



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland (BUND) e.V.

Ortsgruppe Markgröningen  
Silcherstr. 16 · 71706 Markgröningen  
Tel. 07145/6870 · Fax 07145/6871  
bund-ovm@ecotext.de

Markgröningen, den 7.9.2015

BUND-Ortsgruppe · Silcherstr. 16 · 71706 Markgröningen

Landratsamt Ludwigsburg  
Hindenburgstraße 40  
71638 Ludwigsburg

## Einspruch gegen die Planung „Unteres Tor“ in Markgröningen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben grundlegende Einwände gegen die in den Markgröninger Nachrichten vorgestellte Planung „Unteres Tor“. Nach einem ersten, leider fruchtlosen Austausch mit der Stadtverwaltung Markgröningen und einer vergeblichen Eingabe an den Gemeinderat wenden wir uns nun als Träger öffentlicher Belange, der laut Satzung des BUND-Landesverbands (Absatz 3, Punkt 8) auch dem Denkmalschutz verpflichtet ist, mit einer offiziellen Stellungnahme an das Landratsamt als Untere Denkmalbehörde und Genehmigungsinstanz mit der Bitte, diesem Vorhaben in der geplanten Form die Genehmigung zu verwehren.

### 1. Mangelnde Beteiligung und falsche Prämissen

Wir bedauern sehr, dass die drei ortsansässigen Vereine, der Arbeitskreis Geschichtsforschung und Denkmalpflege, der Bürgerverein und der BUND, die sich für den Denkmalschutz einsetzen und eine fundierte ortsgeschichtliche Expertise einbringen könnten, nicht in die offenbar nach §34 BauGB beantragte Genehmigungsplanung einbezogen wurden. Denn dieses Vorhaben greift derart massiv in schützenswerte Strukturen der Altstadt ein, dass wir uns das nur mit mangelnder historischer Sachkenntnis erklären können. Der gewählte Projektname „Unteres Tor“ fernab von dessen eigentlichem Standort an der Mühlgasse und die angestrebte Herstellung einer „Torsituation“ an der einst durch die Stadtmauer abgeriegelten Betzgasse bestätigen diesen Eindruck ebenso, wie der die wahre Dimension des Stadtgrabens verfälschende Begriff „Zwingergraben“ oder die „Fassung“ eines Platzes, wo historisch keiner war, und der lagespezifisch bzw. wegen seiner fast ausschließlichen Nutzung als Straßen- und Parkraum nie ein erlebbarer Platz werden kann. Allein diese formulierten Planungsziele und Begriffe weisen bereits auf strukturelle Störungen hin.

### 2. Gravierende strukturelle Eingriffe in geschützte Bereiche

Tatsächlich sind aber noch weitere Eingriffe in historisch sensible Bereiche vorgesehen, die sich zu einer gravierenden Strukturverfälschung summieren und uns an die dramatischen Bausünden der sechziger Jahre erinnern:

- a. Anstatt die sich durch den Abriss ergebende Chance zu nutzen, die Strukturen der Stadtbefestigung wieder erfahrbar zu machen, werden deren Relikte teils abgerissen und die räumlichen Bezüge verfälscht.
- b. Der Nordflügel des Bauvorhabens bricht eine Schneise durch die Tabuzone der Stadtbefestigung in das Spitalensemble, das sich westlich der Betzgasse fortsetzt (siehe Anlage 1a zu historischen Strukturen).
- c. Der Spitalgarten wird weitgehend überbaut, dessen Natursteinmauer zur Betzgasse abgerissen und damit ein wesentliches und räumlich originalgetreues Schutzgut aus dem Spitalensemble herausgerissen.
- d. Die offenbar auf maximale Geschossflächenzahl ausgelegte dreigeschossige Baumasse hat so gut wie nichts mehr mit der vergleichsweise bescheidenen eingeschossigen Vorgängerbebauung gemein. Dagegen soll nun-

Vorsitzender: Peter Fendrich  
Kassier: Günther Mertz  
VR-Bank Asperg-Markgröningen  
BLZ: 604 628 08 · Konto-Nr.: 23 714000

mehr der bislang dominierenden Substanz des Heilig-Geist-Spitals ein in seiner Kubatur überdimensionierter Konkurrenzbau im Abstand einer Gassenbreite zur Seite gestellt werden, der den Bestand eben nicht „ergänzt“, sondern massiv bedrängt. Von „Integration“ kann demnach keine Rede sein, zumal die geplante Kubatur auch stark von der sonstigen Bebauung in der Schillerstraße abweicht.

