

# **Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“**

---

## **Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Historische Innenstadt Ludwigsburg“**

### **§ 1 Ziel der Satzung**

Die Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ dient gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Ziel ist die Erhaltung des historischen Stadtbildes im Bereich der „Historischen Innenstadt Ludwigsburg“, die vor allem durch barocke und gründerzeitliche Gebäude geprägt wird.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst alle Grundstücke der „Historischen Innenstadt Ludwigsburg“. Maßgebend ist der Plan zum räumlichen Geltungsbereich des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 12.03.2015, der Bestandteil der Satzung ist (Anlage 1). Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen umgrenzt von der Heilbronner Straße im Norden, der Schloss- und der Stuttgarter Straße im Osten, der Friedrichstraße im Süden und der Bahnhof- und Abelstraße im Westen.

### **§ 3 Genehmigungspflicht**

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- a) der Rückbau,
  - b) die Änderungen
  - c) sowie die Errichtung baulicher Anlagen
- der Genehmigung.

Nutzungsänderungen sind von dieser Genehmigungspflicht ausgenommen. **Die Genehmigungspflicht gilt ebenfalls nicht für innere Umbauten und bauliche Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.**

### **§ 4 Von der Genehmigungspflicht bei Rückbau und baulichen Änderung ausgenommene Grundstücke bzw. Gebäude**

Von der Genehmigungspflicht bei Rückbau und Änderung sind die baulichen Anlagen ausgenommen, die in der Anlage 1 grau gekennzeichnet sind.

### **§ 5 Versagungsgründe**

Nach § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus und der Änderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild oder Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nach § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets der gem. § 2 geschützten Stadtbereiche durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 des BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € geahndet werden.

## § 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## Begründung

Die städtebauliche und architektonische Identität Ludwigsburgs ist als „Gedächtnis“ der Stadt in den Grundrissen und Raumfolgen der Innenstadt und den Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen festgehalten. Nicht alle stadtbildprägende historischen Gebäude unterliegen jedoch dem Denkmalschutz. Der bauliche Veränderungsdruck nimmt in den letzten Jahren kontinuierlich zu, was immer häufiger zum Verlust der historischen Gebäudesubstanz führt und damit das historische Stadtbild „löchrig“ werden lässt. Mit dem vorhandenen Baurecht kann selten adäquat reagiert werden. Deshalb soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB, die die städtebauliche Eigenheit eines Gebietes schützt, hier eine Sicherung bieten.

Ziel ist, die einmalige städtebauliche Qualität der barocken Idealstadt zu bewahren und weiterzuentwickeln. **Das historische Stadtbild wird wesentlich von den Bauphasen des Barocks, des Spätbarocks und der Gründerzeit geprägt.** Als Grundlage für die Satzung wurde die historische Bausubstanz in der Innenstadt erhoben und bewertet. Neben den Gebäuden, die als **Kulturdenkmale (rot)** eingestuft sind, wurden Gebäude als **„besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ (orange)** und **„strukturprägende Gebäude“ (gelb)** gekennzeichnet (Anlage 1). Sie werden mit dieser Satzung in eine Art erweiterten städtebaulichen „Denkmalschutz“ einbezogen und unterliegen der Genehmigungspflicht.

Der respektvolle Umgang mit der historischen Bausubstanz und deren angemessene Weiterentwicklung sind ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt. Ziel der Stadt ist es zudem, rechtzeitig Kenntnis über Veränderungsabsichten bei Gebäuden zu erlangen und damit frühzeitig in die Beratung der Eigentümer einsteigen zu können. Dabei soll das Bauen auch in Zukunft nicht „verhindert“ werden. Jedoch sollen mehr als in der Vergangenheit der Erhalt, der Umbau im Bestand und die Rücksichtnahme auf das historische Stadtbild im Fokus stehen.

## Räumlicher Geltungsbereich

Das historische Stadtbild der Stadt Ludwigsburg wird vor allem durch die Gebäude der Innenstadt geprägt. Deshalb umfasst der Geltungsbereich (Anlage 1) dieser Satzung die Grundstücke und Gebäude, die nach den vorbereitenden Untersuchungen zur „Historischen Innenstadt Ludwigsburg“ zu zählen sind.

