

B E S C H L U S S V O R L A G E Nr. 27/2022

Beratungsfolge:		Sitzung am
Technik- und Umweltausschuss	öffentlich	02.12.2022
Gemeinderat	öffentlich	06.12.2022

Bekanntgabe des in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlusses
(gem. § 35 Abs. 1 der Gemeindeordnung)

Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Schnödenecksiedlung in Sindelfingen - Änderungsbeschluss -

A N T R A G :

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Schnödenecksiedlung mit Baufibel und Regeldetails“ (Anlage 2) zu.
2. Maßgebend ist der im Übersichtsplan dargestellte Geltungsbereich (Anlage 1).
3. Der Entwurf der „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Schnödenecksiedlung mit Baufibel und Regeldetails“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a Abs 4 BauGB auf der Website der Stadt Sindelfingen eingestellt.
4. Die Öffentlichkeit wird unter Einbeziehung der Bewohner und Eigentümer der Schnödenecksiedlung in einem Rundgang durch die Siedlung und einer Veranstaltung mit Vorstellung des Entwurfs der „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Schnödenecksiedlung mit Baufibel und Regeldetails“ beteiligt werden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten:

(alle Beträge in EURO)			
A. Vermögensbereich (Investitionen):			
Anschaffungs- / Herstellungskosten			
abzüglich Zuschüsse Dritter			
Zu finanzierender Betrag			
Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt: ja / nein			
B. Erfolgsbereich (Verwaltungshaushalt):			
	einmalig	laufend	
I. Kosten / Ausgaben			
1. Personal			
2. Sachmittel			
3. Kalkulatorische Kosten			
3.1. Abschreibung			
3.2. Verzinsung			
Gesamtkosten:			
II. Erlöse / Einnahmen			
III. Zuschussbedarf / Überschuss			
C. Mittelbereitstellung:			
Haushaltsstelle/Kostenstelle:			
Haushaltsplan/Wirtschaftsplan/ mittelfristige Finanzplanung	Planansatz	Mittelbedarf	überplanmäßig/ außerplanmäßig
2021			
2022			
2023			
2024 ff.			

Stellungnahme des Amtes für Finanzen:

Sachdarstellung und Begründung:

Verfasser/-in: Anja Hartmann, Iris Berthold

KURZFASSUNG/ ZIEL DER VORLAGE

Am 18.11.2003 wurde die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Schnödenecksiedlung in Sindelfingen als Satzung beschlossen.

Die Satzung soll den Siedlungscharakter der mit seinem traditionsgebundenen, heimatbezogenen Baustil, der kennzeichnend für die sog. Stuttgarter Schule ist und daher im Jahr 1984 unter Denkmalschutz gestellt wurde, erhalten und sicherstellen.

Die Schnödenecksiedlung existiert nun seit 100 Jahren und stellt damit nicht nur ein besonderes Zeugnis Sindelfinger Geschichte dar, sondern ist als beliebtes Wohnquartier gefragt. Hierfür sollen Denkmalschutz mit aktuellen Anforderungen an die Nutzung vereinbar sein.

Die ursprüngliche Gestaltungs- und Erhaltungssatzung soll mit dem vorliegenden Entwurf fortgeschrieben und damit aktuellen Anforderungen (u.a. aus anderen gesetzl. Regelungen) wie der energetischen Sanierung – jeweils im Einklang mit dem Denkmalschutz – gerecht werden.

1. Ausgangslage

Die Schnödenecksiedlung entstand in der Zeit nach dem 1. Weltkrieg, als durch die Industrialisierung neuer Wohnraum dringend gebraucht wurde. Mit dem gemeinnützigen Bau- und Sparverein entwickelte der Architekt Paul Schmitthenner die Gartenstadtsiedlung Schnödeneck. Damals wurde die Siedlung am östlichen Stadtrand liegend geplant, heute befindet sich diese mitten in der Stadt. Die als Reihen- und Doppelhäuser konzipierten Bauten bilden je nach Bau- und Gestaltungstypus in sich geschlossene Baugruppen. Ebenso charakteristisch sind die den Wohnhäusern untergeordneten Ställe und Schuppen und die zur Selbstversorgung gedachten Kleingärten. Für die Siedlung charakteristisch ist auch das Fußwegesystem „Mistweg“, das sich durch die Siedlung zieht. Als architektonische, denkmalgeschützte Besonderheit gelten die Details wie Walmdächer, Rechteck-Dachhäuschen, Fledermaus-, Oval- und Rundbogen-Gauben sowie die Profilierung und Sprossengliederung von Fenstern und Türen.

Durch die 2003 beschlossene Gestaltungs- und Erhaltungssatzung wurde der Erhalt der historischen Bausubstanz und das damit verbundene charakteristische Erscheinungsbild gesichert. Außerdem konnte eine Sensibilisierung für die Denkmale und deren historischen Stellenwert erreicht werden. Ziel ist es weiterhin alle Bauvorhaben so zu steuern, dass der einheitliche Charakter der Siedlung gesichert wird. Gleichzeitig bedarf es klarstellender Regelungen zu aktuellen ökologischen und technischen Anforderungen wie z.B. bei der Dämmung von Häusern und der Installation von Energiegewinnungsanlagen.

2. Rechtliche Instrumentarien

Der Gesetzgeber hat als Instrument zum Erhalt und zur Pflege des Stadtbildes insbesondere die städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB und die Gestaltungssatzung gemäß § 74 LBO vorgesehen.

2.1 Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) greift wesentliche stadtbildprägende Elemente auf und soll bauliche Verunstaltungen verhindern. Die Satzung soll die denkmalgeschützte Siedlung nachhaltig vor Veränderungen schützen, welche nicht rückgängig gemacht werden können und Bauvorhaben so lenken, dass der einheitliche Charakter der Schnödenecksiedlung gesichert wird. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Für Eigentümer, Nutzer, Bauherren und Architekten soll eine Orientierungshilfe und eine gewisse Planungssicherheit bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich geschaffen werden.

Der landesrechtliche Denkmalschutz bleibt gemäß § 173 Abs. 4 BauGB von den Regelungen des Erhaltungsrechtes unberührt. D.h. der Denkmalschutz erfährt durch den Erhaltungsschutz keinerlei Beschränkung. Deshalb bedürfen sämtliche Maßnahmen, z.B. Änderungen inner- und außerhalb der Gebäude, wie seither, einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Nach dem Aufstellungsbeschluss können bereits vor Satzungsbeschluss eingehende Bauanträge anhand dieser genannten Schutzziele bewertet und die Entscheidung über die Erteilung einer Baugenehmigung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB und der geltenden Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, für die Dauer von bis zu einem Jahr zurückgestellt werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn diese den künftigen Festsetzungen widerspricht.

2.2 Gestaltungssatzung

Durch die Gestaltungssatzung nach § 74 Abs. 1 LBO (Landesbauordnung) kann die Charakteristik der Schnödenecksiedlung insofern bewahrt werden, dass die innerhalb der Satzung festgelegten Gestaltungsanforderungen bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind.

Dies können u.a. Anforderungen zur Gestaltung von Baukörpern, Fassaden, Dächern, Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitten, Wandflächen, Sockel, Türen, Fenster, Einfriedungen, Farbgebung, Werbeanlagen, Automaten u.ä. sein. Insofern

regelt die Gestaltungssatzung vergleichbar zu den örtlichen Bauvorschriften eines Bebauungsplans, wie bauliche Anlagen zu gestalten sind.

Zudem kann bestimmt werden, dass auch verfahrensfreie Vorhaben der Verwaltung nach § 54 LBO angezeigt werden müssen (Kenntnisgabeverfahren).

Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung ist somit bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen anzuwenden. Beim Abriss von baulichen Anlagen entfaltet die Satzung keine Wirkung.

3. Änderungen

Das Erscheinungsbild der Schnödenecksiedlung ist geprägt von den zeitgeschichtlich und historisch wertvollen Häusern und Bauten. Um diese in ihrer städtebaulichen Eigenart zu schützen und zu erhalten, wurde bereits am 08.11.2003 eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung erlassen.

Diese Satzung wurde ergänzt durch eine Baufibel, die weitere Informationen, Bildmaterial und Detailzeichnungen zur Satzung enthält. Vor dem Hintergrund der verschiedenen Hausarten (insgesamt 12 Stück, einschließlich Unterarten) und Hausgruppen (18 Stück) der Siedlung ist diese aber nicht vollständig. Für die Beurteilung von Baumaßnahmen in der Siedlung bleibt so häufig ein gewisser Interpretationsspielraum, welcher in der Vergangenheit häufig zu Unklarheiten und erheblichen Klärungsbedarf mit den Eigentümern geführt hat.

Auch berücksichtigt die bisherige Baufibel nicht die veränderten Ansprüche an das moderne Wohnen, heutige energetische Anforderungen und zeitgemäße technische Ausführungsmöglichkeiten. Dies wird insbesondere in den dargestellten Detailzeichnungen deutlich.

Ergänzend zur Satzungsänderung soll die Baufibel fortgeschrieben werden. Dabei sollen Regeldetails nach dem heutigen Stand der Technik aufgenommen werden, die sich auf alle Hausarten und Hausgruppen übertragen lassen. Ein Bauteilkatalog soll die Ausführungsdetails ergänzen und dient so den Eigentümerinnen und Eigentümern als verständliche und gut handhabbare Planungshilfe.

Die Satzungsänderung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung ist in fünf Themengruppen zusammengefasst:

I - Regelungen zur Fassade (u. a. zu Fenstern, Roll- und Klappläden, Türen, Fassaden- und Sockelputze, Gesimse, sonstige Fassadenelemente wie Vordächer, Briefkästen, Hausnummern).