- e. Der im Vergleich zum Vorgängerbau deutlich erhöhte Baukörper verstellt nicht nur die Binnensicht auf die Südwestfassade des Hauptkomplexes des Spitals, sondern wirkt sich auch beeinträchtigend auf die sogenannte „Schokoladenseite“ der Stadt bzw. auf die von Westen noch weitgehend originalgetreu erfahrbare Altstadt-Silhouette aus.

Wir sind deshalb der Auffassung, dass sich Markgröningen an den wenigen noch authentisch wirkenden Stadtbild- und insbesondere an den Tor-Bereichen nicht patchworkartig nach dem Gelegenheitsprinzip entwickeln sollte. Dazu ist dieses Vorhaben in der Regie der Stadt wegen seiner gravierenden Eingriffe, den komplexen städtebaulichen Folgewirkungen und vor allem als fatales Vorbild zu bedeutend. Wer soll, wenn die Stadt selbst einen solchen Modell- bzw. Präzedenzfall schafft, Anforderungen des Denkmalschutzes noch ernst nehmen?

### **3. Mit der Altstadtsatzung nicht vereinbar**

Die oben geschilderten Eingriffe in charakteristische historische Strukturen, mithin das höchste denkmalpflegerische Schutzgut, sind außerdem mit der vom Gemeinderat am 19.6.1984 gemäß § 19 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale beschlossenen Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Markgröningen“ nicht vereinbar. So heißt es in § 1 der vom Landesdenkmalamt gemäß § 19 des Denkmalschutzgesetzes initiierten Altstadtsatzung:

*(1) Das Orts-, Platz- und Straßenbild im Bereich des in § 2 näher beschriebenen Gebietes der Stadt Markgröningen wird als Gesamtanlage „Altstadt Markgröningen“ unter Denkmalschutz gestellt.*

*(2) Der Gesamtanlagenschutz dient der Erhaltung des historischen Orts-, Platz- und Straßenbildes. An der Erhaltung der Gesamtanlage besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonders öffentliches Interesse.*

Nach unserer Auffassung widerspricht das Vorhaben aufgrund seiner denkmalpflegerischen Eingriffe den Inhalten der Altstadtsatzung und dem Denkmalschutzgesetz. Da hier ein öffentlicher Belang erheblich verletzt wird, ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig. In diesem Sinne ersuchen wir das Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde und Genehmigungsinstanz, diese fatale Fehlentwicklung zu stoppen und die Stadtverwaltung zu beauftragen, die Verteilung der Baumassen im Dialog mit dem Investor gemäß der im Ortskernatlas Markgröningen bzw. im Denkmalpflegerischen Wertepplan ausgewiesenen Schutzzone (siehe Anlage 1b) zu korrigieren. Dabei sollte die Überbauung des von Vormauer, Zwinger, Stadtmauer und der dahinter liegenden „Reihe“ (Schnellweg entlang der Innenseite der Stadtmauer) gebildeten Streifens ebenso tabu sein wie der Spitalgarten. Eine Bebauung in diesem historisch sensiblen Bereich sollte außerdem sicherstellen, dass die Entwicklungsfuge des mittelalterlichen Stadtausbaus, der am Spitalkomplex ansetzte, hervorgehoben wird.

### **4. Fragwürdiger Verzicht auf Bebauungsplanverfahren**

Irritierend wirkt für uns der Umstand, dass ein städtebaulich und denkmalpflegerisch so bedeutender Ort über den Weg eines simplen Baugesuchs grundlegend überformt werden soll, obwohl mit dem Bauvorhaben – für jeden erkennbar – erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild und andere Faktoren wie Verkehr und Einzelhandel zu erwarten sind. Wir bezweifeln angesichts der nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung deshalb die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den Grundsätzen des § 34, Abs.1-3a BauGB.

