



LUDWIGSBURG

TOP 3

Erhaltungssatzung „Historischer Gartenstadtteil Südstadt“

Satzungsbeschluss

FACHBEREICH STADTPLANUNG UND VERMESSUNG

Bauausschuss 01.12.2022

Vorberatung Beschlussvorlage



Öffentlicher Spaziergang September 2022



Spaziergang: Station an der Hohenzollernstraße

ERHALTUNGSSATZUNG

Die Südstadt soll ihr Gesicht wahren

Bürgermeisterin Andrea Schwarz (am Mikrofon) erläutert den Entwurf der Erhaltungssatzung.

Bauforscher verzeichnet 300 erhaltenswerte Häuser

Der Esslinger Bauforscher Markus Nummer hat im Auftrag der Stadtverwaltung den Gebäudebestand südlich der Friedensstraße untersucht und in der Erhaltungssatzung – groß zwischen Königsallee und Hohenzollernstraße – etwa 300 besonders erhaltenswerte oder strukturtypische Häuser verzeichnet. Etwa 25 Gebäude stehen bereits unter Denkmalschutz. Eine Erhaltungssatzung habe nichts mit Denkmalschutz zu tun, betont Kurt. Bei denkmalgeschützten Immobilien Veränderungen an der Fassade, sondern auch im Innenbereich eng mit dem Denkmalschutz abstimmen, erläutert der Fachbereichsleiter. „Eine Erhaltungssatzung gehört zum Baurecht. Uns geht es darum, das äußere Erscheinungsbild zu erhalten. Die Stadt macht keine Vorgaben für den Innenbereich.“ Auch Photovoltaikanlagen seien nicht ausgeschlossen.

Laut Landesbauordnung könnten Eigentümer Gebäude abreißen, ohne zuvor Rücksprache mit der Stadtverwaltung zu halten, so Kurt. Königtür brauchen Bauherren auch in der Südstadt eine sogenannte erhaltensrechtliche Genehmigung, wenn sie als erhaltenswert oder strukturtypisch eingestuft Häuser weitgehend rückgängig auf das Straßenbild geplant sind. „Wir wollen nichts konservieren“, sagt Kurt. Und wenn der Zustand eines Gebäudes so schlecht sei, dass eine Sanierung des Eigentümers unverhältnismäßige Investitionen abverlange, sei ein Abriss auch nach Inkrafttreten der Erhaltungssatzung möglich. Grundsätzlich aber solle das vorhandene Stadtbild für die Zukunft gesichert werden. „Wenn an einer Stelle zu viele Neubauten entstehen, kippt das richtige Verhältnis.“

Ein Beispiel für das städtische Konzept zeigt sich beim anschließenden Rundgang in der von Punkthäusern dominierten Neuffenstraße. „Hätte man hier eine Zeilenbauweise, würde der einheitliche städtebauliche Charakter verloren gehen“, meint der Fachbereichsleiter. Königtür und Dachform der bestehenden Bebauung mehr oder weniger entsprechen.

In ausgewiesenen Bereichen keine massive Nachverdichtung zulässig

Massive Nachverdichtungen, die manchen Teilnehmer des Rundgangs befürchteten, wären in den in der Erhaltungssatzung ausgewiesenen Bereichen also nicht zulässig. „Allerdings wollen wir das Bauen auch nicht komplett verhindern“, erklärt Bürgermeisterin Andrea Schwarz. Schließlich herrsche in Ludwigsburg Wohnungsnot. Es sei eine städtische Aufgabe, entsprechende Angebote zu schaffen. „Das ist ein zweischneidiges Schwert“, meint die Bürgermeisterin. „In manchen Fällen wird man abwägen müssen, das wird nicht immer einfach.“

Nicht in die Satzung aufgenommen werden soll nach derzeitigem Stand das Wohngebiet am der Hohenzollernstraße, das die Böhlen der Finanzkonzern auch selbst bebauen möchte. Die abtreiben. Dagegen steht die kommunalpolitische Wählergruppe in der Erhaltungssatzung integriert. CDU-Fraktion im Gemeinderat, der sich mehrere seiner Kollegen der Führung anschlossen hat. „Dann wäre es für Wählerinnen und Wähler nicht ganz so leicht, die Türme abzubrechen.“ Link wird schon bald Gewerbeten. Laut Bürgermeisterin Schwarz wird die Verwaltung die ausgearbeitete Erhaltungssatzung in der nächsten Sitzung des Bauausschusses vorstellen.

