



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 329/14

Sachbearbeitung:

Dressler-Uetz, Ulrike

Datum:

11.09.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

23.10.2014
05.11.2014

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Erhaltungssatzung Historische Innenstadt

Bezug SEK:

Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt

Bezug:

- Mündliche Berichte in den Sitzungen des BTU am 07.11.2013 und 22.05.2014
- Vorlage 417/09 Antrag zur Einrichtung eines Gestaltungsbeirates (FDP-Fraktion)
- Vorlage 552/11 Antrag Erhalt der Einmaligkeit des barocken Stadtbildes von Ludwigsburg (StRätin Burkhardt (LUBU) und StR Hillenbrand (Die Linke))

Anlagen:

- 1 Erhaltungssatzung
- 2 Lageplan Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Historische Innenstadt
- 3 Liste aller Gebäude mit Kennzeichnung der Einstufung entsprechend der historischen Stadtbildanalyse
- 4 Gestaltungsleitlinien mit Geltungsbereich

Beschlussvorschlag:

1. Die Erhaltungssatzung für die „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ wird beschlossen und tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Die Gestaltungsleitlinien werden für die Verwaltung als verbindliche Beratungsgrundlage gegenüber Eigentümern und Bauherren beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

Sachverhalt/Begründung:

In der barocken Idealstadt Ludwigsburg hat das Thema Baukultur und Stadtgestaltung besondere Bedeutung. Vor allem die Innenstadt ist der maßgebliche Ort für die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt. Aber auch die Stadterweiterung der Gründerzeit gibt der Stadt ihr eigenes Gepräge und zeugt vom Aufbruch ins Industriezeitalter. Die städtebaulichen Qualitäten werden seit Jahren mit dem Einsatz hoher öffentlicher Investitionen (Sanierungsgebiete) gefördert. Das gilt insbesondere für die öffentlichen Räume und Bauten.

Planungserfordernis / Ziel

Alle Zeitschichten, vor allem Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, haben ihre Spuren in Stadtbild hinterlassen und zeigen, dass Ludwigsburg eine vitale und prosperierende Stadt ist. So sind in den letzten Jahren immer mehr historische Gebäude durch Neubauten ersetzt worden, da moderne und veränderte Nutzungsansprüche, wie auch eine verbesserte Rendite bei der Vermarktung, neue Maßstäbe gesetzt haben.

Eine Bestandsaufnahme zeigt, dass allein zwischen 2005 und heute über 35 historische Gebäude abgebrochen wurden. Damit wird deutlich, dass das **historische Stadtbild brüchig** wird. Trotz bestem Beratungsangebot und vorhandenem Planungsrecht gelang es nicht immer, den Abbruch zu verhindern oder Bauvorhaben so zu gestalten, dass sie sich in das Stadtbild integrieren. Das liegt insbesondere daran, dass der Abbruch von Gebäuden nach der Landesbauordnung grundsätzlich im sogenannten Kenntnisgabeverfahren erfolgt. Die Baurechtsbehörde erfährt zwar von einem Abbruch, hat aber keine Möglichkeit diesen zu verhindern.

Vor diesem Hintergrund wurden auch aus den Reihen des Gemeinderats Anträge zur **Bewahrung des einmaligen historischen Stadtbildes** und zur Einrichtung eines **Gestaltungsrates** gestellt.

1. Erhaltungssatzung

Nach umfangreichen Recherchen und rechtlicher Beratung wurde festgestellt, dass das Ziel des Schutzes des historischen Stadtbildes für Ludwigsburg mit einer **Erhaltungssatzung auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** am besten verfolgt werden kann. Dabei geht es nicht nur um einzelne Gebäude, sondern um das gesamte historische und städtebauliche Erscheinungsbild.

Als erstes erfolgte eine Bestandsaufnahme mit der Kartierung der Bauphasen und der „Wertigkeit“ der Gebäude hinsichtlich erhaltenswerter Bausubstanz und baulicher Überformung.

Untersuchungsgebiet

Begutachtet wurden alle Gebäude **innerhalb der ehemaligen barocken Stadtmauer** mit ihren heute noch erhaltenen Torhäusern, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind. Dieser Bereich umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbereich Ludwigsburgs bis zum Ende der Gründerzeit.

Historische Stadtbildanalyse

Im Zeitraum zwischen Sommer 2013 und Frühjahr 2014 wurde ein Gutachter beauftragt, die Wertigkeit des Stadtbildes, insbesondere der Fassaden, festzustellen. Die Analyse baut auf der schon vorhandenen Denkmaltopographie von 2004 auf, die alle **Kulturdenkmale (rote Kennzeichnung)** der Stadt mit Kurzbeschreibung und Bild enthält. Ergänzend wurden die **besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange)** und die **strukturprägenden Gebäude (gelb)** kartiert.

Geltungsbereich

Auf Grundlage der „Historischen Stadtbildanalyse“ ist zu erkennen, dass es keinen klar abgrenzbaren historischen Bereich gibt. Die Stadt stellt sich diesbezüglich sehr heterogen dar. Um möglichst viele Gebäude der historischen Innenstadt zu erfassen, die das Stadtbild tragen und die für die Identität der Innenstadt stehen, schlägt die Verwaltung vor, im wesentlichen den Bereich zwischen der B27 und der Bahnlinie bzw. der ehemaligen westlichen Stadtmauer als Satzungsgebiet festzulegen.

