

ERHALTUNGSSATZUNG "HIRSCHGRABEN" RAVENSBURG

- BEGRÜNDUNG -



ERHALTUNGSSATZUNG "HIRSCHGRABEN"
- BEGRÜNDUNG -

Fassung vom:

09.04.2015 überarbeitet: 30.03.2017

VORBEMERKUNG

Das übergeordnete Ziel der Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB für den Bereich Hirschgraben ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

In der nachfolgend ausgearbeiteten städtebaulichen Analyse ist die Prägung dieses Straßenzuges und die besondere Straßenwirkung dargestellt und im Einzelnen analysiert.

Für die Beurteilung und Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens sind die materiellen Kriterien von der historischen Stadtstruktur bis hin zu Gestaltungskriterien ausgearbeitet und konkretisiert.

Anhand dieser objektiven Kriterien kann dann die jeweilige einzelfallbezogene Entscheidung abgeleitet werden.

ZIEL DER ERHALTUNGSSATZUNG

„...ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart und somit Qualität eines (Stadt) Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“

nach §172 (3) BauGB umfasst diese

- das Ortsbild.

Darunter ist die bauliche Ansicht des Ortes, Ortsteils oder Straßenzuges, d.h. das durch bauliche Anlagen bestimmte Erscheinungsbild zu verstehen.

- die Stadtgestalt.

Dies ist die Baustruktur einer Stadt, zu der auch (Stadt-)Grundriss und Freiräume rechnen

ERFORDERLICHKEIT DER ERHALTUNGSSATZUNG

Eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Eigenart / Qualität eines Gebietes ist dann erforderlich, wenn bauliche Anlagen, die das Ortsbild prägen bzw. in anderer Weise „optisch“ von städtebaulicher Bedeutung sind, erhalten werden sollen.

Für den im nachfolgenden Plan „Gebietsabgrenzung“ dargestellten Bereich des Hirschgrabens sind im Sinne des §172 Abs.3 Anlagen vorhanden die alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt prägen und auch sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich bei dem zu schützenden Bestand um Baudenkmäler im Sinne des landesrechtlichen Denkmalschutzes handelt. Mit der Satzung können sowohl Baudenkmäler im Sinne des landesrechtlichen Denkmalschutzes als auch städtebauliche Dominanten und Ensembles, denen keine künstlerische oder geschichtliche Bedeutung zukommt, geschützt werden.

WIRKUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG

Die Wirkung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht darin, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht unterliegen.

Darüber hinaus unterliegt in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht. Die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Zustimmungs- oder Genehmigungspflichten.

Die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung führt dazu, dass ein Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, auch wenn es nach sonstigem zu prüfendem Recht genehmigt werden könnte. Dies gilt ohne jede Einschränkung, das heißt, durch eine Erhaltungssatzung kann z.B. auch die Errichtung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Gebäudes so gelenkt werden daß eine angemessene Gestaltung im Sinne der zu erhaltenden städtebaulichen Qualität gesichert

werden kann.

Das erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungserfordernis ist Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums, bestimmt also in zulässiger Weise Inhalt und Schranken des Grundeigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 GG. Liegen im Einzelfall die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB vor, so kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen.

UMSETZUNG

Zweistufige Wirkung des Satzungsschutzes

Die Realisierung des mit einer Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes erfolgt durch ein zweistufiges Verfahren:

1. Stufe:

Hier wird durch gemeindliche Satzung ein Erhaltungsgebiet geschaffen.

2. Stufe:

Hier konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem dann geprüft wird, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel gefährdet.

Das heißt, dass erst bei Entscheidung über den Genehmigungsantrag für ein konkretes Vorhaben eine Prüfung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

EINZELFALLPRÜFUNG

Im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) 1 BauGB richtet sich die Versagung der Genehmigung nach § 172 (3) BauGB.

Eine Versagung der Genehmigung setzt voraus, dass der betreffenden baulichen Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen eine prägende Funktion im städtebaulichen Sinne für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild zukommt.

Soll die Erhaltung wegen der städtebaulichen - insbesondere historischen oder künstlerischen - Bedeutung der baulichen Anlage erfolgen, kann der Erhaltungsschutz nur dann zum Tragen kommen, wenn sich die historische bzw. künstlerische Bedeutung aus städtebaulichen Kriterien ergibt. Dies ist dann der Fall, wenn die historischen oder künstlerischen Aspekte eine ortsbildprägende Dimension haben, z.B. bei in diesem Sinne homogenen Bebauungen (z.B. Straßenzüge

mit bestimmten Fassadengestaltungen, Ensembles).

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung nur dann möglich, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

EINZELFALLBEURTEILUNG

Im konkreten Einzelfall ist eine individuelle Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich. Hierfür müssen anhand von Hauptkriterien Einzelfallbezogen differenziert Beurteilungsmaßstäbe erarbeitet werden.

Zur Beurteilung von „Prägung“ beziehungsweise „wichtige städtebauliche Bedeutung“ sind das Ortsbild und die Stadtgestalt entscheidend.

Ortsbild

hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe zu beurteilen.

Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Strassenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen.

Anmerkung zu Ortsbild:

wenn das Gebäude das Ortsbild prägt, dann ist lediglich sein ‚optisches Erscheinungsbild‘ zu bewerten.

Stadtgestalt

hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt / eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z.B.

