

**Erhaltungssatzung „Grazer Hof“
vom 08.03.2005¹**

Die Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) sowie des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2004 (GVBl 2004, S. 457), erlässt die Stadt Ludwigshafen am Rhein auf Beschluss des Stadtrates vom 07.03.2005 folgende Satzung, die bei dem Bereich Stadtplanung, Rathaus, Rathausplatz 20, Raum 301, mit Begründung von jedem eingesehen werden kann:

**§ 1
Örtlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Plan dargestellten Grundstücke. Er wird begrenzt

im Westen: durch die Kärntner Straße,
im Osten: durch die Steiermarkstraße,
im Norden: durch die Salzburger Straße sowie
im Süden: durch die südlich der Wiener Straße gelegenen Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1006/1, 1006/2, 1006/3, 1008/1, 1008/2 sowie 1008/3.

Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Gestalt der in ihrem Geltungsbereich liegenden Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

**§ 3
Genehmigungspflicht**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der gemäß § 1 geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

¹ Amtsblatt Nr. 19 vom 16.03.2005

**§ 4
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 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 bis 25.000,-- EURO geahndet werden.

**§ 5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ludwigshafen am Rhein, 08.03.2005

gez. Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin

Begründung zur Erhaltungssatzung „Grazer Hof“

Das einheitlich gestaltete Quartier Grazer Hof zwischen Salzburger Straße, Steiermarkstraße und Kärntner Straße im Stadtteil Gartenstadt besitzt ein kennzeichnendes Straßenbild und ist nicht zuletzt aufgrund der Anordnung der Baulichkeiten nach seinem Grundriss charakteristisch für den Siedlungsbau der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Es prägt insbesondere zusammen mit den ähnlich strukturierten Wohnsiedlungen „Roter Hof“ und „Grüner Hof“ große Teile des Ortsgrundrisses des Stadtteils Gartenstadt.

In der Schrift „Entwicklung des Wohnungsbaus in Ludwigshafen bis 1945“ (Herausgeber: Stadtverwaltung Ludwigshafen, 1983) wird bereits im Vorwort darauf hingewiesen, dass die Siedlung aufgrund ihres Wertes als geschichtliche Zeugnisse sogar unter Denkmalschutz gestellt werden sollte. Es wird in der Veröffentlichung in Kapitel 14 ausgeführt:

Am 2. April 1938 erfolgte der erste Spatenstich zur Erbauung der Ostmarksiedlung. 3.000 Wohnungen sollten insgesamt gebaut werden. Der Krieg verhinderte jedoch den Ausbau der Siedlung, deren erster Bauabschnitt gerade noch fertiggestellt werden konnte. Der Einfluss der Nationalsozialisten bestimmte die Architektur der Ostmarksiedlung. So waren die großen Balkone an den vier Ecken der platzartig erweiterten Grazer Straße als Rednertribünen, die Rasenfläche als Versammlungsplatz nutzbar.

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude erfolgte in Formen, wie sie bereits vom Roten und Grünen Hof (Baujahr 1919/1920; beide stehen unter Denkmalschutz) bekannt sind. Funktionslose formale Zutaten jedoch, wie säulengestützte Vordächer und erkerartige Vorbauten in Straßenachse lassen neue zeitbezogene Architekturformen ahnen.

Das Ensemble, welches den Siedlungsbau der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts verkörpert und auch aus diesem Grunde im Gesamtgefüge des Stadtteils Gartenstadt erhalten werden soll, ist nun in Gefahr überformt zu werden. Da ein formeller Schutz nach DSchPflG noch nicht besteht und die Immobiliengesellschaft GAG - die in der Vergangenheit Garant für einen pfleglichen und bewahrenden Umgang mit der Bausubstanz und der Gesamtanlage war - die Wohnungen (nach Renovierung) einzeln veräußert, konnten baurechtlich zulässige - insbesondere auch genehmigungsfreie - Veränderungen des Ensembles bislang nicht verhindert werden.

Durch Erlass dieser Satzung soll der Stadt die Möglichkeit eröffnet werden, diese negative städtebauliche Entwicklung einzudämmen und die Siedlung - zumindest in ihren Grundzügen - zu schützen und die baulichen Strukturen zu bewahren.

Hinweis:

Die Erhaltungssatzung wird durch diese amtliche Bekanntmachung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 3 S. 3 i.V.m. § 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch rechtsverbindlich. Sie kann zusammen mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtplanung, Rathaus, Rathausplatz 20, 3. OG, Raum 301, von jedem eingesehen werden.

Nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch sind

1. insbesondere eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel des Abwägungsprozesses nach § 214 Abs. 3 Satz 2 unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) ist nach § 24 Abs. 6 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach dieser öffentlichen Bekanntmachung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen

können, gegenüber der Stadtverwaltung (Bereich Stadtplanung, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen) geltend gemacht wird. Hat jemand die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 24 Abs. 6 S. 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jeder diese Verletzung geltend machen.

Ludwigshafen am Rhein, 9.3.2005

gez.
Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin

