



LUDWIGSBURG

Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“

Vorberatung

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt 19.07.2018



LUDWIGSBURG





6 Stadt Ludwigsburg

► Erhaltungssatzung für die Stadtteile

BAUKULTUR

Bauerndorf wird moderner Stadtteil

Aus dem im Jahr 1830 erstmals urkundlich erwähnten Dorf Pflügfelden hat sich ein moderner und nicht zuletzt durch die Nähe zur Autobahn auch für die Wirtschaft attraktiver Stadtteil Ludwigsburgs entwickelt.

VON ANNETTE DE GEROLERA

Pflügfelden erstreckt sich im Südwesten der Ludwigsburger Markung über einen leichten Südhang am Rand einer ausgedehnten Flachmulde des Swäbischen Stockgass.

Erste Spuren der Besiedlung reichen bis in die Steinzeit zurück. Römer, Hunnen, Franken, Alamannen und Franken haben hier schon gesiedelt. In den Kriegsjahren des Mittelalters mehrfach zerstört, zählte das Dorf 1730 gerade mal 140 Einwohner. Mit 540 Bewohnern ist es Wohnkern von Pflügfelden 1923 schließlich eingemeindet.

In den 1950er Jahren des vergangenen Jahrhunderts erfuhr der Stadtteil ein starkes Wachstum und wendete sich von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf zur Arbeiter-Wohngegend. Im Oktober 2016 verzeichnet Pflügfelden laut der Statistikstelle der Stadt Ludwigsburg 4241 Einwohner.

Der alte Dorfkern, dessen Straßennetz aus Dorfstraße, Herrensgraben, Stummelbacher Straße und Reim Hofhaus einen H-förmigen Grundriss bildet, liegt heute am südlichen Band des Stadtteils. Von alten Pflügfeldern sind neben der evangelischen Pfarrkirche,

SERIE Das Bauliche Erbe der Stadtteile

Mit einer sogenannten Erhaltungssatzung möchte die Verwaltung historische Gebäude im Ortskern der Stadtteile schützen. In dieser Serie wollen wir zeigen, wie viel historische Bausubstanz noch in den Dörfern steckt und welche Häuser als „Besonders erhaltenswert“ gelten. (süd)

dem Pfarrhaus von 1782, dem Rathaus von 1851 noch die ehemalige Schule in der Stummelbacher Straße erhalten, sowie Teile der historischen Hofanlagen im Dorfkern: Stockheimer Hof, Aspmayer Kellerhof, Detschhof, Schenkerhof Hof, Verwalterhof und Hefgenhof. Wodurch das ursprüngliche Stadtgefüge sich nicht so zwischenzeitlich durch die Neuhäuser des 20. Jahrhunderts an, ebenso mittel- und neomodern der Mühlbacher Straße. Ab 2009 wurde das Neubaugebiet „Am Wasserfall“ erschlossen.

Es überrascht, dass diese sehr alte Stadtteilvergleiche wenig alte Bausubstanz aufweist. Trotzdem überwiegt in der Novemberrangliste des Städtebaukommissars die Mehrheit gegenüber der Erhaltungssatzung und ihrer Konsequenzen. Gemeindevorstände stellen sich die Stopp, möglicherweise Bauherren zu verschrecken. „Wir bestrafen die Leute, die investieren wollen“, befrachte Hans-Ulrich Hahn (CDU) und verwies auf den hohen Verwaltungsaufwand der Erhaltungssatzung.

DREI BEISPIELE FÜR BESONDERER ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM STADTEIL



Das gebälkerte, eingeschossige Wohnhaus mit hohem Kellerkoll und wohnwirtschaftlich genutzter Erdgeschosszone steht in der Straße beim Rathaus II. Das Gebäude ist bis ins 19. Jahrhundert datiert. Die H-förmigen Baukörper von 1831 verzeichnet die H-förmigen Baukörper des 19. Jahrhunderts stammten. Das kleine Wohnhaus könnte ebenfalls aus der Zeit stammen. Die kleine Wohnhaus könnte ebenfalls aus der Zeit stammen. Die kleine Wohnhaus könnte ebenfalls aus der Zeit stammen.



Das Wohnhaus Dribbelhof 5 steht im südlichen Band des historischen Ortskerns und präsentiert sich mit massiv gemauertem, unverputzter Erdgeschosszone und verputztem Obergeschoss. Das Haus ist im 19. Jahrhundert erbaut. Das Wohnhaus Dribbelhof 5 steht im südlichen Band des historischen Ortskerns und präsentiert sich mit massiv gemauertem, unverputzter Erdgeschosszone und verputztem Obergeschoss. Das Haus ist im 19. Jahrhundert erbaut.



In Reim Hofhaus steht ein eingeschossiges Wohnhaus in der Dorfstraße 3. Auch dieses Gebäude ist bereits im 19. Jahrhundert datiert. Das Wohnhaus Reim Hofhaus steht ein eingeschossiges Wohnhaus in der Dorfstraße 3. Auch dieses Gebäude ist bereits im 19. Jahrhundert datiert.



Postkartentypische Blick auf die Ulrichskirche in Pflügfelden um 1910.

STICHWORT Erhaltungssatzung

Mit einer Erhaltungssatzung möchte die Verwaltung historische Gebäude im Ortskern der Stadtteile schützen. In dieser Serie wollen wir zeigen, wie viel historische Bausubstanz noch in den Dörfern steckt und welche Häuser als „Besonders erhaltenswert“ gelten. (süd)



Aus dem Ortskernplan für die Erhaltungssatzung Pflügfelden: Rot sind die Gebäude eingetragene, die durch den Denkmalschutz geschützt sind. Orange sind die Bausubstanz dargestellt, die als erhaltenswert gilt und geschützt werden soll. (süd) W. V. K. G.





PFLUGFELDEN

Denkpause für neue Erhaltungssatzung

Stadtteilausschuss fordert eine öffentliche Begehung - Verwaltung stellt die Entscheidung im Gemeinderat zunächst zurück

VON PETER MAIER-STEIN

„Wir hatten uns eine Begehung im Stadtteil gewünscht, und das vor dem Beschluss im Gemeinderat über eine Erhaltungssatzung. Dem ist die Stadtverwaltung aber nicht nachgekommen.“ Einhellig war die Kritik im Stadtteilausschuss Pflugfelden am Vorgehen der Stadtverwaltung, die in der nächsten Gemeinderatssitzung die Erhaltungssatzung für einen ersten Stadtteil beschließen wollte, eben für Pflugfelden.