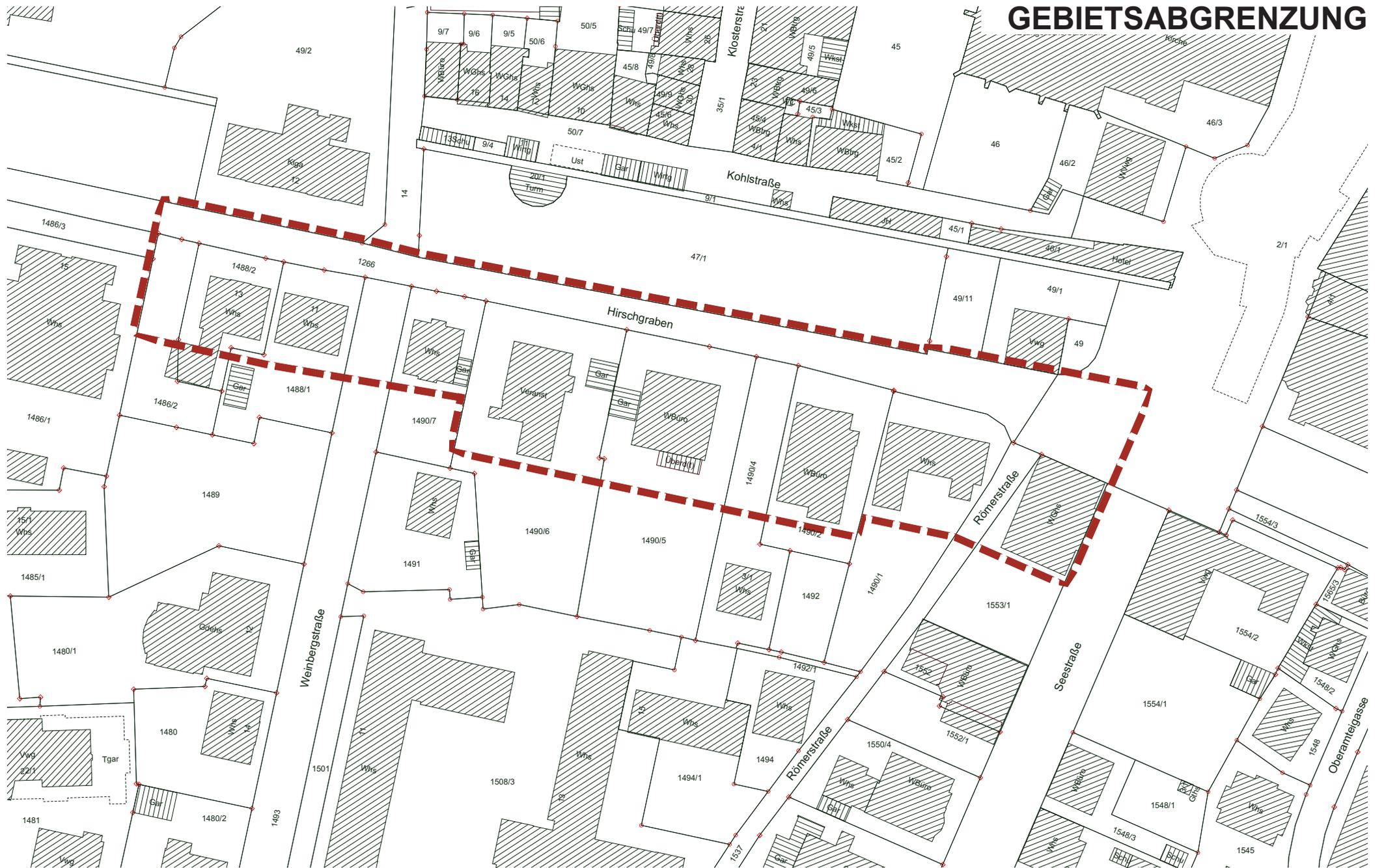
- der städtebauliche Grundriss
- die Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Bebauungsstruktur
- räumliche Struktur

Anmerkung zur Einzelfallbeurteilung:

Bewertung erfolgt nach dem heutigen Bestand (= Ist-Zustand) des jetzigen Grundstücks, seiner Bebauung und dem heutigen optischen Erscheinungsbild.

Bewertet wird nicht der frühere historische Zustand oder der mögliche Rückbau (als zukünftiges Erscheinungsbild).