So hoch der Verwertungsdruck der Stadt auch sein mag, erscheinen uns baurechtlich kreative Lösungen zugunsten eines Privatinvestors hier mehr als fragwürdig. Weshalb für das Vorhaben in einem für das Stadtbild elementaren Bereich kein Bebauungsplanverfahren unter Einbeziehung der örtlichen Träger öffentlicher Belange vorgesehen wurde, kann jedenfalls nicht ausschließlich finanziell begründet werden. Wir bitten deshalb das Landratsamt uns mitzuteilen, ob ein Verzicht auf ein Bebauungsplanverfahren in diesem Fall legitim ist.

### **5. Faule Kompromisse bei Stellplätzen**

- a. Da der Bau einer Tiefgarage offenbar beim Investor nicht durchzusetzen war, bemüht sich die Stadt, ihm bei der Berechnung und Platzierung der nötigen Stellplätze weitestmöglich entgegenzukommen, und lässt sich

dabei aus unserer Sicht auf faule Kompromisse ein. Wir ersuchen daher das Landratsamt zu prüfen, ob das Vorhaben, das einerseits einen großen Einzelhandel (Rossmann) und Arztpraxen einschließt, andererseits nicht durch einen adäquaten ÖPNV-Anschluss punkten kann, die einschlägigen Anforderungen der Landesbauordnung zur Stellplatzregelung erfüllt. Denn die bereits bestehenden, stark nachgefragten und auch abends für Veranstaltungen in der Stadthalle und im Spitalkeller benötigten öffentlichen Stellplätze auf dem Spitalplatz dürfen aus unserer Sicht nicht in die Kalkulation einbezogen werden. Eine eventuell beabsichtigte Umwidmung stark frequentierter öffentlicher Stellplätze über entsprechende Baulasten (LBO §37 Abs. 5 ff) zugunsten einer gewerblichen Nutzung direkt am Stadtkern wäre deshalb eine leichtfertige und baurechtlich fragwürdige Bevorzugung Privater zulasten der Öffentlichkeit, die mit den verkehrlichen Erfordernissen nicht vereinbar ist.

- b. Den zusätzlich ausgewiesenen Parkplatz an der Vaihinger Steige halten wir für eine unpraktikable Notlösung, die aus unserer Sicht in der geplanten Form nicht genehmigungsfähig ist, weil man, wenn alle Stellplätze belegt sind, beim Verlassen von mindestens fünf Stellplätzen rückwärts auf die vielbefahrene und dabei schlecht einsehbare Landesstraße 1138 einbiegen müsste.
- c. Als Planungsmangel erachten wir außerdem, dass beim Kundenzugang des Einzelhandels keine neuen Stellplätze bereitgestellt werden, so dass Kunden jenseits des Gebäudekomplexes parken müssen. Während der Anlieferung für den Einzelhandel blockiert der Lkw die Zufahrt zu diesen rückwärtigen Stellplätzen.
- d. Wenig praxistauglich erscheint uns zudem die fehlende Einsehbarkeit der Stellplätze im Innenhof und deren Zufahrt von der durch eine Mauer beengten Betzgasse.

## 6. Eingriff in Kindergartengelände

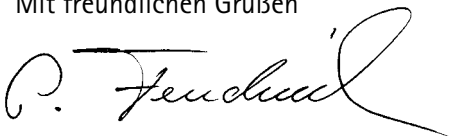
Die vorgesehene Überbauung des ehemaligen Spitalgartens westlich der Betzgasse reduziert die Außenflächen des städtischen Spital-Kindergartens drastisch. Auch diesen Eingriff halten wir für nicht hinnehmbar und wundern uns darüber, was der Gemeinderat für dieses Projekt über den Denkmalschutz hinaus zu opfern bereit ist.

## 7. Alternativen

Um die schlimmsten Eingriffe in das Kulturerbe abzuwenden, haben wir der Stadt zwei Kompromisslösungen vorgeschlagen, die bei größtmöglichem Brutto-Rauminhalt die Tabuzonen von Zwinger und Spitalensemble freihalten und ebenso viele oder mehr Stellplätze schaffen sollten. Leider fanden diese im Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats keine Zustimmung. Sollten Sie Interesse an diesen Konzepten haben, reichen wir sie gerne nach. Die beste Lösung zur Bewahrung und Wiederherstellung historischer Strukturen und Sichtachsen wie zur Belebung der Innenstadt wäre aus unserer Sicht allerdings, auch den Stadtgraben weitgehend frei zu halten und stattdessen – wie einst zugesagt – den Bereich Kirchgasse/Vollandgasse („Vollandplatz“) zu bebauen. Damit würde die das historische Stadtbild empfindlich störende Lücke in der Kirchgasse geschlossen, und auf der nun freigelegten Fläche des Stadtgrabens könnte der latente Parkplatzmangel behoben werden. Denn wenn man die Schillerstraße in diesem Bereich in Einbahnstraßen splittet, wären hier immerhin 100 Stellplätze realisierbar (siehe Anlage 3).