Die Erhaltungssatzung soll in allen Ludwigsburger Stadtteilen solche Gebäude, die zwar nicht denkmalgeschützt sind, aber als ortsbildprägend gelten, vor dem Abriss schützen. „Das ist ein sinnvolles Ziel, aber für Pflugfelden zu wenig. Hier sollte es auch um die Freiräume in den historischen Hofanlagen gehen“, forderte Dr. Ulrike Schuckert (FDP). Darüber müsse vor einem Beschluss im Gemeinderat geredet werden.

Ulrike Schuckert verwies auf den seit Jahren vorliegenden Rahmenplan für Pflugfelden. „Dort wurden die Freiräume noch angesprochen, denn Pflugfelden ist in seiner Entstehung ein Haufendorf mit den alten Höfen als einem Charakteristikum der Besiedlung. Und diese Höfe sind weitgehend erhalten und sollten es auch bleiben.“ Deshalb sollten sie in die Erhaltungssatzung aufgenommen werden.

„Das müssten wir noch einmal prüfen“, sagte Konrad Selgried. Und eine Vertreterin des Stadtplanungsamts ergänzte: „Wenn die Höfe vor einer Nachverdichtung geschützt werden sollen, dann würden wir nach einem Instrument zur Sicherung suchen.“

Ulrike Schuckert ergänzte, dass es nicht nur um die Sicherung, sondern auch um die Aufwertung und Verschönerung der Höfe gehen müsse.

Hans-Ulrich Hahn (CDU) und Heinz Schopf (Freie Wähler) hinterfragten, ob

die Verwaltung eigentlich schon einmal mit den betroffenen Hauseigentümern in Pflugfelden geredet habe. Das wurde von der Stadtverwaltung verneint. Was im Stadtteilausschuss kritisiert wurde. Schließlich sei die Satzung am Ende mit Forderungen an und Kosten für die Eigentümer verbunden.

„Was mir wehtut und wörterbich ich stolpere, ist ein Verfahren, bei dem die Eigentümer erst nach dem Beschluss per Post etwas erfahren“, so Hahn. Man sollte besser im Vorfeld miteinander reden. „Am besten wäre die geforderte öffentliche Begehung.“ Eine solche sagte der Erste Bürgermeister denn auch zu. Deshalb wurde das Thema vorerst von der Tagesordnung des Gemeinderats gestrichen.

Für die Ludwigsburger Innenstadt gilt bereits seit einigen Jahren eine Erhaltungssatzung. Seither werden Bauprojekte, für die empfindlich in historische Bausubstanz eingegriffen wird, im Gestaltungsbetrat besprochen. Ziel ist es, das Erscheinungsbild Ludwigsburgs auch für kommende Generationen zu erhalten.

In den Sitzungen des Gestaltungsbetrats, in dem neben Vertretern des Gemeinderats fünf Architektur-Experten sitzen, wird teilweise heftig über Gestaltungsfragen diskutiert. Einige Immobilienbesitzer, die in jüngster Vergangenheit sanierungsbedürftige Altbauten gekauft haben, würden diese am liebsten abreißen. Das ist aber seit Einführung der Erhaltungssatzung nicht mehr so leicht möglich. Dem Gestaltungsbetrat ist es dadurch gelungen, bereits mehrere abrisgefährdete Gebäude zu retten.

Der Einführung der Erhaltungssatzung war eine Abrisswelle ungeahnten Ausmaßes vorangegangen. Dutzende historische Gebäude wurden in den Jahren zuvor in der Ludwigsburger Innenstadt abgerissen.



Auch diese Häuser in der Straße am Rathaus sollen geschützt werden. Einige Pflugfelder fordern zudem einen besseren Schutz für die typischen, von der Landwirtschaft geprägten Höfe an den Häusern.

Foto: Birgit in Sollenberg

AUS DEM STADTEILAUSSCHUSS PFLUGFELDEN

Klagen über Mittagstisch

„Die Qualität nimmt ab, die Unzufriedenheit wächst“, so berichtete Torsten Kauer (Grüne) von Stimmen aus der Elternschaft an der Grundschule Pflugfelden. Das Mittagessen komme nach dem Transport nur lauwarm auf den Tisch, die Kinder essen wenig, es müsse viel weggeworfen werden. „Die Kinder kommen hungrig nach Hause“, so werden Eltern zi-

tiert. Erster Bürgermeister Selgried berichtete, dass man bei der Schule nachgefragt habe und diese sich zufrieden mit dem Essen gezeigt habe. Sollte das Ziel sein, einen anderen Versorger zu finden, müsse man die Laufzeit des bestehenden Liefervertrags prüfen und dann gegebenenfalls kündigen. „Da sollten aber die Eltern und die Schule aktive werden“, so Selgried.

Mr Postdienstunzufrieden

„Man geht schon gar nicht mehr hin, weil es nur eingeschränkte Dienste gibt“, so beschreibt Dr. Ulrike Schuckert (FDP) das Stimmungsbild in Pflugfelden mit Blick auf die Postagentur im Kaufland. Vor Weihnachten zum Beispiel sei ein großes Schild ausgehängen mit der Nachricht, dass größere Pakete nicht angenommen werden. Auch Einschreiben

wolle die Agentur offenbar nicht übernehmen. Im Kaufland am anderen Ende der Stadt sei die Dienstleistung weitaus besser. „Es fehlt bei der Post etwas der Wille, so etwas auch für die Weststadt und Pflugfelden anzubieten.“ Derzeit würden alle in die Innenstadt zur Post in der Wilhelm-Galerie fahren, hieß es im Stadtteilausschuss, die gesamte Weststadt sei schlecht versorgt. (map)

ANZEIGE

Wunsch des StA Pflugfelden:

Öffentliche Begehung vor Entscheidung im Gemeinderat



Auftrag aus dem Gemeinderat

- **Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“ gilt seit 29.04.2015**
- Bei der Beschlussfassung wurde vom Gemeinderat gefordert, auch die **Stadtteile** mit ihren historischen Ortskernen entsprechend zu untersuchen
- Am 16.Nov.2016 **Zwischenbericht** über den Arbeitsstand **im Stadtteilausschuss**
- Am 03.Mär.2017 **Beratung im Stadtteilausschuss** über den Vorschlag der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“
- Am 03.Aug.2017 **Informationsrundgang** für Bürger und Interessierte in Pflugfelden
- Am 15.11.2017: **erneute Beratung im Stadtteilausschuss** über den Vorschlag der Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“ → Positives Stimmungsbild