## Einführung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht

### Von der Genehmigungspflicht bei Rückbau und baulichen Änderung ausgenommene Grundstücke bzw. Gebäude

Bei den Voruntersuchungen zum Erlass der Erhaltungssatzung hat sich gezeigt, dass nach dem jetzigen Stand der Erkenntnisse im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bauliche Anlagen vorhanden sind, auf die offensichtlich keiner der in § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB für den Rückbau und Änderung genannten Versagungsgründe zutreffen. Deshalb werden in § 4 der Erhaltungssatzung diese Gebäude von der Genehmigungspflicht bei Rückbau und Änderung ausgenommen. Die davon betroffenen Gebäude sind in der Anlage 1 der Erhaltungssatzung **grau** dargestellt.

### Von der Genehmigungspflicht ausgenommene bauliche Änderungen im und am Gebäude

Für das **historische Stadtbild** ist das äußere Erscheinungsbild der Gebäude maßgebend. Innere Umbauten, die das Erscheinungsbild nicht verändern, sind deshalb von der Genehmigungspflicht ebenfalls ausgenommen.

Unter die **Genehmigungspflicht** fallen alle geplanten **Baumaßnahmen am Dach** (Änderungen an Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Ortgang und Traufe und Dacheindeckungen) und **Fassadengestaltungen**, sofern sie für das Stadtbild maßgebend sind (Wärmedämmverputz, Änderungen an Gliederungselementen, wie Gesimsbänder und Fensterläden, Fensteröffnungen und Sockel, etc.). Bei Gebäuden, die **orange** gekennzeichnet sind, sind auch Änderungen an den Fensterelementen (Fensteraufteilung) genehmigungspflichtig. Eine reine Renovierung der Fassade (neuer Anstrich) ist nicht genehmigungspflichtig.

### Nutzungsänderungen

Die Voruntersuchungen haben im Übrigen ergeben, dass die Ziele der Satzung durch Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt werden können. Deshalb sind Nutzungsänderungen von der Genehmigungspflicht in § 3 der Erhaltungssatzung generell ausgenommen.

### Errichtung baulicher Anlagen

Die Genehmigungspflicht für die Errichtung baulicher Anlagen wird auf alle Grundstücke im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erstreckt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass auf den bisher nicht bebauten, aber bebaubaren Grundstücksflächen und im Fall der Wiedererrichtung von Gebäuden präventiv kontrolliert wird, ob durch die beabsichtigte bauliche Anlage nachteilige Auswirkungen auf die zu schützende städtebauliche Gestalt entstehen, die diese schützenswerte städtebauliche Gestalt beeinträchtigen.

### Versagensgründe

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde außerdem geprüft, für welche Gebäude sich nach derzeitiger Erkenntnis ein Versagungsgrund ergeben könnte. Dabei wurden zunächst die Gebäude erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen. Sodann wurden die Gebäude erfasst, die ansonsten von städtebaulicher Bedeutung sind. Nach Auffassung der Verwaltung wurde die „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ in strukturgebende Gebäude (**gelbe Kennzeichnung**) bzw. besonders erhaltenswerte Bausubstanz (**orange Kennzeichnung**) und die Kulturdenkmale (**rote Kennzeichnung**) gegliedert. Als **Anlage 2** ist der Satzung eine Liste beigefügt, die nach Straßen und Hausnummern geordnet ist. Darin sind alle baulichen Anlagen der „Historischen Innenstadt Ludwigsburg“ mit ihrer derzeitigen Nutzung und Bewertung enthalten.

## **Nichtbeachtung der Erhaltungssatzung**

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Erhaltungssatzung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann eine Geldbuße bis zu 25.000 € zur Folge haben. Da die Erhaltungssatzung dem öffentlichen Interesse der Bewahrung des historischen Stadtbilds dient, muss ihren Vorgaben Nachdruck verliehen werden.

- Anlage 1 zur Erhaltungssatzung: Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ vom 12.03.2015
- Anlage 2 zur Erhaltungssatzung: Liste aller Gebäude mit Kennzeichnung der Einstufung entsprechend der „Historischen Stadtbildanalyse“ vom 12.03.2015