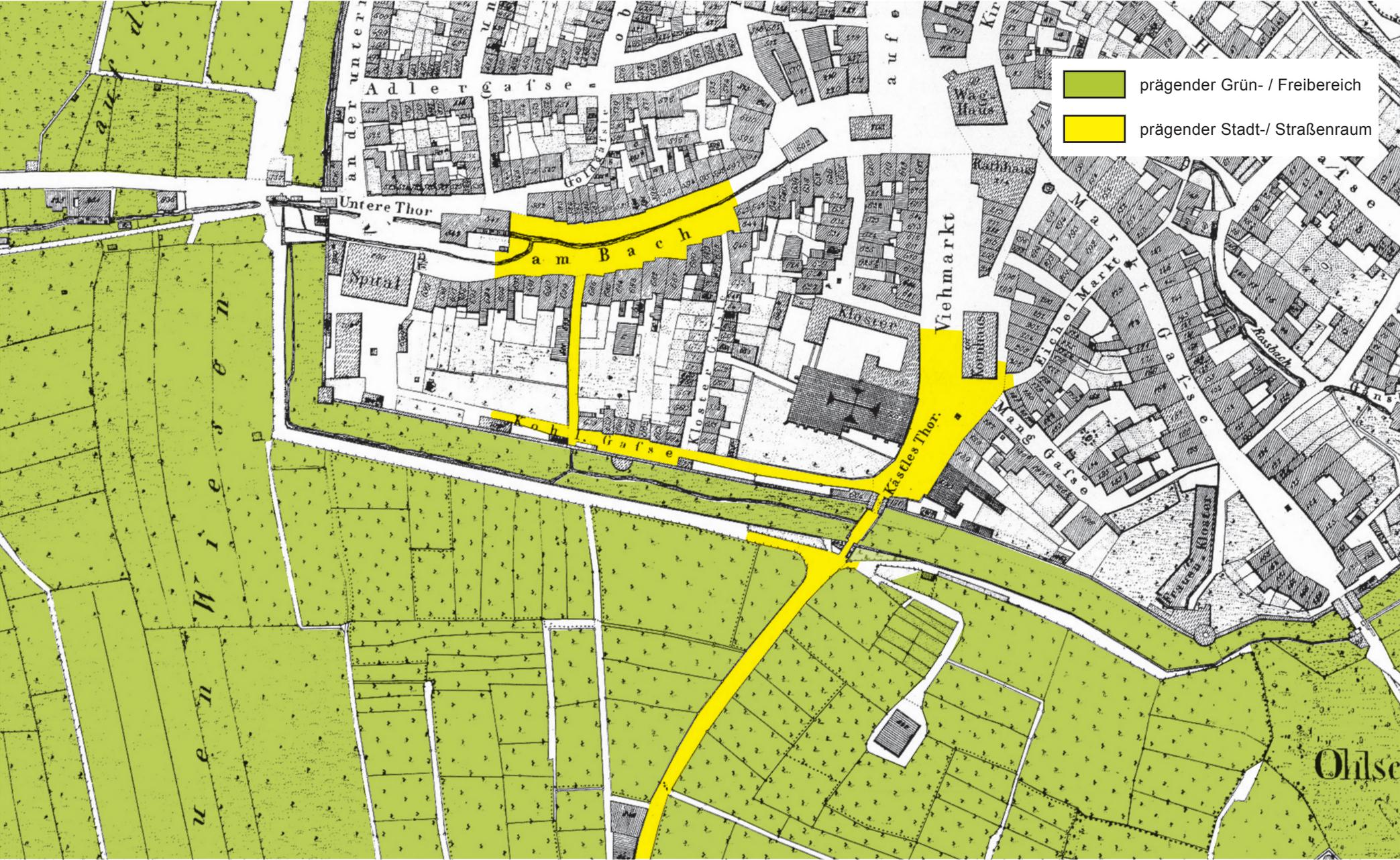
GEBIETSABGRENZUNG



BESTANDSANALYSE

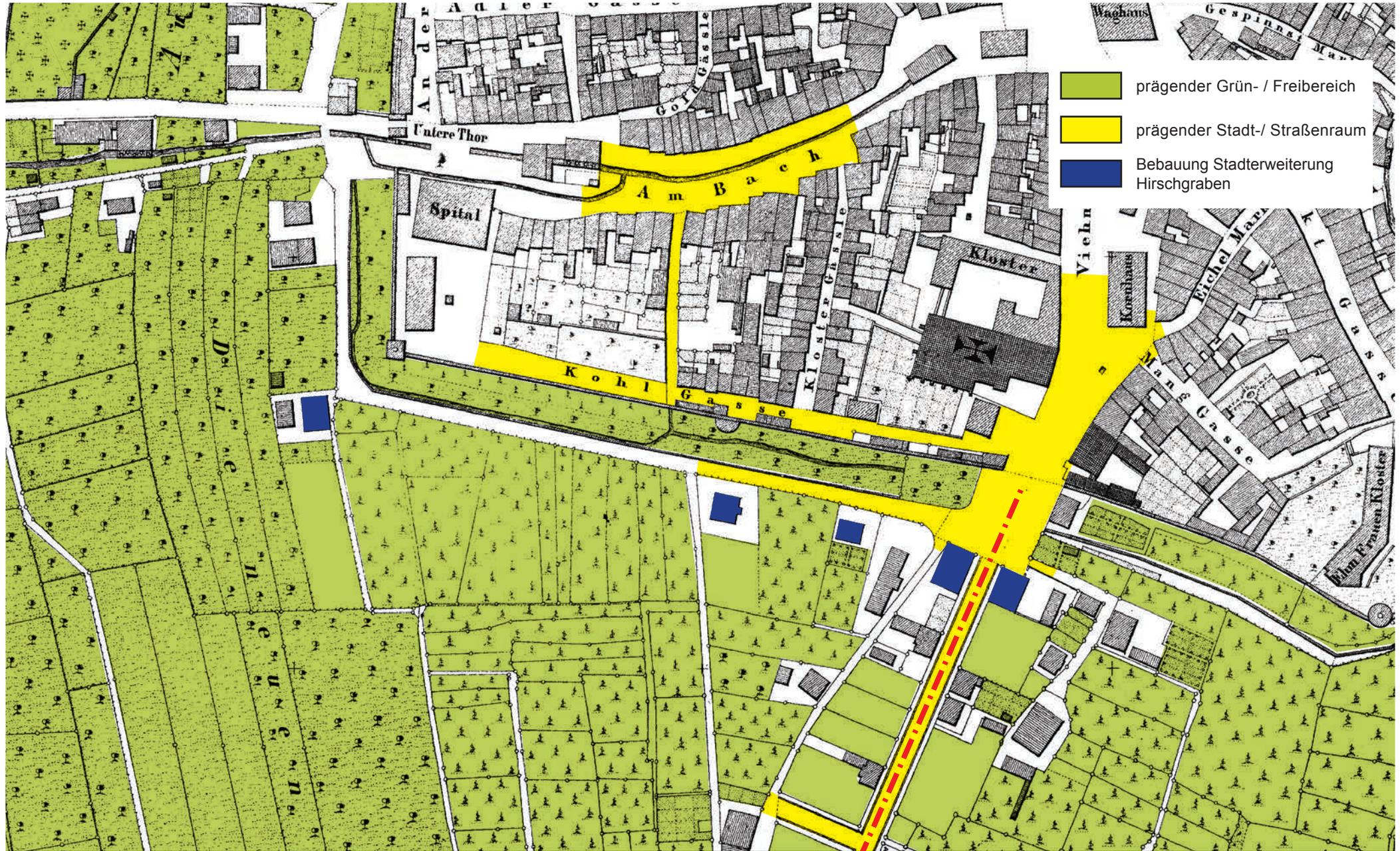
Die Grundlagen sind in verschiedenen Arbeitsschritten erarbeitet:

- Dokumentation Bestandssituation durch Fotos und Bauakten
- Aufarbeitung historische Stadtstruktur / Straßenräume
- Analyse Bebauungsstruktur
- Analyse Stadtgestalt / Einzelgebäude
- Gestaltungsmerkmale