Wirkung

Innerhalb dieses Geltungsbereiches benötigen Bauvorhaben, die **orange bzw. gelb gekennzeichneten Gebäude** betreffen, eine **erhaltungsrechtliche Genehmigung**, bevor mit dem Rückbau, Umbau oder Neubau begonnen werden kann. Damit erhält die Baubehörde die Möglichkeit, bei Bedarf Kontakt mit den Bauherren aufnehmen zu können. Dies betrifft alle

Vorhaben, die am historischen Stadtbild Veränderungen bewirken, insbesondere durch Abbruch von Gebäuden, die als besonders erhaltenswert oder strukturprägend eingestuft wurden. Für Veränderungen an Gebäuden, die **grau gekennzeichnet** sind, ist **kein erhaltungsrechtliches Genehmigungsverfahren** notwendig.

Information der Öffentlichkeit

Die Verwaltung plant, alle betroffenen Grundstückseigentümer persönlich in einem Schreiben über die Erhaltungssatzung zu informieren. Zusätzlich soll im Herbst eine Informationsveranstaltung stattfinden, in der Bürgerinnen und Bürger auch direkt Fragen stellen können. Ergänzend wird auf der Homepage der Stadt und über die örtliche Presse informiert.

Ein **Flyer** soll zusätzlich an den üblichen Stellen in der Verwaltung ausgelegt werden.

Handhabung der Satzung

Die Verwaltung hat das Ziel, den **Aufwand für die Bürger auf das notwendige Maß zu beschränken** und das **erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren so einfach wie möglich** zu handhaben. Dazu wird in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ein einfaches und übersichtliches Formblatt entwickelt. Bei Bauanträgen erfolgt die Abklärung im Rahmen der Bauantragsbearbeitung.

Durch das zusätzliche Genehmigungsverfahren und den höheren Beratungsaufwand bei Bauvorhaben in der Innenstadt entsteht auch ein **Mehraufwand für die Verwaltung**, der derzeit noch nicht abschließend abgeschätzt werden kann. Nach einem Jahr Laufzeit der Erhaltungssatzung soll eine Zwischenbilanz erstellt werden, die auch evtl. personelle Auswirkungen darstellt.

2. Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes: Erhaltungssatzung, Gestaltungsleitlinien und Gestaltungsbeirat

Die städtebauliche und architektonische Identität Ludwigsburgs ist gewissermaßen als ‚Gedächtnis‘ der Stadt in den Grundrissen und Raumfolgen der Stadtquartiere und Gebäude aus unterschiedlichen Epochen festgehalten. Ziel sollte es sein, dass die Stadt auch Qualitätsmaßstäbe für Neubebauung über einen verbindlichen Beratungsprozess definiert. Dies dient dazu, städtebauliche wie architektonische Fehlentwicklungen zu verhindern, die architektonische Qualität zu sichern und das Stadtbild kontinuierlich zu verbessern. Neben einer behutsamen Sanierung von historischen Gebäuden, besteht die Aufgabe auch darin, Neubauten in die historische Quartiere zu integrieren und ihnen einen eigenständigen Charakter zu geben, ohne die historisch gewachsenen Strukturen zu zerstören. Der **respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz** und deren **Weiterentwicklung in die Zukunft** ist ausschlaggebend für die **Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt** und macht ihren **Reiz für Besucher** aus. Dazu sind aus Sicht der Verwaltung **mehrere Instrumente erforderlich**:

I. Durch die **Erhaltungssatzung** soll die historische Bausubstanz geschützt werden.

II. Durch die **Gestaltungsleitlinien** sollen verbindliche Vorgaben für die Integration neuer Gebäude in das historische Umfeld definiert werden.

Die Gestaltungsleitlinien liegen als Broschüre vor. Sie enthält wichtige Informationen zur Stadtbaugeschichte von Ludwigsburg sowie die historische Stadtbildanalyse. Für die zwei prägenden historischen Bauepochen „Barock“ und „Gründerzeit“ werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale dargestellt. Die daraus abgeleiteten Gestaltungsempfehlungen bieten für die tägliche Bauberatung wichtiges Anschauungsmaterial. Ein Übersichtsplan kennzeichnet die Blockkanten, bei denen die entsprechenden Gestaltungsleitlinien Anwendung finden sollen. Vor allem für Neubauprojekte stellen sie eine verbindliche Vorgabe dar. Diese Broschüre dient somit als Lesebuch und Beratungsgrundlage.

Für die Verwaltung sollen die Gestaltungsleitlinien verbindliche Grundlage für die Bauberatung in der Innenstadt sein. Damit soll die Baukultur gezielt weiterentwickelt werden.

III. Durch den **Gestaltungsbeirat** sollen projektbezogen konkrete Hinweise für eine angemessene und zeitgemäße Gestaltung von Bauvorhaben an prägnanten Stellen im Stadtgebiet gegeben werden.

Mit der Neubesetzung der Ausschüsse und Beiräte der neuen Sitzungsperiode 2014 – 2019 wurde die Gestaltungskommission als Beirat installiert. Er wird zukünftig mit fünf Fachleuten arbeiten. Der Start ist für das Jahr 2015 vorgesehen. Die dazu notwendige Geschäftsordnung wird von der Verwaltung vorbereitet und dem Gemeinderat zum Ende des Jahres zum Beschluss vorgelegt. Bis dahin führt die Gestaltungskommission, wie vorgesehen, ihre Beratungen fort. Weitere Termine finden am 27. September und am 19. Dezember 2014 statt.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 10, 20, 41, 60, 61, 65, 67, 68