Wir sind sehr gespannt, wie Sie unseren Widerspruch gegen die vorgesehenen Eingriffe in das geschützte Kulturerbe und unsere planungsrechtlichen Bedenken bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

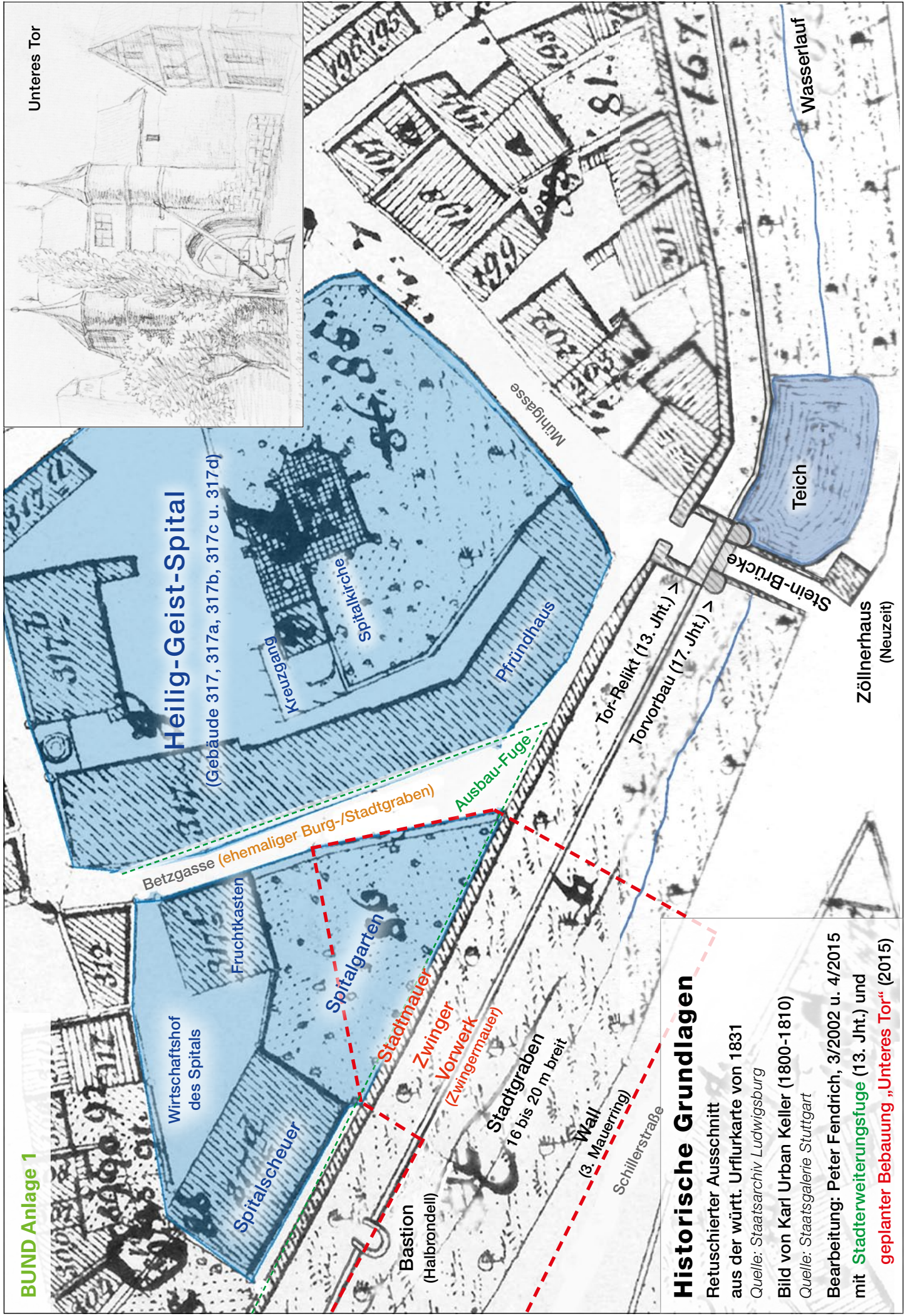


Peter Fendrich

- Anlagen: 1. Stadtplanausschnitt von 1831 zur Illustration der Eingriffe in historische Strukturen  
2. Karte zur Altstadtsatzung mit geschützter Zone (aus Orstkernatlas)  
3. Vorschlag für reine Stellplatznutzung bei Verlagerung des Baufensters auf Vollandplatz und Steige
- Kopien: 1. BUND-Bezirksverband Vaihingen und BUND-Regionalverband Stuttgart  
2. Arbeitskreis Geschichtsforschung und Denkmalpflege Markgröningen (AGD)  
3. Bürgerverein Markgröningen



## BUND Anlage 1



Unteres Tor

### Heilig-Geist-Spital

(Gebäude 317, 317a, 317b, 317c u. 317d)

Wirtschaftshof  
des Spitals

Spitalscheuer

Fruchtkasten

Spitalgarten

Kreuzgang

Spitalkirche

Pfründhaus

Betzgasse (ehemaliger Burg-/Stadtgraben)

Ausbau-Fuge

Stadtmauer

Zwinger  
(Zwingermauer)

Stadtgraben  
16 bis 20 m breit

Bastion  
(Halbrondell)

Wall  
(3. Mauerring)

Schillerstraße

Tor-Relikt (13. Jht.) >

Tonvorbau (17. Jht.) >

Stein-Brücke

Teich

Wasserlauf

Zöllnerhaus  
(Neuzeit)

## Historische Grundlagen

Retuschierter Ausschnitt  
aus der württ. Urflurkarte von 1831

Quelle: Staatsarchiv Ludwigsburg

Bild von Karl Urban Keller (1800-1810)