→ **Heute: Beratung in BTU über den Vorschlag der Erhaltungssatzung**
• **„Historischer Ortskern Pflugfelden“**



Gebäudekategorien nach Wertigkeit

Grundlage: Historische Stadtbildanalyse

Wertstufe 1: Baudenkmal (formell)

- Eingetragene Baudenkmale
- Denkmalensemble/ Gesamtanlage
- Historische Zeugen, beispielhafte Gebäude ihrer Zeit

Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Erhaltungssatzung (BauGB)

Wertstufe 2: Besonders erhaltenswerte

Bausubstanz (formell)

- Gebäude, die eine Denkmalfähigkeit nicht erreichen, aber sehr wichtige historische Zeugen sind
- Bauten mit weitgehend **erhaltener Kubatur** wie auch wenigstens in Teilen **erhaltener baulicher Detailsausstattung**
- In der Gesamtwirkung muss der Bau **historisch geprägt** sein

Erhaltungssatzung (BauGB)

Wertstufe 3: Strukturprägende Gebäude (informell)

- Gebäude, die in ihrer Ausprägung das **historische Erscheinungsbild stützen** und ein wichtiges **Bindeglied** sind zwischen Baudenkmalen und besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- Die erkennbar historischen Ursprungs sind, allerdings „überformt“

Erhaltungssatzung (BauGB)



LUDWIGSBURG

Erhaltenswerte Bausubstanz und strukturprägende Gebäude



Myliusstraße – Ecke Alleenstraße

Referenzgebäude

→ besonders erhaltenswerte Bausubstanz



Myliusstraße – Ecke Schillerstraße



Schillerplatz



Alleenstraße – Solidudestraße



Warum Erhaltungssatzung?

- Ein **Gebäude**, das **nicht unter Denkmalschutz** steht, kann nach Kenntnissgabe bei der Baurechtsbehörde **nach 14 Tagen abgebrochen** werden, sofern niemand widerspricht (Landesbauordnung Baden-Württemberg)
- Mit Erhaltungssatzung bedarf der **Abbruch eines erhaltenswerten Gebäudes** einer **Genehmigung**
- Die **Genehmigungspflicht** betrifft i.d.R. nur **wenige Gebäude**
- **Dialog** zwischen **Bauherrschaft und Baubehörde** kann geführt werden
- **Gestaltungsbeirat** berät und gibt Hinweise
- Wenn ein Gebäude dennoch abgebrochen werden soll, muss der **Neubau** eine **höhere gestalterische Qualität** aufweisen



Untersuchungsbereich: bauliche Entwicklung bis 1920

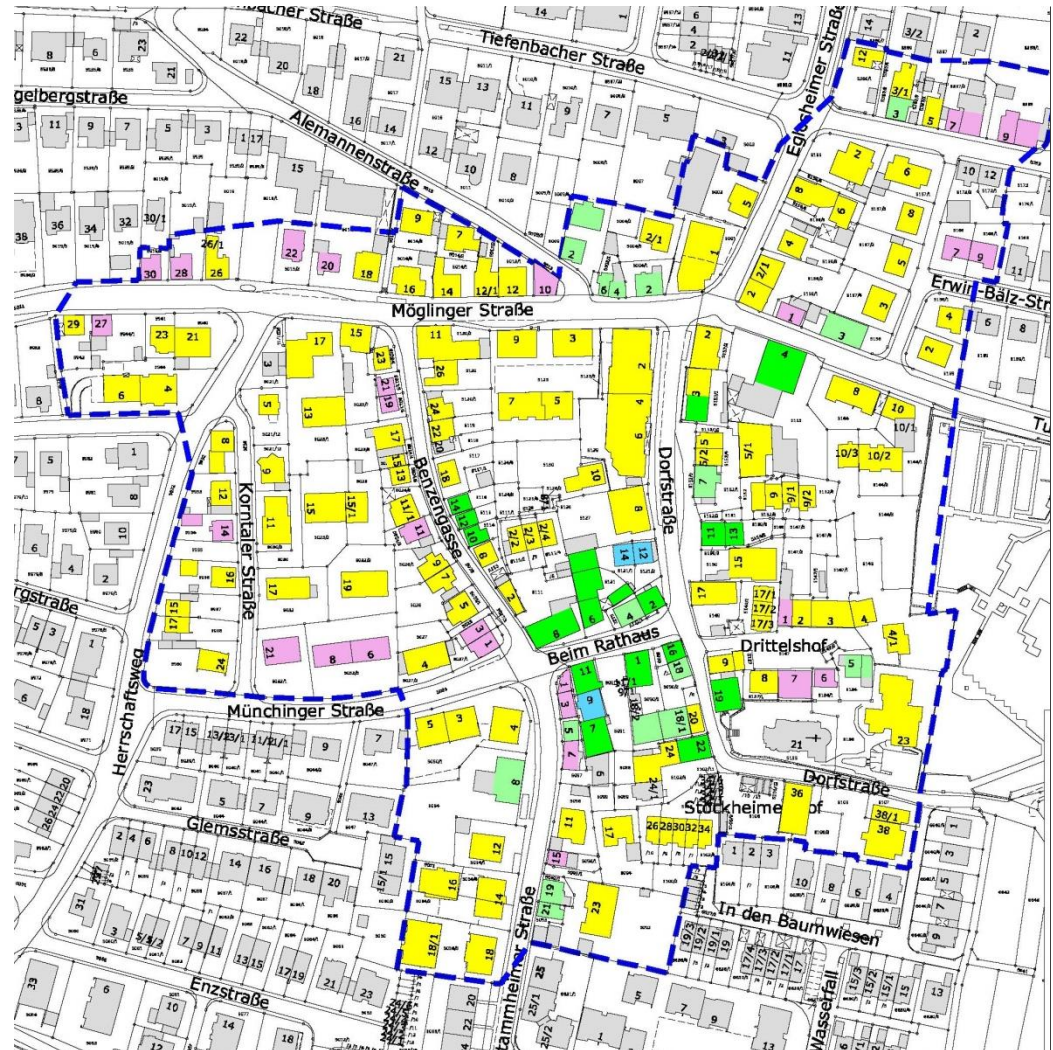
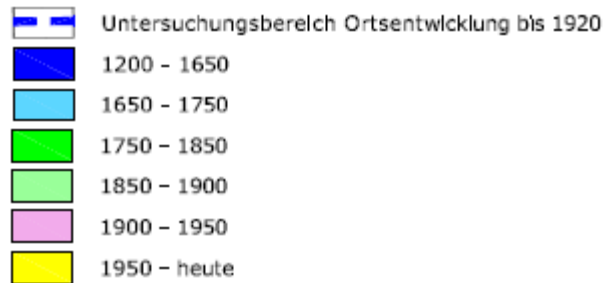


