

Anlage 1

Erhaltungssatzung "Baublock Schnetzler-, Klose-, Gutsch- und Schwarzwaldstraße"

Begründung

Zwischen den Straßen Ebertstraße, Bahnhofplatz, Schwarzwaldstraße, Gutschstraße und Bahnhofstraße befinden sich vier Blöcke, die jeweils durch eine eigene Bebauungsstruktur charakterisiert sind. Alle vier Blöcke haben begrünte Innenhöfe, teilweise mit Kinderspielplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen. Das geltende Planungsrecht ist der Baufluchtenplan „Schwarzwald-, Ebert-, Bahnhofstraße, Friedrich-Scholl-Platz“ von 1924 zusammen mit dem Bebauungsplan Nutzungsartfestsetzung (WR). Die Blöcke wurden mit wenigen Ausnahmen von 1913 (Bahnhofplatz) bis Mitte der 30er Jahre bebaut.

Drei der Baublöcke im Osten und Südwesten sind aufgrund der geschlossenen Geschosswohnungsbauweise und hohen Anteils denkmalgeschützter Bauten kaum durch bauliche Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes gefährdet.

Bei dem Block Schnetzler-, Klose-, Gutsch- und Schwarzwaldstraße handelt es sich um ein Wohngebiet mit einer sehr homogenen Struktur aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Alle Gebäude haben Walmdächer. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen errichtet. Diese villenartigen Wohnhäuser entstanden in den 20er Jahren, mit Ausnahme des Grundstückes Schnetzlerstraße 8, das erst Mitte der 50er Jahre bebaut wurde. Die Lage der Gebäude entspricht dem Baufluchtenplan, die Vorgärten sind begrünt. Einige wenige Gebäude wurden nach dem Krieg nach dem Vorbild des Vorgängerbaus wiederaufgebaut. Lediglich drei weichen in Dachform, Vorgarten oder Anbauten von den übrigen ab. Wegen seiner einheitlichen Entstehungszeit und Erscheinung ist das Gebiet ein bedeutendes Zeichen seiner Zeit.

Durch Eigentümerwechsel, individuelle Interessenlagen und steigende Ansprüche an die Wohnnutzung ist hier der Veränderungsdruck hoch und das homogene Gesamtbild somit stärker gefährdet. Nur einige wenige Gebäude sind durch den Denkmalschutz gesichert. Es besteht die Gefahr, dass durch Umbau oder Abriss und Neubau Gebäude mit einer ganz neuen Typologie entstehen und der Charakter des Gebietes verloren geht.

Ziele:

Die Erhaltungssatzung soll die bestehende Bebauungsstruktur des Blockes zwischen Schnetzler-, Schwarzwald-, Gutsch- und Klosestraße sichern, die durch die Bauweise, Wandhöhe, Anzahl der Geschosse und Dachform definiert wird und in diesen konkreten aufeinander abgestimmten wirkenden Ausdrucksformen die städtebauliche Eigenart dieses Gebietes prägen.

Die Einzel- und Doppelhäuser haben 2 Vollgeschosse, Sockel und Walmdächer. Für den Ausbau der Dächer sind Einzelgauben prägend. Die Bauweise ist offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen. Gebäude, die nicht erhalten werden können, müssen in einer vergleichbaren Kubatur und Typologie ersetzt werden. Nicht kennzeichnend für die Eigenart des Gebietes sind zwei Gebäude, die in einem Fall ein Walmdach und im anderen Fall einen rückwärtigen Anbau haben. Derartige Gebäude genießen insoweit lediglich Bestandschutz.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Gärten angelegt, bebaut mit Nebengärten nach LBO. Die Vorgärten sind begrünt. Die Einfriedungen sind niedrig (ca. 20 cm), durchlässig (vertikale Stäbe etc.) und durch Pfosten gegliedert (teilweise mit Hecken o.ä. begrünt).