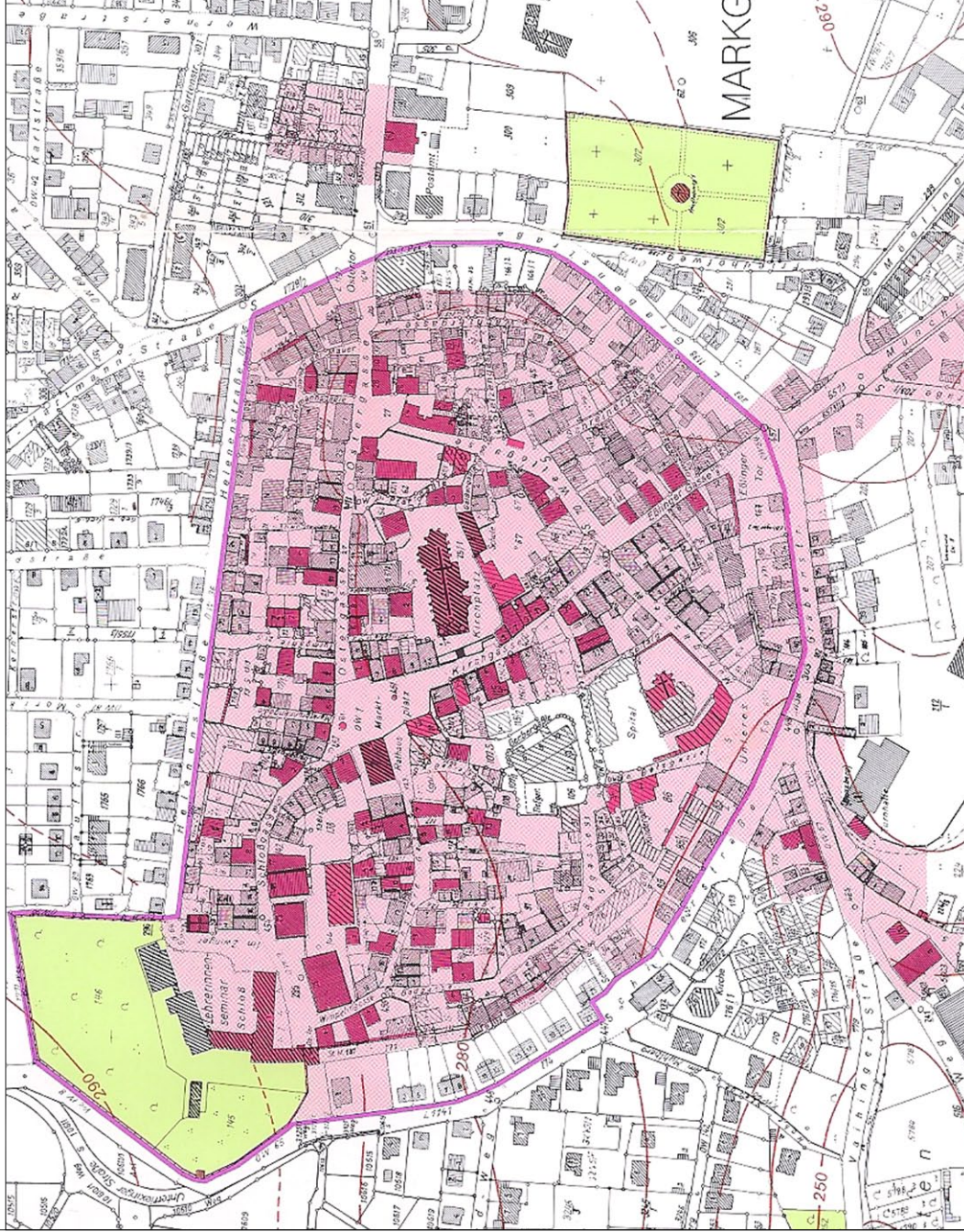
Quelle: Staatsgalerie Stuttgart

Bearbeitung: Peter Fendrich, 3/2002 u. 4/2015  
mit **Stadterweiterungsfuge** (13. Jht.) und  
**geplanter Bebauung „Unteres Tor“** (2015)



## BUND Anlage 2

Geltungsbereich der Altstadtsatzung vom 19.6.1984




Kartgrundlage: Württ. Flurkarte 1:2500, Ausschnitte der Blätter NO 3802, NO 3803, herausgegeben vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, verkleinert auf 1:5000, Bearbeitungsstand: 1986, Thematische Bearbeitung nach Unterlagen des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg (Entwurf der Denkmalliste, Stand 1986).


Kulturdenkmale:

 Bauliche Anlagen

 Grünanlagen (hier Friedhof, ehem. Schloßgarten und die historischen Rebhänge des Mühlbergs)

Ortskern/Geltungsbereich nach § 19 DSchG:

 Altstadt: Bereiche mit zusammenhängender ortsbildprägender bzw. noch ablesbarer historischer Bebauung