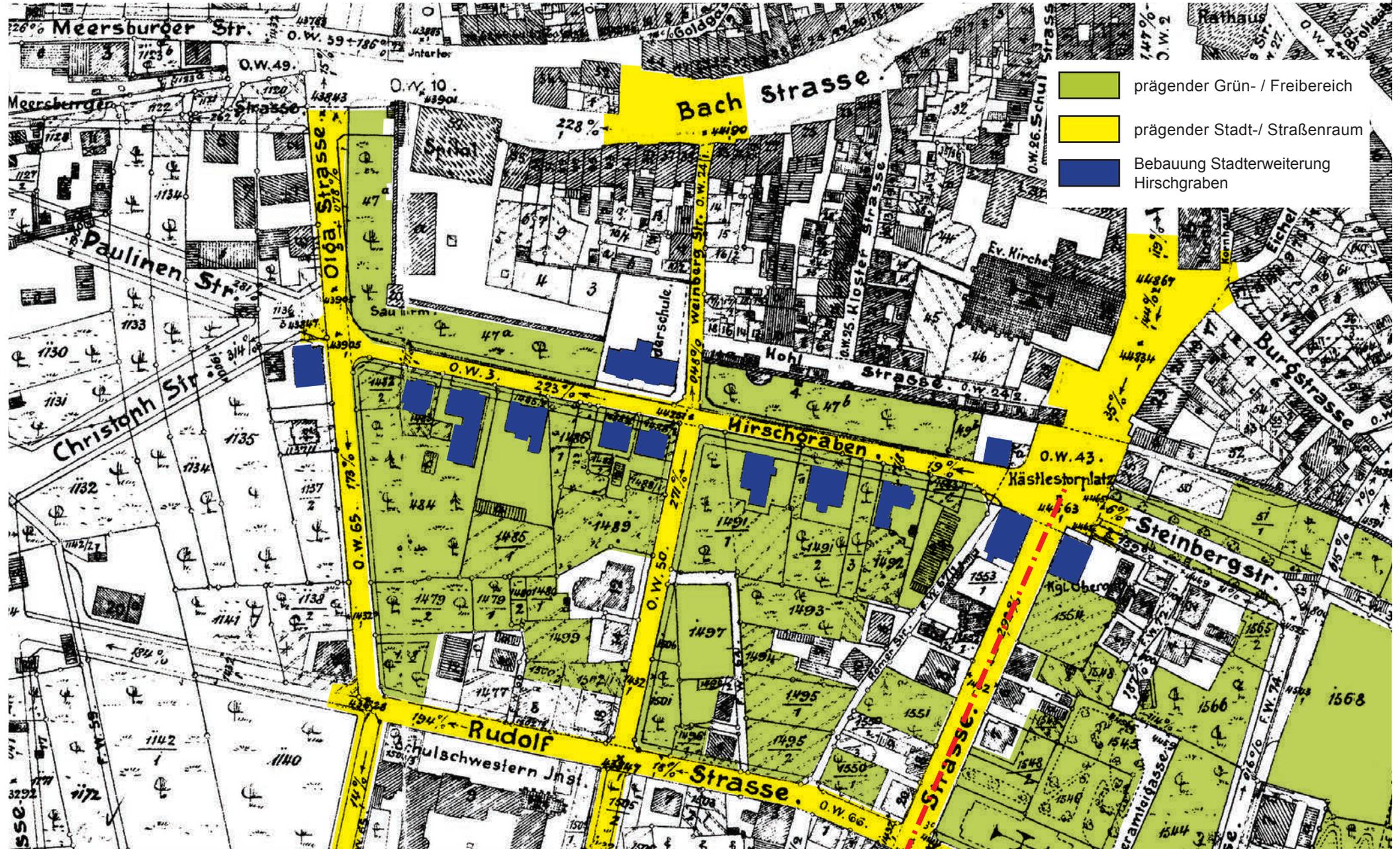
STADTENTWICKLUNG / HISTORISCHE PLÄNE

KATASTER 1874-79



STADTENTWICKLUNG / HISTORISCHE PLÄNE

KATASTER 1907



ANALYSE HIRSCHGRABEN

Als Ergebnis der vorstehenden Analyse der historischen Stadtentwicklung und der nachfolgenden Einzelanalysepläne kann festgestellt werden, dass der untersuchte Teilbereich des Hirschgrabens für die Stadt Ravenburg aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart und das Gebiet auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 BauGB durch eine Erhaltungssatzung geschützt werden sollte.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, für den im Plan dargestellten Bereich des Hirschgrabens, ist begründet, da der Straßenraum mit seinen (baulichen) Anlagen parallel zur Stadtmauer und dem Stadtgraben verläuft und eine eigene städtebauliche Einheit im Stadtgefüge darstellt. Die im Kreuzungsbereich rechtwinklig dazu verlaufende Seestraße ist hiervon unabhängig zu betrachten. Im westlichen Teilbereich des Hirschgrabens liegt durch die dort nach 1945 entstandenen Neubauten kein Bereich mehr vor in dem eine Erhaltung von Gebäuden im Sinne der Erhaltungssatzung geboten ist.

Die städtebauliche Eigenart und die besondere städtebauliche Gestalt des Gebiets des

Hirschgrabens wird geprägt durch:

Anmerkung:

Der Begriff „Gründerzeit“ wird nicht im engen Sinne einer historisch exakten Zeitspanne verwendet, sondern als „Architektursprache“ des Historismus als prägende Architektursprache der Stadterweiterung im Bereich des Hirschgrabens.

In der Analyse wurden Nebengebäude und zurückgesetzte Anbauten nicht mitbewertet, da diese im öffentlich einsehbaren Straßenraum in ihrer optischen Wirkung zurücktreten und daher im Sinne des §172 Abs. 3 BauGB nicht stadtbildprägend sind.