Foto: Holm Woltschendorf

LKZ, 06.10.2022

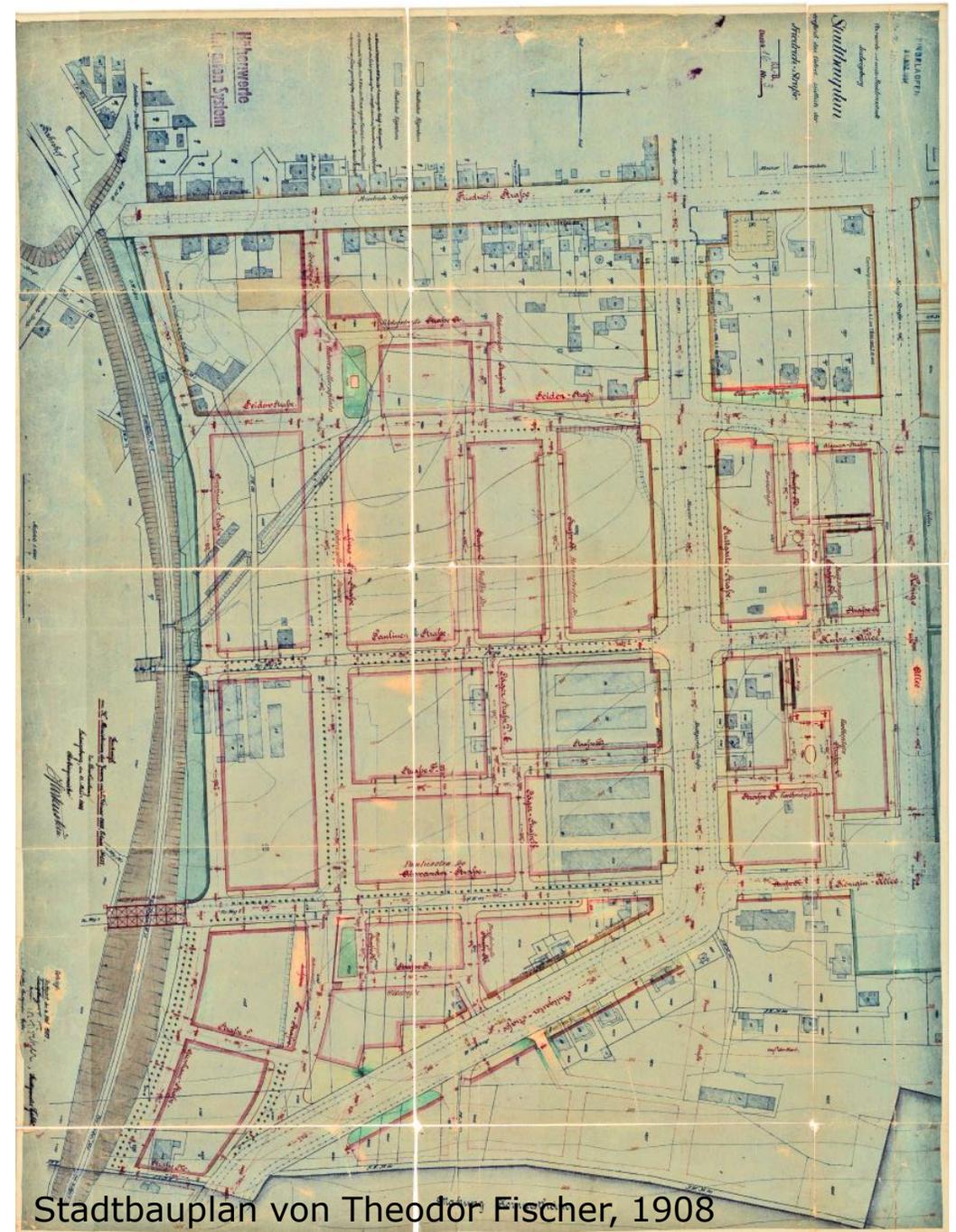


LUDWIGSBURG

Ludwigsburger Südstadt

Stadterweiterung des 20. Jahrhunderts

- Baujahre ab ca. 1900
- Bereiche an **Stuttgarter Straße, als ehemalige Flaniermeile der Stadt**, besonders hochwertig in Villenstrukturen gestaltet
- Insbesondere Wohngebäude in der westlichen Südstadt **als zusammenhängender Stadtteil** in den 1920er Jahren erbaut („Fischer-Plan“)
- Bis heute in großen Teilen erhalten und daher **schützenswert im Sinne einer Erhaltungssatzung**



