

## **Begründung zur Erhaltungssatzung „Historischer Gartenstadtteil Südstadt“**

---

### **Ziel der Satzung (sachlicher Geltungsbereich)**

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 entwickelt. Der Stadtteil ist in zwei Bereiche gegliedert: zunächst der etwas jüngere westliche Teil von Hohenzollernplatz entlang der Hohenzollernstraße über Neuffen- und Hohenstaufenstraße bis zu 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 seit 1910 in einer Villenstruktur bebaut wurde. Als ehemalige Verbindung nach Stuttgart bildete die Stuttgarter Straße (heute teilweise Salonallee) eine Schauseite der Stadt und markiert bis heute den Ortseingang. Mit dem Salonwald, der grünen Bettlade und den prägenden Alleen war dieser Bereich bereits deutlich früher Teil der barocken Gartenanlagen. Beide Teile der Südstadt verbindet, dass die Anordnung der Gebäude grüne Blockinnenbereiche ausbildet, die heute maßgeblich zur Qualität des Quartiers beitragen. Sie dienen als Erholungsraum für die Bewohnenden, sind aber auch stadtklimatologisch wichtig, da sie sowohl Luftkühlung vor Ort ermöglichen als auch kühle Luft aus dem Salonwald in andere Bereiche transportieren. Darüber hinaus bilden sie ruhige Orte abseits der heute stark befahrenen und daher lauten Bundesstraße/Stuttgarter Straße.

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 herausgehoben zu nennen, teilweise sind ganze Straßenzüge ausschließlich von ihm errichtet worden und in dieser Form annähernd vollständig bis heute erhalten. Auch die heute denkmalgeschützte sog. „Villa Knecht“, die als Wohn- und Arbeitsort des gleichnamigen Architekten diente, ist hier an der Richard-Wagner-Straße gelegen. Neben der wie gestempelt wirkenden Architektur ist deutlich erkennbar, dass der Stadtteil innerhalb einer kurzen Zeitspanne zu Beginn des 20. Jahrhunderts aufgesiedelt wurde. Es handelt sich nicht um ein gewachsenes „Stück Stadt“ – im Gegenteil wurde der Stadtteil als Ganzes gedacht und gebaut. Grundlage der Bebauung bildet ein Baulinienplan von Theodor Fischer, der 1908 genehmigt wurde. Bis heute bildet er den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung – es sind keine Rahmenpläne oder Gestaltungsfibeln vorhanden, die dies bewerkstelligen. Im Übrigen sind neben den Gebäuden in einigen Straßenzügen auch die Einfriedungen und zugehörigen Gartentore noch original vorhanden, teilweise gleicht hier ebenso wie bei den Gebäuden eins 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 erste Gebäude in die Jahre kommen und teilweise wegbrechen. Neubauten, die im modernen Stil errichtet werden, lassen das einheitliche Bild der Südstadt bröckeln und beeinträchtigen das prägende historische Stadtbild. Nicht in allen Bereichen können durch das Denkmalschutzgesetz geschützte Gebäude ausreichen, um die vorhandene städtebauliche Eigenart zu bewahren. Das vorhandene Baurecht ist zudem nur bedingt hilfreich und 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, ebendiese 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 des Geltungsbereiches bildet das Ende 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, welches 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 Bereiches 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)

---

## **Genehmigungstatbestand Erhaltungssatzung**

### 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. Bedarf ein Bauvorhaben einer baurechtlichen Genehmigung oder einer baurechtlichen Zustimmung, wird über die Belange dieser Satzung im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren entschieden.

Unter Rückbau- und Änderungsmaßnahmen sind insbesondere Vorhaben zu verstehen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage verändern.

Beispielsweise:

- Änderungen am Dach (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Öffnungen im Dach, Ortgang, Traufe, Dacheindeckungen)
- Änderungen an der Fassade oder Gliederungselementen der Fassade (Wärmedämmputze, Gesimsbänder, Öffnungen in Außenwänden, Fensterläden, Sockel)

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.

Beispielsweise:

- Stellplätze, Garage und überdachte Stellplätze
- Terrassenüberdachungen, Balkonverglasungen, Balkonüberdachungen

### 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 jedem der 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.

- Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Ziele der Satzung durch Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt werden können. Deshalb sind Nutzungsänderungen von der Genehmigungspflicht in §3 der Erhaltungssatzung ausgenommen.
- Die Voruntersuchungen haben darüber hinaus ergeben, dass es nach dem jetzigen Stand der Erkenntnisse bauliche Anlagen gibt, bei denen für den Rückbau und die bauliche Änderung keine Versagungsgründe gemäß §172 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestehen. Aus diesem Grund sind alle in der Anlage 1b der Erhaltungssatzung grau dargestellten Gebäude bei Rückbau und baulicher Änderung von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

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

#### Versagungsgründe

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- oder Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer, Bedeutung ist. In diesen Fällen darf die Genehmigung versagt werden, wenn die vorgesehenen baulichen Änderungen oder der Rückbau den Zielen dieser Satzung widersprechen.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### **Nichtbeachtung der Erhaltungssatzung**

Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Erhaltungssatzung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann eine Geldbuße bis zu 30.000 € zur Folge haben. Da die Erhaltungssatzung dem öffentlichen Interesse der Bewahrung des historischen Stadtbilds dient, muss ihren Vorgaben Nachdruck verliehen werden.

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Ludwigsburg, 11.11.2022