



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 358/22

**Sachbearbeitung:**

Müller, Janina

**Datum:**

11.11.2022

**Beratungsfolge****Sitzungsdatum****Sitzungsart**

Bauausschuss  
Gemeinderat

01.12.2022  
07.12.2022

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Erhaltungssatzung "Historischer Gartenstadtteil Südstadt"

**Bezug SEK:**

HF 04/ SZ 07 / OZ 04

**Bezug:**

Mündlicher Bericht Bauausschuss 05.04.2022  
Vorl. Nr. 295/22 Erhaltungssatzung „Historischer Gartenstadtteil Südstadt“

**Anlagen:**

- Anl. 1a – Satzungstext zur Erhaltungssatzung  
"Historischer Gartenstadtteil Südstadt" vom 11.11.2022
- Anl. 1b – Lageplan Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung  
"Historischer Gartenstadtteil Südstadt" vom 11.11.2022
- Anl. 2 – Liste aller Gebäude im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung  
"Historischer Gartenstadtteil Südstadt vom 11.11.2022
- Anl. 3 – Begründung zur Erhaltungssatzung  
"Historischer Gartenstadtteil Südstadt" vom 11.11.2022
- Anl. 4 – Lageplan "Übersicht der Architekten" vom 11.11.2022

**Beschlussvorschlag:**

Auf Grundlage von § 172 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird die Erhaltungssatzung „Historischer Gartenstadtteil Südstadt“ beschlossen (Anlagen 1a, 1b, 2, 3).

**Sachverhalt/Begründung:****Ausgangssituation**

Bei der Beschlussfassung der Erhaltungssatzung "Historische Innenstadt Ludwigsburg" wurde vom Gemeinderat gefordert, auch die Stadtteile mit ihren historischen Ortskernen entsprechend zu

untersuchen. Das Thema Baukultur und Stadtgestaltung hat eine besondere Bedeutung. Vor allem die historischen Ortskerne sind maßgebliche Orte für die Identifikation der Menschen mit ihren Stadtteilen.

### **Planungserfordernis / Ziel**

Die Südstadt bildet als zusammenhängende Stadterweiterung ein Ensemble und ist eine vorbildhafte, typische Siedlung der 1920er Jahre. Damals als „Gartenstadtteil“ geplant, ist der besondere Charme der Südstadt immer noch vorhanden. Dies zeigt sich einerseits in der Architektur der einzelnen Gebäude, aber insbesondere auch in der stadträumlichen Qualität, die das Quartier auszeichnet. Der Stadtteil ist in zwei Bereiche gegliedert: zunächst der etwas jüngere westliche Teil vom Hohenzollernplatz entlang der Hohenzollernstraße über die Neuffen- und Hohenstaufenstraße bis zur Erich-Schmid-Straße/Preyß- und Wildstraße, der durch klassische 1920er Jahre Architektur („Kaffeemühlen“) einen besonderen Charakter hat. Darüber hinaus der östliche Teil rund um die Bunzstraße und den Goetheplatz, der zusammen mit der Salonallee im westlichen Süden bereits seit etwa 1910 in einer Villenstruktur bebaut wurde.

Bemerkenswert ist dabei, dass insbesondere im westlichen Teil viele der Gebäude nahezu baugleich von seinerzeit bekannten Ludwigsburger Architekten (u.a. Knecht, Baumgärtner, Rothacker) errichtet wurden (siehe dazu Anlage 4). Insbesondere Adolf Knecht ist hier zu nennen. Teilweise sind ganze Straßenzüge ausschließlich von ihm errichtet worden und in dieser Form annähernd vollständig bis heute erhalten.

Grundlage der Bebauung bildet ein Baulinienplan von Theodor Fischer, der 1908 genehmigt wurde. Bis heute bildet er den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung. Im Übrigen sind neben den Gebäuden in einigen Straßenzügen auch die Einfriedungen und zugehörigen Gartentore noch erhalten. Teilweise gleicht hier ebenso wie bei den Gebäuden eines dem anderen. Auch diese einheitlichen Details tragen zum baukulturell wertvollen und ortsbildprägenden Gesamtbild der Südstadt bei.

Diese bis heute erhaltene Struktur, die der einer Gartenstadt zugeordnet werden kann, macht die Südstadt zu einem sehr qualitätsvollen und von den Bewohnerinnen und Bewohnern geschätzten Wohnviertel. Nach und nach ist dennoch erkennbar, dass manche Gebäude in die Jahre kommen und abgebrochen werden. Neubauten, die im modernen Stil errichtet werden, beeinträchtigen teilweise das prägende einheitliche historische Stadtbild. Die durch das Denkmalschutzgesetz geschützten Gebäude reichen nicht aus, um die vorhandene städtebauliche Eigenart zu bewahren. Das vorhandene Baurecht ermöglicht es nicht, den Abbruch von zur Disposition stehenden Gebäuden zu verhindern. Deshalb soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB, die die städtebauliche Eigenart eines Gebietes schützt, hier eine Sicherung bieten. Ziel der Satzung ist es, diese Eigenart zu erhalten und den Stadtteil vor einer Überformung und dem Verlust seiner besonderen Identität zu schützen.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wurde der Fokus auf den Bereich zwischen Hohenzollernstraße und Salonwald gelegt, da die oben beschriebene zusammenhängende Entwicklung sich auf diesen Bereich konzentrierte. Die nördliche Grenze entspricht der Grenze der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“. Im Süden endet der Geltungsbereich mit der Gemarkungsgrenze zur Stadt Kornwestheim. Der Bereich zwischen Eisenbahn und Hohenzollernstraße wurde größtenteils nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da dieser nicht dem homogenen Bild entspricht, das es im Rahmen der Satzung zu schützen gilt. Die grobkörnigen, überwiegend gewerblichen Nutzungen entsprechen nicht dem typischen Ortsbild oder der typischen Nutzung an dieser Stelle. Im Norden dieses Bereichs befinden sich zwei Kulturdenkmale, die im Falle eines Verlustes der Denkmaleigenschaft weiterhin als besonders erhaltenswerte Bausubstanz gelten. Daher wurden diese in den Geltungsbereich aufgenommen.