 Geltungsbereich der Satzung vom 19. Juni 1984 zum Schutz der Gesamtanlage Altstadt Markgröningen gemäß § 19 DSchG. (Die Umgrenzung folgt im wesentlichen dem ehem. Grabenverlauf der Stadtumwehrung sowie der Mauerumfriedung des ehem. Schloßgartens.)

Stadtmauer: ca. 1,7 m

Vorwerk: ca. 0,6 m

Reihe: ca. 3 m

Stadtgraben: ca. 18 m

3. Mauer: ca. 0,6 m

Wall

Profil der Stadtbefestigung

(nach Weiß, 1869)



## BUND Anlage 3, Platzerverweiterung



Gewinn: Freie Sicht auf den ältesten Teil des Spitals mit KGZ



### Legende für BUND-Alternative 3 Parkplatznutzung bei Bebauung Vollandplatz

- Historische Tabuzone: Spitalgarten und dessen Einfriedung, Mauerrelikt der Spitalscheune, Reihe\* (2,5 m), Stadtmauer (ca. 1,6 m), Zwinger (ca. 5 m) und Vorwerk (ca. 0,6 m)
- Stadtgraben (ca. 17 m breit)
- Burg- bzw. vormaliger Stadtgraben (Betzgasse)
- Straßenführung und 100 Stellplätze (+40) Zu-/Ausfahrt Spitalplatz verlegt, Schillerstr. in Einbahnstraßen gesplittet
- Baufenster für Neubau, ■ Auskragung (OG)

\* Reihe = Rundweg zwischen Stadtmauer u. Gebäuden