

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

### **§ 1 Ziel der Satzung (Sachlicher Geltungsbereich)**

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“, die v.a. durch barocke und gründerzeitliche Gebäude geprägt wird.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst alle Grundstücke im Geltungsbereich der „Historischen Innenstadt Ludwigsburg“. Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung von 12.03.2015 der Bestandteil der Satzung ist (**Anlage 1**). Er 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 bauliche Veränderungen sind die baulichen Anlagen ausgenommen, die 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.

Vom Gemeinderat am 29.04.2015 beschlossen

## **§ 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.

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
Ludwigsburg, 11.09.2014/ **12.03.2015**

### **Verfahrensvermerke:**

Satzungsbeschluss	am 29.04.2015	§ 10 BauGB
Inkrafttreten	am 02.05.2015	§ 10 BauGB

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

### **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, 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.** Deshalb wurde die historische Bausubstanz in der Innenstadt erhoben und bewertet. Neben den Gebäuden, die als **Kulturdenkmale** eingestuft sind (rot), wurden Gebäude, die als **„besonders erhaltenswerte Bausubstanz“** (orange) und **„strukturprägende Gebäude“** (gelb) gekennzeichnet (siehe Planteil). 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.

### **Geltungsbereich (Räumlicher Geltungsbereich)**

Das historische Stadtbild der Stadt Ludwigsburg wird vor allem durch die Gebäude der Innenstadt geprägt. Deshalb umfasst der Geltungsbereich dieser Satzung die Grundstücke und Gebäude, die nach den vorbereitenden Untersuchungen zur „Historischen Innenstadt“ zu zählen sind. Der daraus sich ergebende Geltungsbereich ist in dem Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 12.03.2015 dargestellt ist.

### **Einführung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht**

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

Bei den Voruntersuchungen zum Erlass einer 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 die baulichen Veränderungen genannten Versagungsgründe zutreffen. Deshalb werden in § 4 der Erhaltungssatzung diese Gebäude von der Genehmigungspflicht beim Rückbau und bei baulichen Veränderungen ausgenommen. Die davon betroffenen Gebäude sind **grau** dargestellt.

## **Von der Genehmigungspflicht ausgenommene baulichen Änderung 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 (Wärmedämmverputzungen, Änderungen an Gliederungselementen, wie Gesimsbänder und Fensterläden, Fensteröffnungen und Sockel). 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 im Übrigen 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“ in strukturgebenden Gebäude (gelbe Kennzeichnung) bzw. besonders erhaltenswerte Bausubstanz (orange Kennzeichnung) und die Kulturdenkmale (rote Kennzeichnung) gegliedert. Dargestellt wurde dies in der Anlage 1 der Erhaltungssatzung, die als Orientierungshilfe für die Anwendung der Erhaltungssatzung dient.

Der **Begründung ist als Anlage eine Liste** beigefügt, die nach Straßen und Hausnummern geordnet ist. Darin sind alle baulichen Anlagen der „Historischen Innenstadt“ 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.