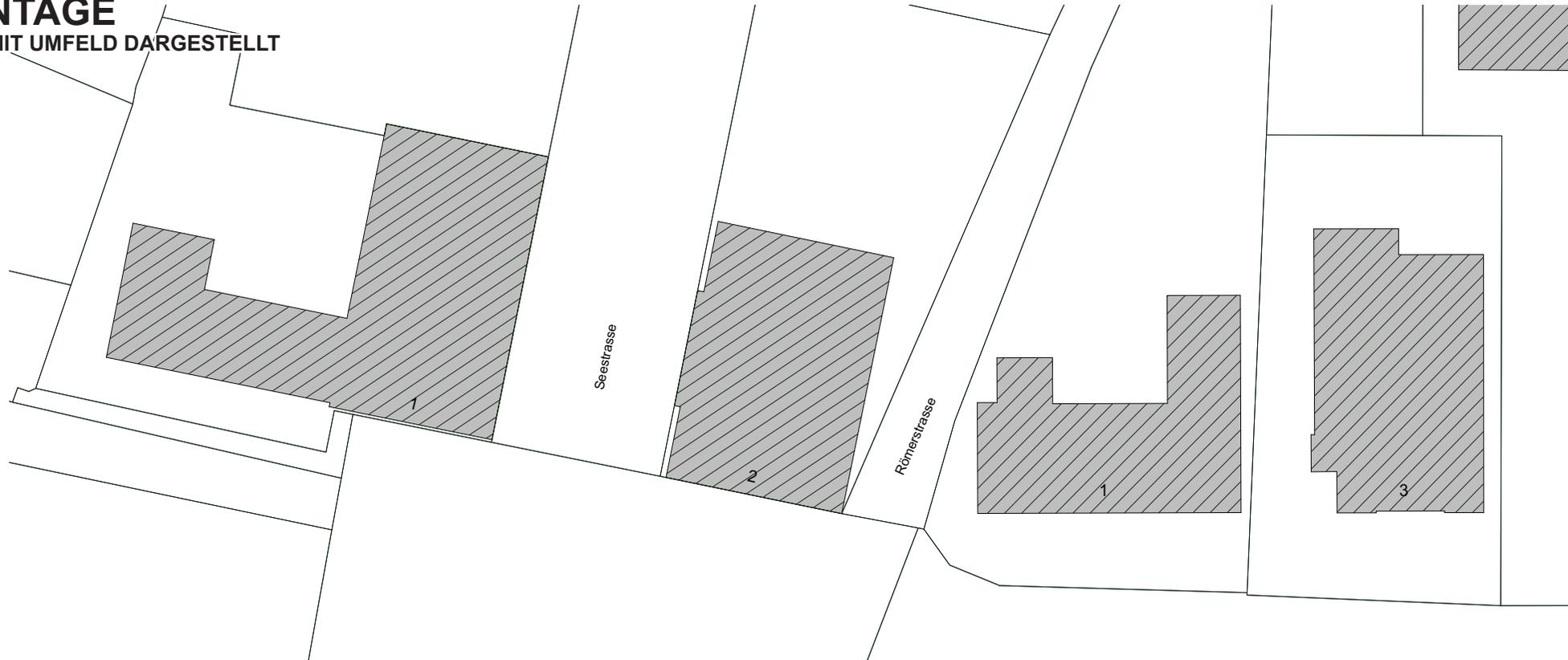
In der nachstehenden Fotomontage werden deshalb bewußt nur jeweils die Hauptbaukörper abgebildet, da nur diese stadtbildprägend sind.

Im Untersuchungsbereich sind alle vorgefundenen seitlichen Anbauten zurückgesetzt und daher untergeordnet und deshalb in ihrer Wirkung weder auf Proportion / Form, Massstab, etc. prägend.

- die erhaltene Einheitlichkeit des Stadtbildes durch optische Prägung der Gebäude aus der Stadterweiterung nach ca. 1825, die in der Mehrzahl im Stil der Gründerzeit meist bis zum 1. Weltkrieg entstanden sind.
- die erhaltene Bebauungsstruktur mit offener Bauweise als Solitärbaukörper, mit Vorgartenzone und rückwärtigen Gärten
- den charakteristischen Stadtraum mit linearer Baulinie als Pendant zum grünen Stadtgraben mit Stadtmauer und Türmen
- die erhaltene Qualität des Erscheinungsbildes der Baukörper in Dachform, Fassadenproportion und Architekturdetails
- die erhaltene Durchgängigkeit der Lochfassade und der Gliederung in Sockel, Fassade, Dach
- Symmetrie als Prinzip der Fassadengliederung
- die bisherigen Störungen des Stadtbildes durch Anbauten, Nebengebäude und veränderte Gestaltmerkmale sind bezogen auf die Gesamtheit untergeordnet

FOTOMONTAGE

GEBÄUDE SIND MIT UMFELD DARGESTELLT



Seestrasse



Römerstrasse



Hinweis: Die Darstellung der Gebäude mit Umfeld ist nicht maßstäblich, ebenso sind die Gebäudeproportion, Höhen, etc. teilweise verzerrt.

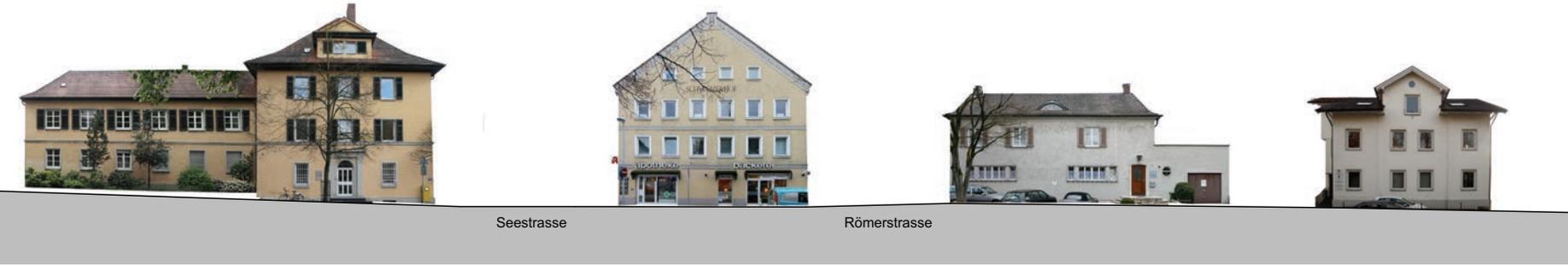
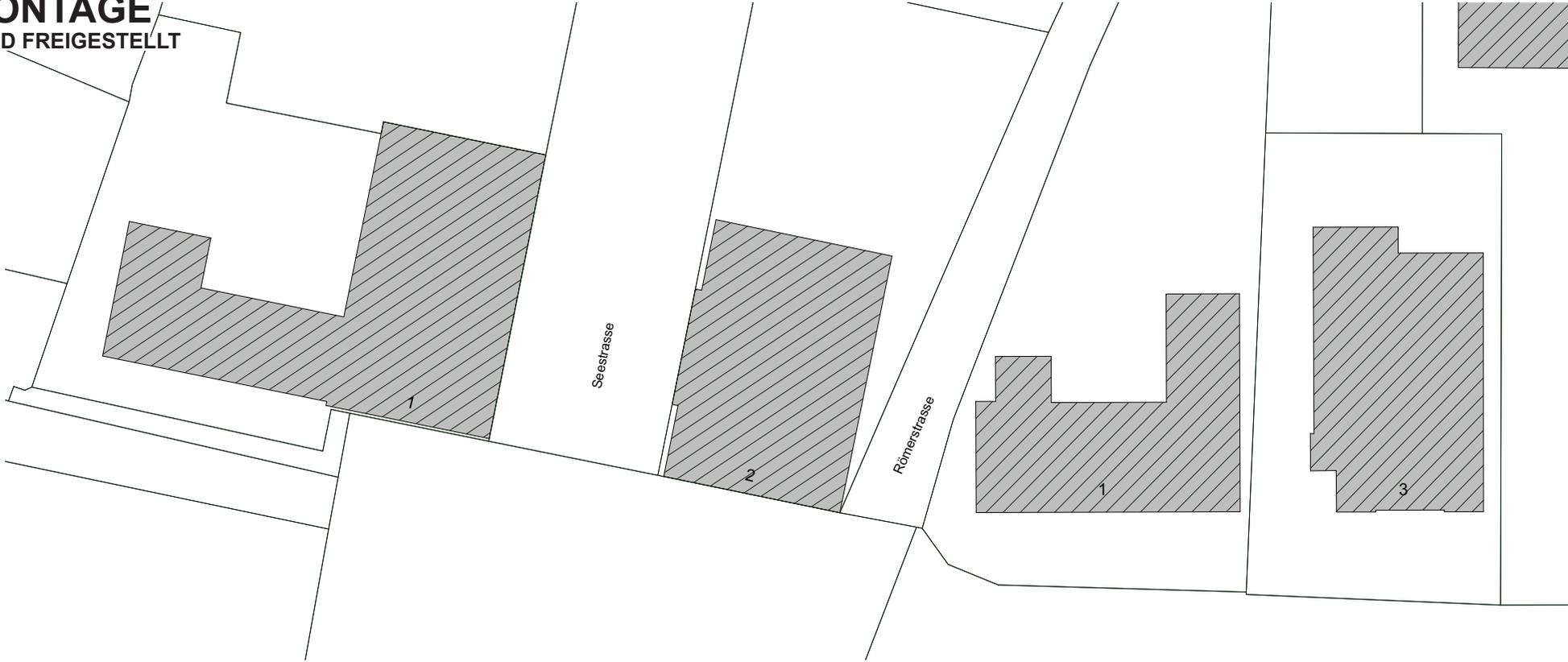


Hirschgraben



Weinbergstrasse

FOTOMONTAGE
GEBÄUDE SIND FREIGESTELLT

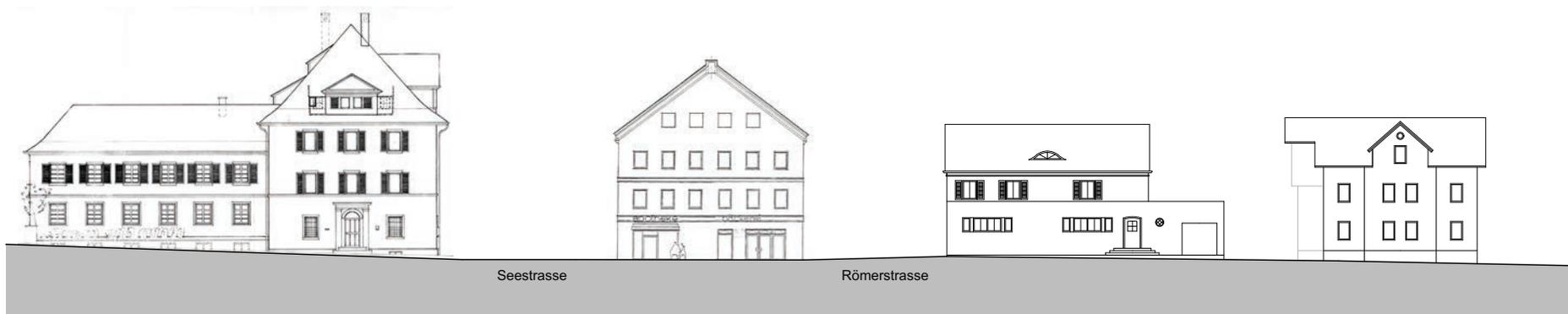
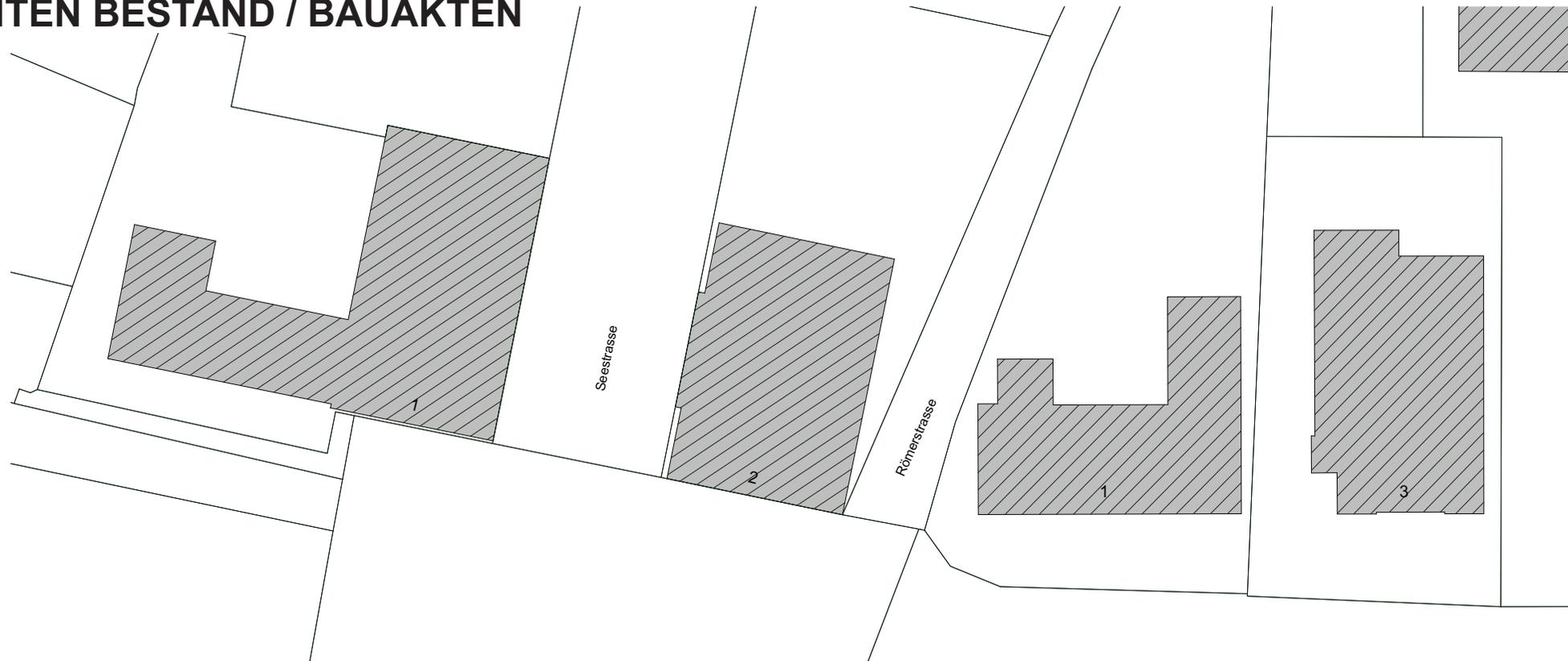




Hirschgraben

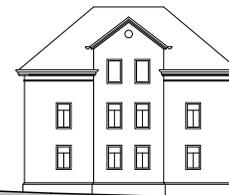
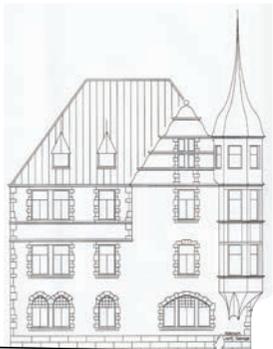


ANSICHTEN BESTAND / BAUAKTEN



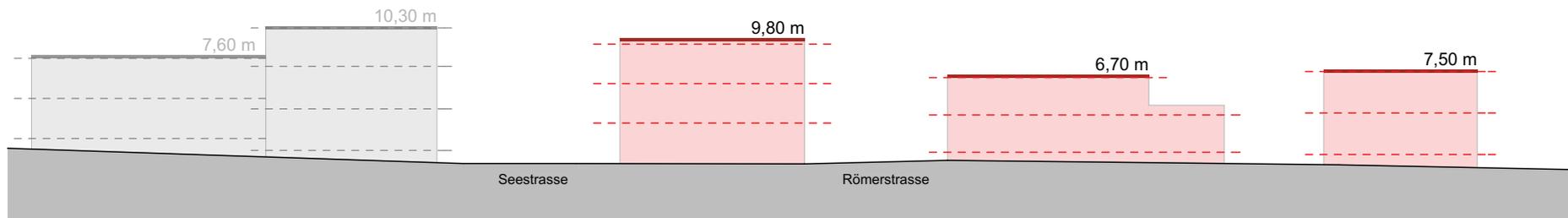
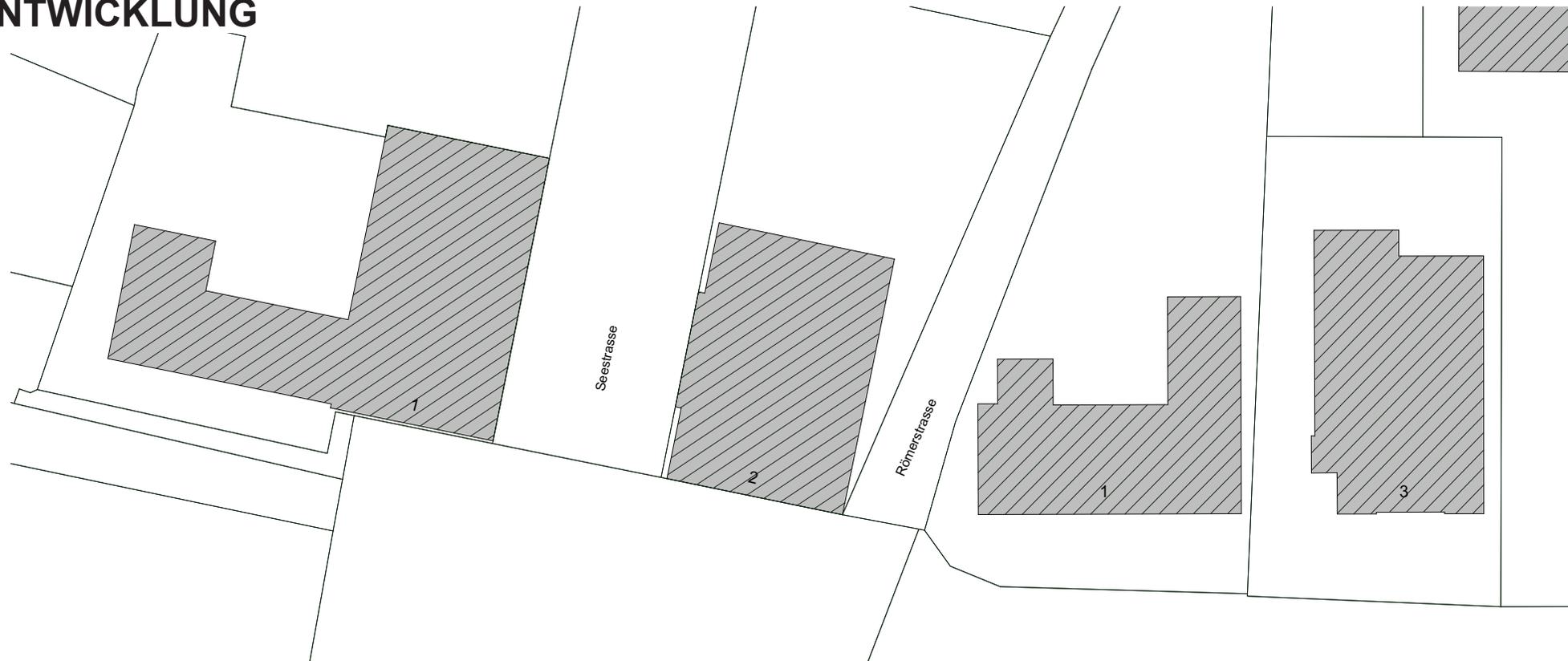