II - Regelungen zum Dach (u. a. zu Dachformen, Dachaufbauten, Dachüberstände, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte, Dachdeckung/Materialien, Dachdetails, Kaminköpfen).

III - Regelungen zu den Freiflächen (u. a. zur Gestaltung der Einfriedungen, Außentreppen und Geländer, Materialien, Wege, Zufahrten, Terrassen, Einbauten in den Gärten).

Diese Themengruppen wurden in Teilen bereits in der bisherigen Satzung und Baufibel berücksichtigt.

Neue Themengruppen sind:

IV – Regelungen zur Ökologie (u. a. zur Wärmedämmung von Dach und Fassaden im Einklang mit dem Denkmalschutz, Versiegelung Garten/Vorgarten und Energiegewinnungsanlagen auf Nebengebäuden.

1984 wurden in der Gartenstadtsiedlung „Schnödeneck“ alle Gebäude als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz gestellt. Eine Sachgesamtheit stellt insbesondere, auch was das äußere Erscheinungsbild betrifft, erhöhte Anforderungen an die Gestaltung.

Straßenseitige Energiegewinnungsanlagen widersprechen aber häufig denkmalschutzrechtlichen Belangen. Diese Anlagen stören das harmonische Erscheinungsbild.

Derzeit ist die Handhabung des Landesamts für Denkmalpflege so, dass aus denkmalfachlicher Sicht versucht wird, derlei Anlagen zu ermöglichen.

Allerdings ist es nicht möglich, aufgrund des Variantenreichtums der Gebäude in der Schnödenecksiedlung pauschale Aussagen und Festlegungen in der neuen Fassung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung zu treffen. Deshalb ist es nach derzeitigem Stand erforderlich, Anträge auf Anbringung von Energiegewinnungsanlagen denkmalfachlich im Einzelfall zu prüfen.

Aus denkmalfachlichen Gründen sind derzeit Energiegewinnungsanlagen auf den Hauptansichtsseiten (straßenseitig) regelmäßig nicht zustimmungsfähig. Auf der straßenabgewandten Seite können solche im Einzelfall, unter Beachtung gestalterischer Anforderungen, zugelassen werden.

Nach derzeitigem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben im Denkmalschutz sind in der überarbeiteten Satzung daher Energiegewinnungsanlagen auf Nebenanlagen ohne Einschränkung zulässig, während sie auf straßenabgewandten Dachflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine denkmalschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Künftige technische Neuerungen/Verbesserungen von Energiegewinnungsanlagen und mögliche Änderung von gesetzlichen Vorgaben, sind durch eine Anpassung der Vorschriften der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Rechnung zu tragen und können zunächst im Rahmen von möglichen Befreiungen berücksichtigt werden.

V – Regelungen zu Anbauten und Nebenanlagen (u. a. zu Erweiterungsmöglichkeiten zur Gartenseite, Dachausbau, Umgang mit ehemaligen Ställen).

In der neuen Baufibel ist in Kapitel 3 zur Erläuterung der historischen Gestaltung eine Analyse der Hausarten und Hausgruppen enthalten. In Kapitel 5 sind die Regeldetails für Dach und Fassade erläutert.

4. Geltungsbereich

Die Häuser der denkmalgeschützten Schnödenecksiedlung ziehen sich entlang der bogenförmigen Schillerstraße und beidseitig der fast geradlinigen Uhlandstraße. Je ein Baublock in der Burghaldenstraße und in der Arthur-Gruber-Straße schließen die Siedlung ab.

Für die Fortschreibung der Satzung soll der Geltungsbereich der derzeit gültigen Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Schnödenecksiedlung in Sindelfingen beibehalten werden (siehe Anlage 1).

5. Weiteres Vorgehen

Der Erhalt des Denkmals geht einher mit der Akzeptanz der Regelungen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Bewohnerinnen und Bewohner. Auf Basis des vorliegenden Entwurfsbeschlusses soll daher die Einbindung der Öffentlichkeit mit Einbringung der Bewohner/Eigentümer bzw. Bewohnerinnen/Eigentümerinnen erfolgen.

Nachdem der Änderungsbeschluss gefasst wurde, ist vorgesehen, die Öffentlichkeit unter Einbeziehung der Bewohner und Eigentümer der Siedlung zu beteiligen. Dies soll mit einem Rundgang durch die Siedlung mit der Stadtverwaltung und einer Veranstaltung mit der Vorstellung des Entwurfs der „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Schnödenecksiedlung mit Baufibel und Regeletails“ geschehen. Danach wird der Entwurf zur „Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Schnödenecksiedlung mit Baufibel und Regeldetails“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Sindelfingen, 17.11.2022

Michael Paak
Amt für Stadtentwicklung und Geoinformation

Werner Klimpel
Bürgeramt Bauen

Anlagen:

Anlage 1 Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Anlage 2 Baufibel 1 bis 70

Anlage 2 Baufibel 71 bis 147

Anlage 2 Baufibel ab 148