Bestandsaufnahme: Heutiges Erscheinungsbild nach Bauphasen

„**Buntes**“ Erscheinungsbild:
**Pflugfelden ist ein
moderner Stadtteil**

BAUPHASENKARTIERUNG PFLUGFELDEN

Stand 2016





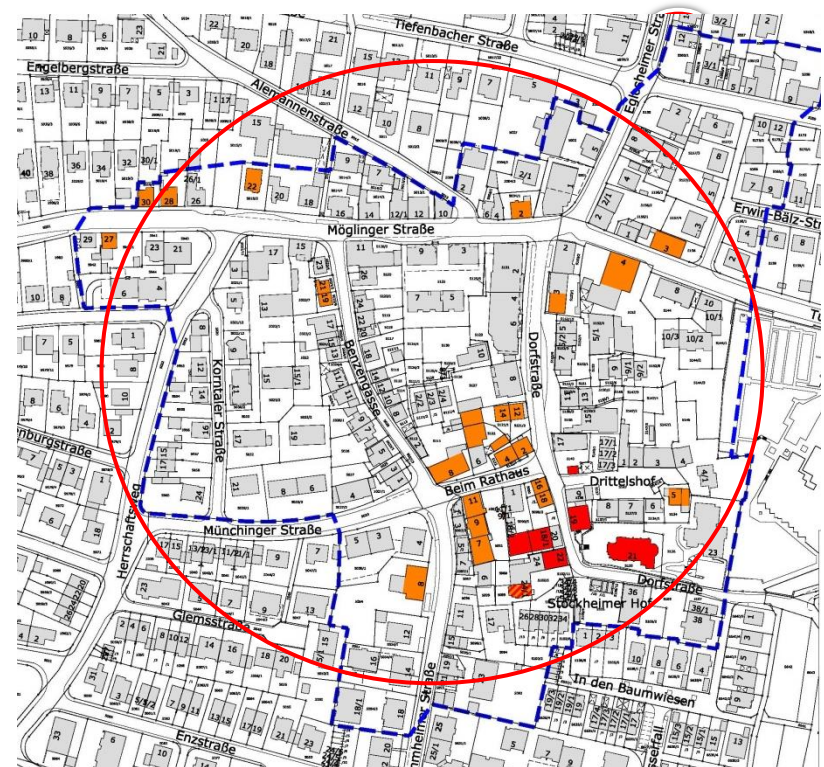
Bestandsaufnahme: Was soll geschützt werden?

Denkmalpflegerischer Werteplan/ Fachplan (Landesamt für Denkmalpflege)



Aufnahme durch Fachmann Herr Nummerger
Büro für Bauforschung und Denkmalschutz
(BBD), Esslingen a.N.

Beurteilungskriterien:

- Betrachtung von außen
- Historischer Überlieferungsgrad
- Vorbildcharakter/ Umgang mit einem historischen Gebäude
- Gebäude trägt das Stadtbild mit
- Stark überformte Gebäude → strukturprägende Gebäude (im Plan noch nicht dargestellt)



Werteplan

-  Gebäude unter Denkmalschutz
-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz



Wichtige ortsbildprägende Gebäude – nicht unter Denkmalschutz





Zu jedem Gebäude, das zur „Besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ zählt, gehört ein Datenblatt zur Begründung

Beim Rathaus 11

Erhaltenswertes Gebäude

Wohnhaus

Giebelständiges, eingeschossiges Wohnhaus mit hohem Keller-sockel und wohl massiv gemauertes, verputztes Erdgeschosszone. Nach oben mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach mit großer Schleppgaube abschließend. An der östlichen Traufseite außenliegender Treppenaufgang sowie ein wohl vorgelagerter, überdachter Kellerhals.

Das Gebäude ist bereits im Primärkatasterplan von 1831 verzeichnet und dürfte im Kern aus dem frühen 19. Jahrhundert stammen. Jüngere Veränderungen.

Das kleine Wohnhaus könnte ehemals zur Hofanlage (Beim Rathaus 7, 9) gehört haben und etwa als Ausgedinghaus entstanden sein. Trotz einiger Überformungen ist es ein Beispiel für die Wohnbauarchitektur des 19. Jahrhunderts und kann somit die Wohnstände jener Zeit belegen.



Ansicht des Wohnhauses von Nordosten



HISTORISCHE STADTBILDANALYSE
LUDWIGSBURG - PFLUGFELDEN

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
07.06.2016, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger

Beim Rathaus 2

Erhaltenswertes Gebäude

Wohnhaus

In Ecklage zur Dorfstraße stehendes, zweigeschossiges Wohnhaus. Über hohem Keller-sockel zwei modern verkleidete Vollgeschosse. Nach oben mit zwei Dachgeschossebenen unter einem Satteldach mit Schleppgaube abschließend. Das Obergeschoss allseitig leicht vorstoßend. An der südlichen Traufseite ein außenliegender Treppenaufgang.

Das Gebäude ist schon auf dem Primärkatasterplan von 1831 verzeichnet und bildete wohl eine Einheit mit dem westlich davon stehenden Gebäude.

Im Kern 18. Jahrhundert mit jüngeren Veränderungen.

Das im Ortskern in wichtiger Lage stehende Gebäude ist trotz der modernen Fassadenverkleidung ein Beispiel für die barocke Bauform in Pflugfelden. Aufgrund der Höhe des Gebäudes und seiner unmittelbaren Nähe zum ehemaligen Rathaus könnte es sich hier ehemals auch um ein Gebäude mit Sondernutzung gehandelt haben.