## **Erhebungs- und Bewertungssystem**

Die historische Bausubstanz wurde auf Grundlage historischer Kartenmaterialien und Ortsbegehungen erhoben und bewertet. Dabei wurden zunächst die Gebäude und baulichen Anlagen erfasst, die eine schützenswerte und historisch bedeutende Bausubstanz aufweisen und daher von geschichtlicher Bedeutung sind. Sodann wurden Gebäude und bauliche Anlagen erfasst, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und/oder die Stadtgestalt prägen.

Neben Gebäuden und baulichen Anlagen wurden auch Frei- und Straßenflächen definiert, die von geschichtlicher Bedeutung sind und/oder das Ortsbild der Südstadt entscheidend prägen. Dargestellt wird dies in der Anlage 1b der Erhaltungssatzung, die als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

Hierin werden verschiedene Kategorien unterschieden:

- Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme) und besonders erhaltenswerte Bausubstanz (rot)
- Besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange)
- Strukturprägende Bausubstanz (gelb)
- Erhaltenswerter historischer Straßenraum (rosa)

In der Anlage 1b zur Erhaltungssatzung dargestellt werden weiterhin:

- Einfriedung/Mauer unter Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme), (rote Linie)
- Kulturdenkmal Freifläche (nachrichtliche Übernahme), (grüne Fläche)
- Sachgesamtheit historisches Alleensystem (nachrichtliche Übernahme), (grüne Linie)
- Prüffall Denkmaleigenschaft (nachrichtliche Übernahme), (rote Umrandung)

## **Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne dieser Satzung gewährleisten zu können, bedürfen

- a) der Rückbau,
- b) die Änderung
- c) sowie die Errichtung

baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Damit erhält die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit, bei allen Vorhaben, die am historischen Ortsbild Veränderungen hervorrufen, Kontakt zum Bauherrn aufzunehmen.

Die Genehmigungsvoraussetzung bei der Errichtung baulicher Anlagen ist von entscheidender Bedeutung, wenn eine baurechtlich verfahrensfreie bauliche Anlage (vgl. §50 LBO Baden-Württemberg) errichtet werden soll. Die bauliche Anlage unterliegt dann trotzdem der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Dadurch können in Zukunft alle Veränderungen, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinflussen, erfasst werden.

## **Ausnahmen und Besonderheiten bei der Genehmigungspflicht**

Damit die historische Identität der Südstadt gewahrt und eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne dieser Satzung sichergestellt werden kann, bedarf es nicht aller möglichen Zugriffsrechte des §172 BauGB. Durch den Ausschluss einiger Genehmigungstatbestände wird der Aufwand sowohl für die betroffenen Eigentümer als auch für die Genehmigungsbehörde auf ein notwendiges Maß reduziert.

Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind:

- Nutzungsänderungen
- In der Anlage 1b grau dargestellte Gebäude
- Innere Umbauten, die das Erscheinungsbild nicht verändern

Die Festlegung „erhaltenswerter historischer Straßenraum“ soll insbesondere verdeutlichen, dass der Stadtraum an diesen Stellen in seinem Erscheinungsbild historisch geprägt ist. Bei Umgestaltungen der öffentlichen Räume soll daher darauf geachtet werden, den Raum am historischen Vorbild zu entwickeln. Rechtliche Auswirkungen auf graue Gebäude ergeben sich dadurch i.d.R. nicht.

Kulturdenkmale nehmen eine Sonderstellung ein. Sie sind grundsätzlich immer auch besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Diese Regelung erfolgt im Vorgriff auf eine eventuell wegfallende Denkmaleigenschaft. Die Eigenschaft des Kulturdenkmals ist in dieser Satzung nur nachrichtlich übernommen, weil diese Auswirkungen auf die Genehmigungssystematik hat. Eine Genehmigung nach §8 DSchG Baden-Württemberg ersetzt eine Genehmigung nach dieser Erhaltungssatzung.

**Information der Öffentlichkeit**

Im September erfolgte die Vorstellung des Entwurfes der Satzung im Bauausschuss, am 30.09.2022 wurde ein Spaziergang durch die Südstadt angeboten, bei dem Interessierte ihre Fragen und Anregungen einbringen konnten. Betroffene Eigentümer und Eigentümerinnen von potenziell geschützten Gebäuden wurden hierzu persönlich mit einem Schreiben eingeladen. Zeitweise haben etwa 80 Personen teilgenommen und so für gute und konstruktive Diskussionen gesorgt.

Im Nachgang zum Beschluss wird durch die Verwaltung ein Flyer erstellt, der dann an den üblichen Stellen in der Verwaltung ausgelegt wird und auch online einsehbar ist.

**Unterschrift:**

gez.

**Dr. Anne Mayer-Dukart**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR	
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

--	--	--	--	--

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Schutz der bestehenden Bebauung, keine neue Versiegelung o.ä.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

**Verteiler:** D I, D II, D III, D IV, 60, 61



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN