch entwickeln, die als Satzung nach § 74 LBO erlassen werden soll. Eine Gestaltungssatzung in Verbindung mit dem geltenden Planungsrecht wird in diesem speziellen Fall für das geeignetere Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung dieses Bereichs angesehen. Daher wird derzeit eine detaillierte Bestandsanalyse durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung erstellt, um zu ermitteln, welche städtebaulichen und stadtgestalterischen Merkmale für Alt-Sillenbuch prägend sind und in welcher Form sie zur Steuerung der Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen herangezogen werden können. Die Gestaltungssatzung soll durch differenzierte und nachvollziehbare Gestaltungsvorschriften einen Rahmen schaffen, der den Charakter des erhaltenswerten Bestandes bewahrt und für die Zukunft verbindliche Richtlinien für Sanierungen bzw. Neuplanungen vorgibt.

Durch die in dieser Satzung verankerten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, soll - über die Schutzwirkung der Erhaltungssatzung (gem. § 172 BauGB) hinaus - die ortsbildprägende Wirkung der Bebauung im historischen Ortskern von Alt-Sillenbuch erhalten und eine möglichst sensible Einfügung und Gestaltung der baurechtlich zulässigen künftigen Baumaßnahmen gewährleistet werden. Dabei sollen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der kulturhistorisch wie städtebaulich bedeutsamen Bebauung (ehem. Bauern- und Handwerkerhäuser) als Grundlage dienen.

## **Bestand**

### Lage

Das Plangebiet umfasst weitgehend den historischen Ortskern von Sillenbuch beiderseits der Tuttlinger Straße und damit nahezu den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Si 1 Alt-Sillenbuch (1988/15). Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,3 ha. (Anlage 1)

### Bestand und Nutzung

An der überwiegend historischen Bausubstanz, der Gebäudestellung und dem Straßenverlauf der Tuttlinger Straße lassen sich der Charakter und die Ausdehnung des ehemals landwirtschaftlich geprägten Straßendorfs deutlich ablesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich sieben Bau- und Kulturdenkmale nach § 2 DSchG sowie zahlreiche vom Referat Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart als erhaltenswert eingestufte Gebäude, allesamt für die historische Ortsgestalt des Altortes Sillenbuch prägend. Schule und ehemaliges Rathaus aus dem frühen 19. Jahrhundert sind dabei besonders markante Gebäude.

Insgesamt kann gesagt werden, dass die ortsbildprägende Bebauung im historischen Ortskern von Sillenbuch sowie die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der historischen Bebauung (ehem. Bauern- und Handwerkerhäuser) kulturhistorisch wie städtebaulich sehr bedeutsam und schützenswert sind.

### Geltendes Recht

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist planungsrechtlich durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1879, 1930/83 und 1937/111 in Verbindung mit Bau-staffel 4 der Ortsbausatzung (1937/63) bzw. den Bebauungsplan 1968/23 erfasst.

Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung 1988/15 gemäß § 172 BauGB über den Erhalt der Städtebaulichen Gesamtanlage Si 1 Alt-Sillenbuch deckt sich im Wesentlichen mit dem geplanten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Ausgenommen ist nur die Fläche des Sillenbacher Friedhofs, ergänzt der Bereich Buowaldstr. 19, 19A und B und 25 - Altes Schulhaus - (s. Anlage).

Es gilt zudem die Satzung über Vergnügungseinrichtungen 1989/16. Die Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart wurde am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten, die der Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat (GRDrs 670/2011). Zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats am 19. März 2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Sillenbuch (Si 72) gefasst, der die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum Ziel hat. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 2. bis 19. April 2013 statt.

### **Satzungsinhalt**

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen im Sinne des § 74 der LBO Baden-Württemberg von 2010. Er soll sich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten sowie Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke erstrecken.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO soll bestimmt werden, dass auch für Vorhaben, die nach § 50 verfahrensfrei sind, eine Kenntnisgabe erforderlich ist.

Die Gestaltungssatzung soll sich auf typische städtebauliche und stadtgestalterische Merkmale der städtebaulichen Gesamtanlage Ortskern Alt-Sillenbuch erstrecken. Dazu zählen folgende Aspekte:

- Ortsgrundriss und Baustruktur (Stellung der Gebäude zueinander sowie zu den öffentlichen Flächen)
- Raumprofil (Verhältnis Gebäudehöhe zu Straßenbreite)

- Spezifische Elemente der Bebauung (Gebäudetypologie)
- Prägende Gebäude
- Gebäudemerkmale (Bauweise, Baukörper, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Wandöffnungen, Fenster, Türen, Sonnenschutz, Werbeanlagen, Materialwahl ...)
- Gebäudezwischenräume (Höfe, Hausgärten)
- Stellplätze und Garagen
- Vorgärten und Einfriedigungen
- Müllstandorte

Auch soll in der Gestaltungssatzung dargelegt werden, welche Gebäude als prägend eingestuft werden, so dass ihr Erhalt, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen, stark angestrebt werden sollte.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

- Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich (Verkleinerung)
- Anlage 2: Ortscharakteristik Stuttgart-Sillenbuch, erstellt durch RPS
- Anlage 3: Erhaltungssatzung für Gebiete der Städtebaulichen Gesamtanlagen:  
Vorlage, Liste, Begründung (GRDrs 314/1988)
- Anlage 4: Erhaltungssatzung Si 1(1988/15) Stadtbildanalyse

<Anlagen>