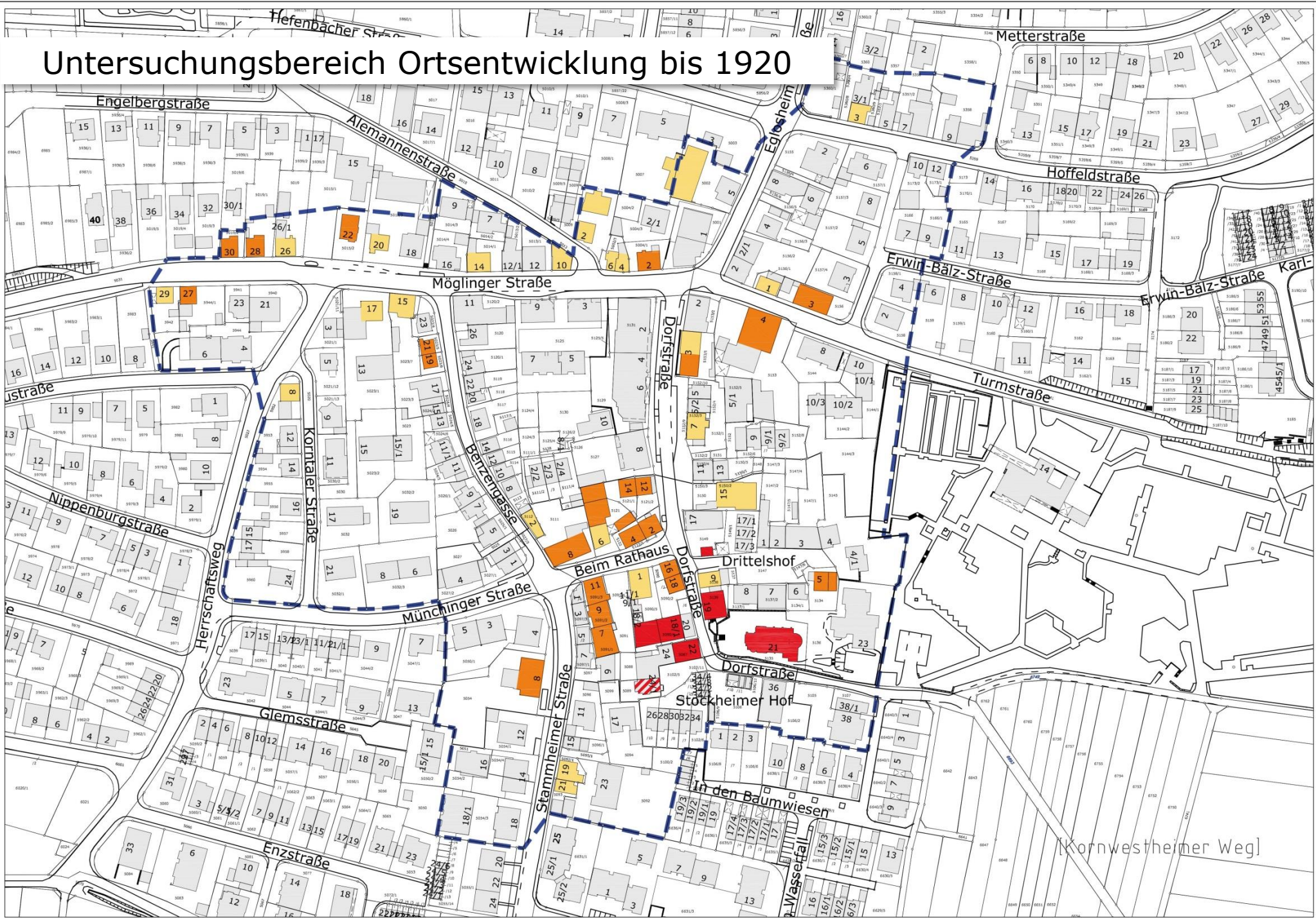
Ansicht des Wohnhauses von Südosten



HISTORISCHE STADTBILDANALYSE
LUDWIGSBURG - PFLUGFELDEN

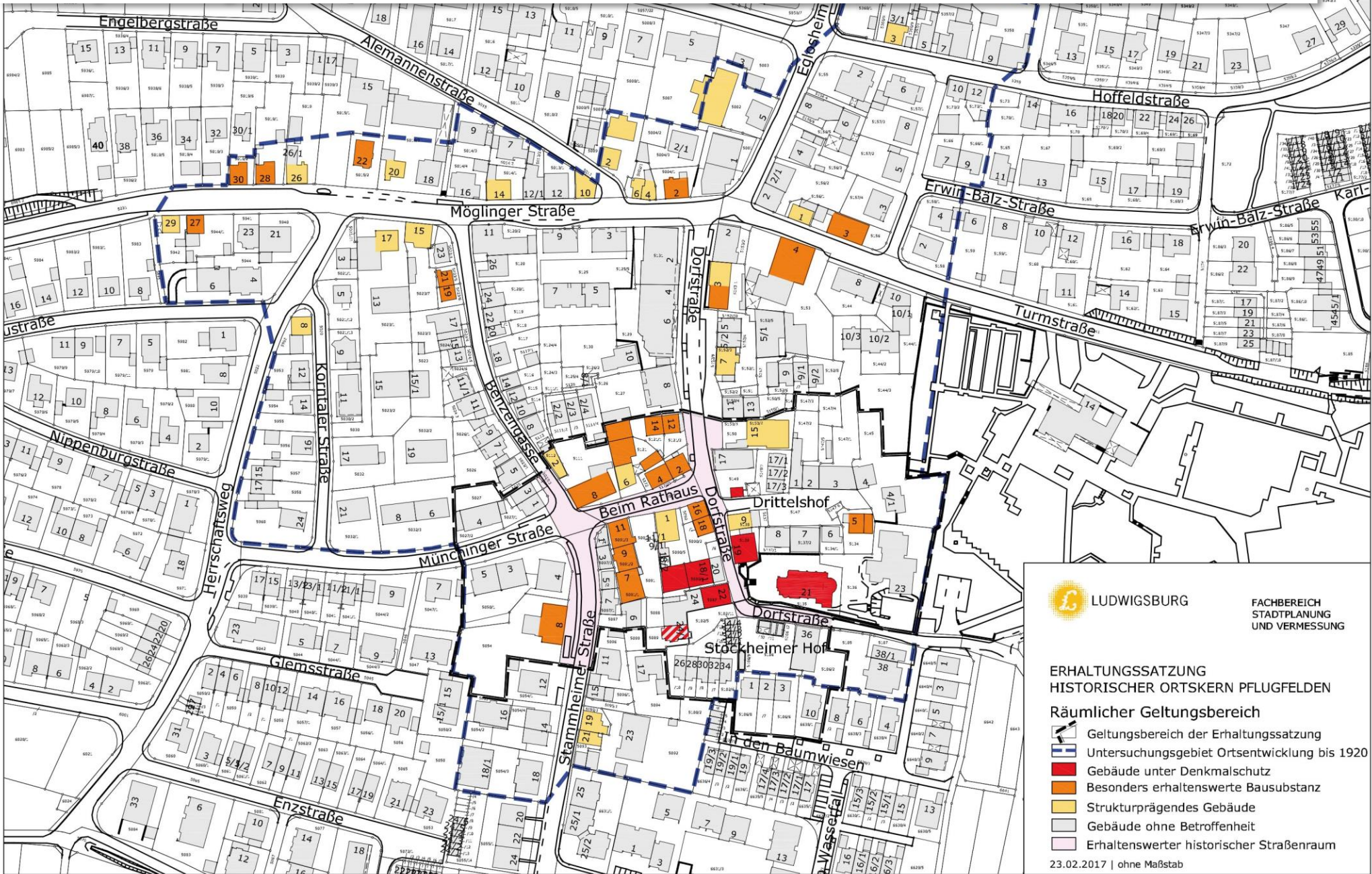
Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung
07.06.2016, Büro für Bauforschung und Denkmalschutz, Markus Numberger