Stadtbauplan von Theodor Fischer, 1908

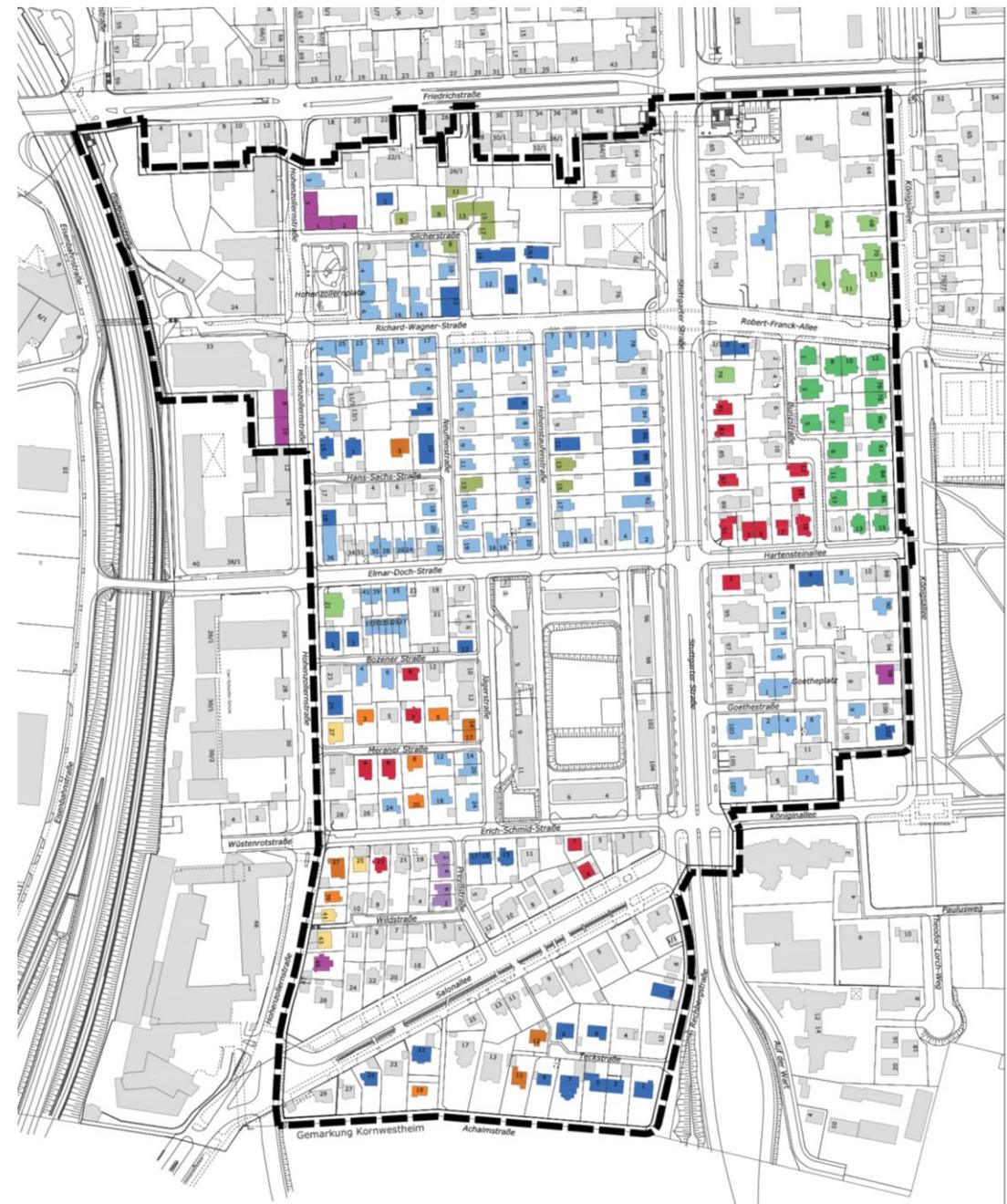


LUDWIGSBURG

Übersicht der Architekten

-  Abgrenzung Erhaltungssatzung
-  Adolf Knecht
-  Arthur Kühlbrey
-  Fritz Baumgärtner
-  Georg Stoll
-  August Haag
-  Kurt Knecht

-  Friedrich Haußer
-  Karl Schleicher
-  Max Laicher
-  Paul Rothacker
-  Paul Schneider



Anlage 4, Übersicht der Architekten

Schutzringe zum Erhalt des baukulturellen Erbes

Kulturdenkmal

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

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz

- 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)

Strukturprägende Gebäude

- Gebäude, die in ihrer Ausprägung das **historische Erscheinungsbild stützen** und wichtige **Bindeglieder** sind zwischen Baudenkmalen und besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- Gebäude, die erkennbar historischen Ursprungs sind, allerdings oft „überformt“

Erhaltungssatzung (BauGB)

Erhaltungssatzung



LUDWIGSBURG

Erhaltungssatzung Plan

-  Abgrenzung Erhaltungssatzung
-  Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme) und besonders erhaltenswerte Bausubstanz
-  Einfriedung/Mauer unter Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)
-  Besonders erhaltenswerte Bausubstanz
-  Strukturprägende Bausubstanz
-  Erhaltenswerter historischer Straßenraum
-  Kulturdenkmal Freifläche (nachrichtliche Übernahme)
-  Sachgesamtheit historisches Alleensystem (nachrichtliche Übernahme)
-  Prüffall Denkmaleigenschaft (nachrichtliche Übernahme)

11.11.2022 | ohne Maßstab



Anregung aus der Öffentlichkeit:
Erhaltenswerte W&W-Gebäude schützen

