

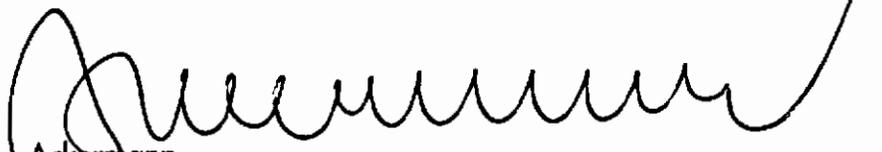
Begründung zur  
**Erhaltungssatzung**  
für das Gebiet der Städtebaulichen  
Gesamtanlage

**O 14 – Berg**

**Im Stadtbezirk  
Stuttgart-Ost**

Stadtplanungsamt

Stuttgart, den 1. Dezember 1989



Ackermann  
Stadtdirektor

## Vorbemerkung

Die Begründung zur Erhaltungssatzung für Gebiete der Städtebaulichen Gesamtanlagen, die vom Gemeinderat am 16. Juni 1988 für 93 Städtebauliche Gesamtanlagen beschlossen wurde, gilt sinngemäß auch für die Städtebauliche Gesamtanlage "O 14 - Berg".

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 Neckarvororte 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 BauGB kann eine ungenehmigt erfolgte Änderung bzw. ein ungenehmigt erfolgter Abbruch einer baulichen Anlage als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 50 000,-- DM 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.