Untersuchungsbereich Ortsentwicklung bis 1920



[Kornwestheimer Weg]

Abgrenzungsvorschlag Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“











LUDWIGSBURG

**FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG**

**ERHALTUNGSSATZUNG
HISTORISCHER ORTSKERN PFLUGFELDEN**

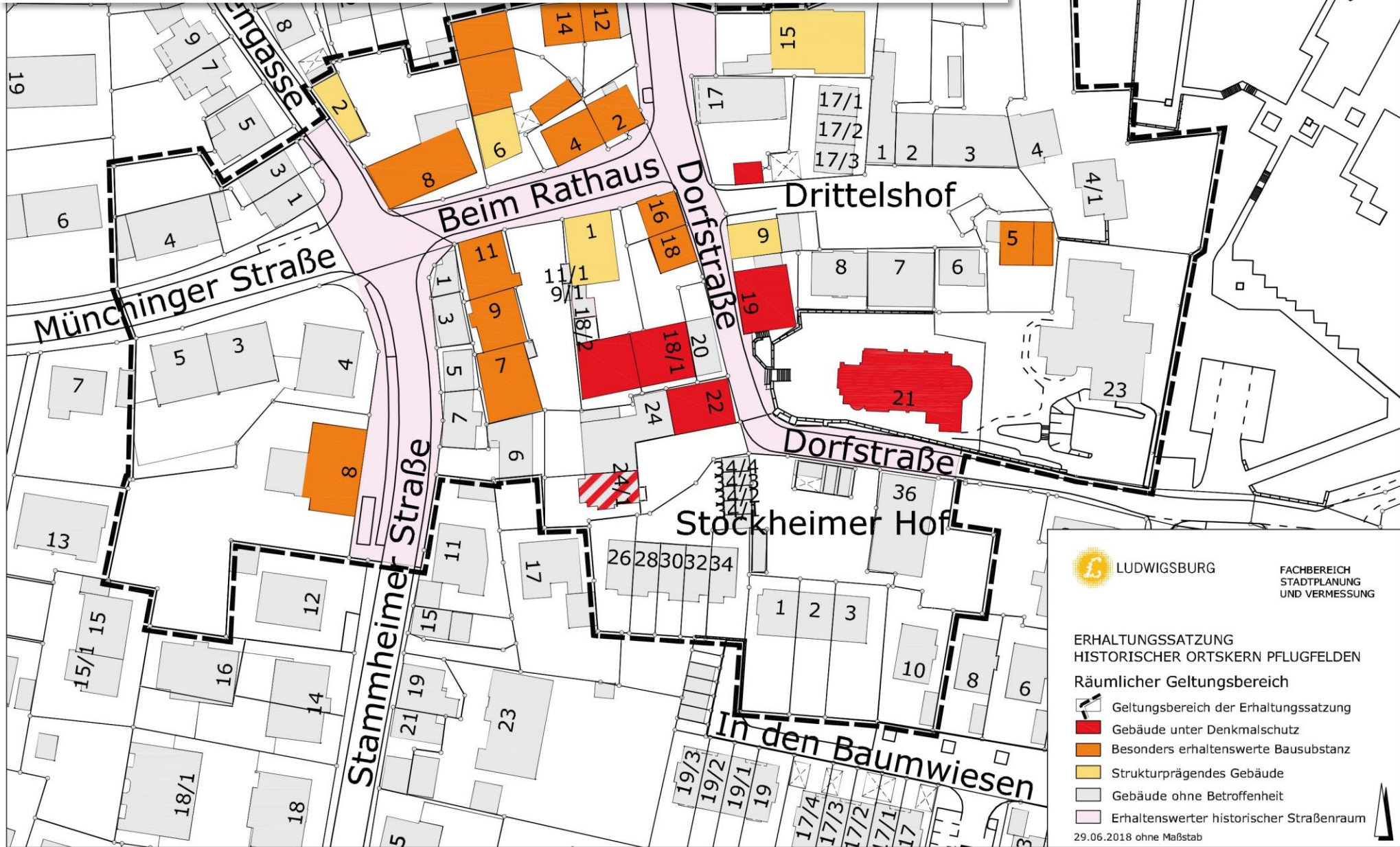
Räumlicher Geltungsbereich

-  Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
-  Untersuchungsgebiet Ortsentwicklung bis 1920
-  Gebäude unter Denkmalschutz
-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
-  Strukturprägendes Gebäude
-  Gebäude ohne Betroffenheit
-  Erhaltenswerter historischer Straßenraum

23.02.2017 | ohne Maßstab

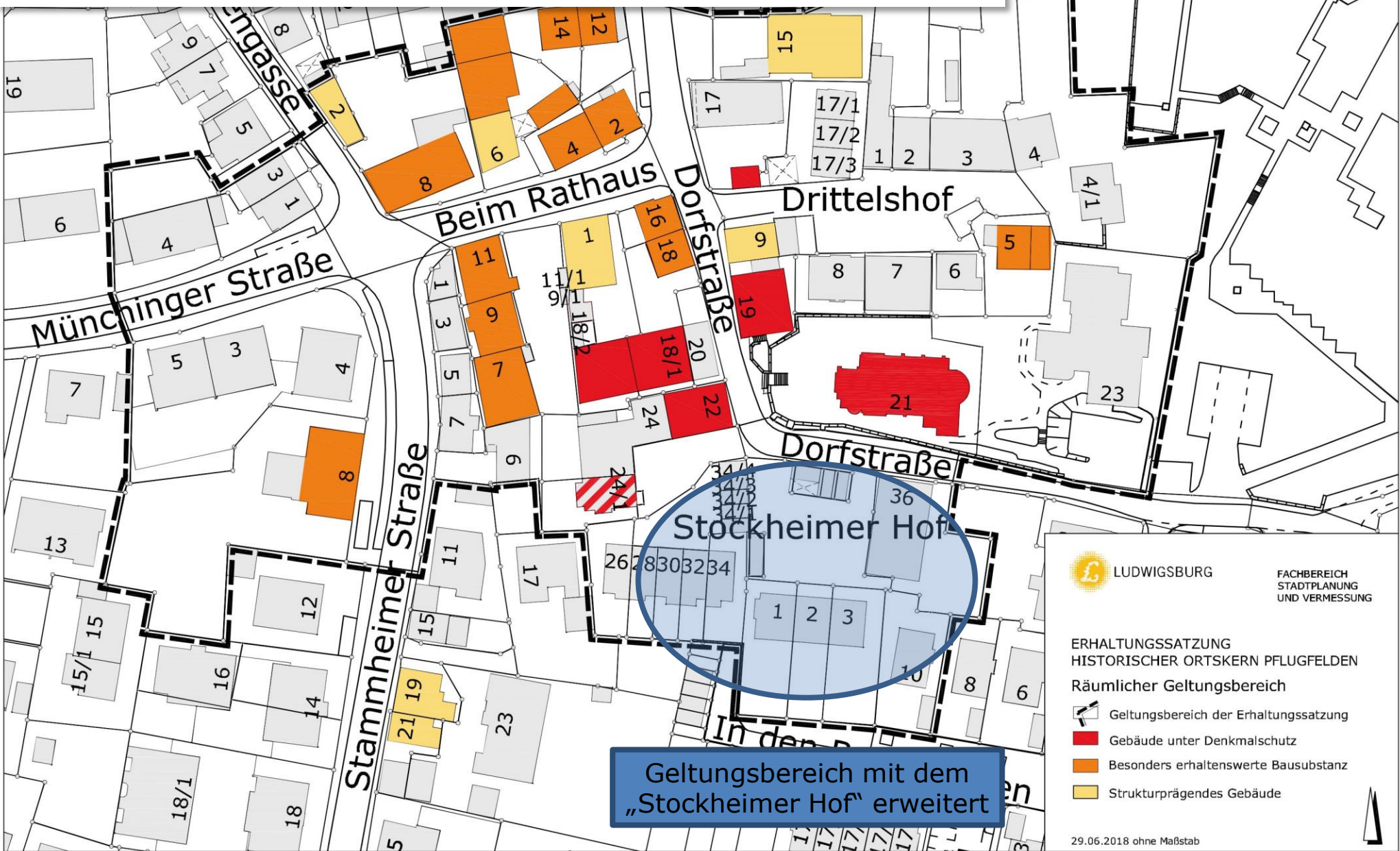
Änderungen nach dem Stadtteilrundgang (August 2017)

Folgende Wünsche und Anregungen aufgenommen




Änderungen nach dem Stadtteilrundgang (August 2017)

Folgende Wünsche und Anregungen aufgenommen




Geltungsbereich mit dem „Stockheimer Hof“ erweitert

 LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

ERHALTUNGSSATZUNG
HISTORISCHER ORTSKERN PFLUGFELDEN
Räumlicher Geltungsbereich

-  Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
-  Gebäude unter Denkmalschutz
-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
-  Strukturprägendes Gebäude

29.06.2018 ohne Maßstab

Änderungen nach dem Stadtteilrundgang (August 2017)

Folgende Wünsche und Anregungen aufgenommen

„Beim Rathaus 1“
als strukturprägendes
Gebäude aufgenommen

Geltungsbereich mit dem
„Stockheimer Hof“ erweitert



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

ERHALTUNGSSATZUNG
HISTORISCHER ORTSKERN PFLUGFELDEN

Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Gebäude unter Denkmalschutz

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz

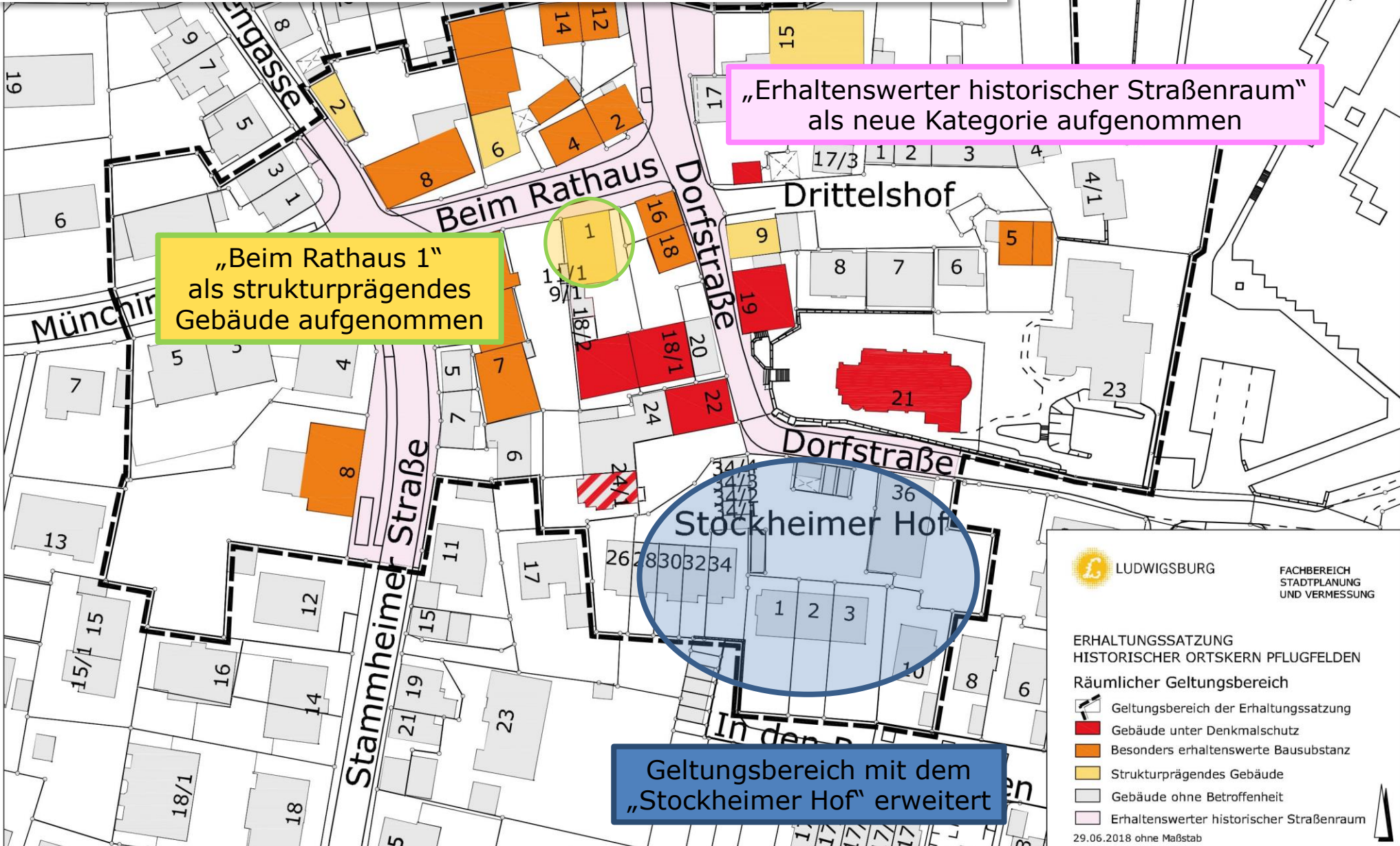
Strukturprägendes Gebäude

29.06.2018 ohne Maßstab



Änderungen nach dem Stadtteilrundgang (August 2017)

Folgende Wünsche und Anregungen aufgenommen

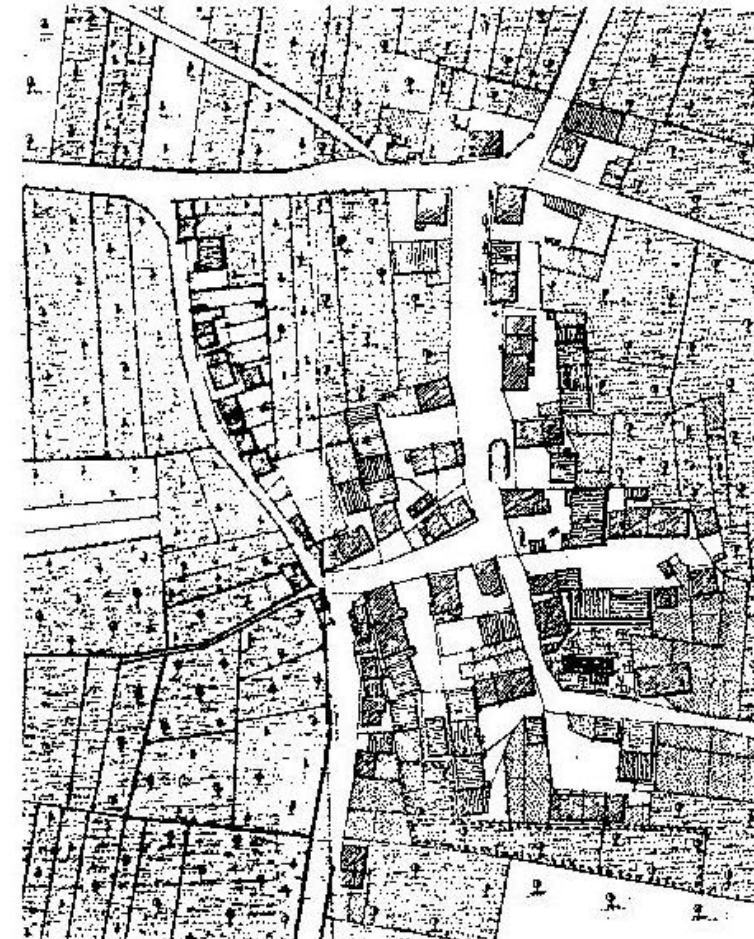




LUDWIGSBURG

Erhaltung ist Chance!

- Stadt wird immer weitergebaut.
Wichtig ist, dass **Zeitschichten** erlebbar bleiben.
- Die Identität eines Ortes wird von **authentischen Gebäuden** geprägt, die Zeitzeugen sind.
- **Authentizität** lässt sich **nicht neu erzeugen** und geht durch Abbruch unwiederbringlich verloren!
- Es geht um die Verbindung **geschichtlicher** mit **moderner Baukultur**.
- Erhaltung erlaubt **zeitgemäße Nutzungen**. Auf die **Qualität** kommt es an!



Pflugfelden 1831



Arbeitsstand und weiteres Vorgehen

- Schritt 1:
Abschluss und Dokumentation der Bestandsaufnahme 2016/2017
- Schritt 2: Bewertung (2017)
 - Sind noch genügend historische und schützenswerte Gebäude vorhanden?
Welche müssen in
die Liste mit aufgenommen werden (strukturprägende Gebäude)?
 - Kann ein Bereich lokalisiert werden, für den eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden sollte?
 - Welche Gebäude müssen geschützt werden? (Satzungsgebiet)
- Ziel: Erhaltungssatzung „Historischer Ortskern Pflugfelden“**
Abstimmung heute

analog „Historische Innenstadt“
(moderne Gebäude sind vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen)



Die Identität von Pflugfelden erhalten =
das bauliche Erbe bewahren.