Hirschgraben



Weinbergstrasse

HÖHENENTWICKLUNG

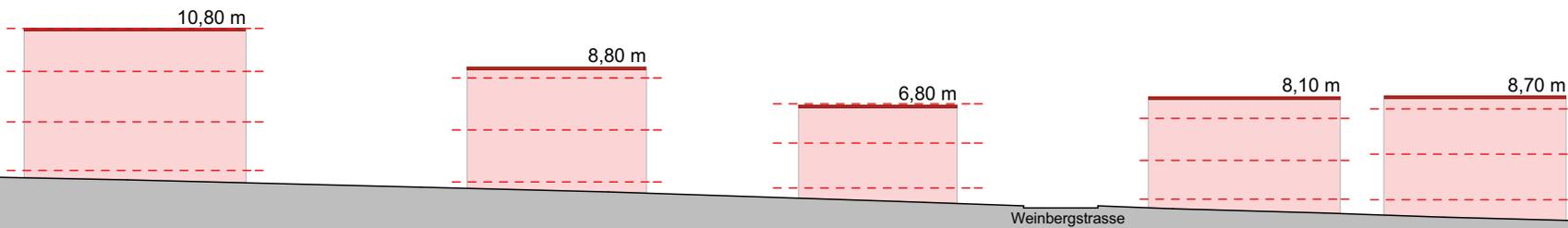




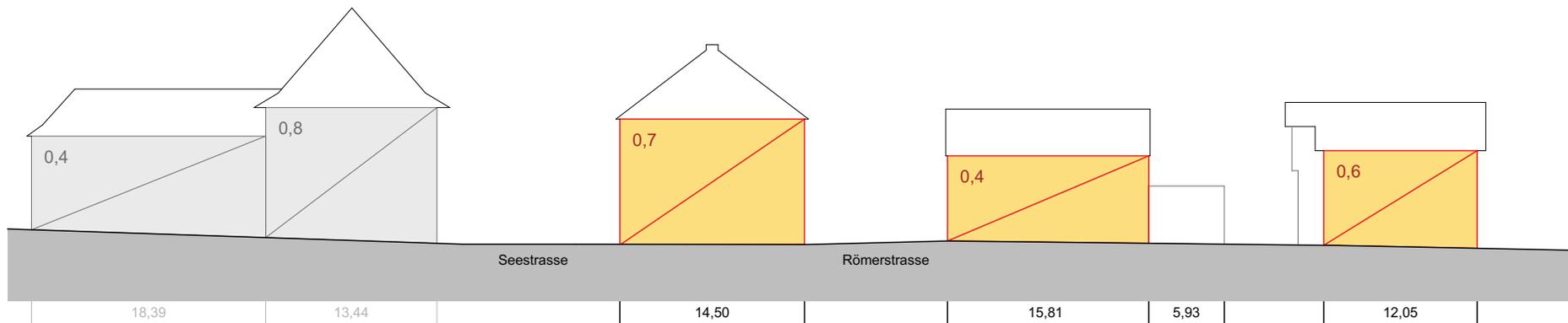
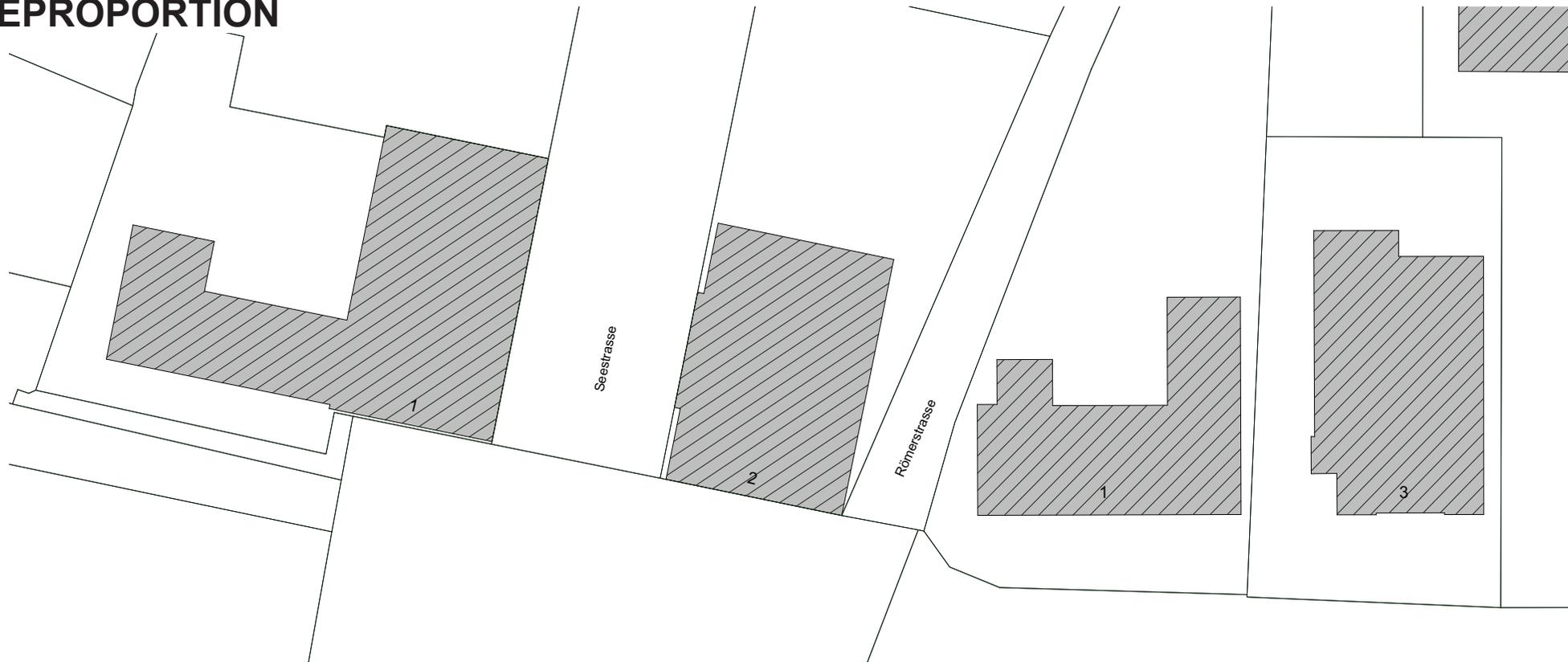
Hirschgraben

Weinbergstrasse

Gebäudehöhe: II - geschossig $\varnothing = 7,77 \text{ m}$
 III - geschossig $\varnothing = 10,30 \text{ m}$



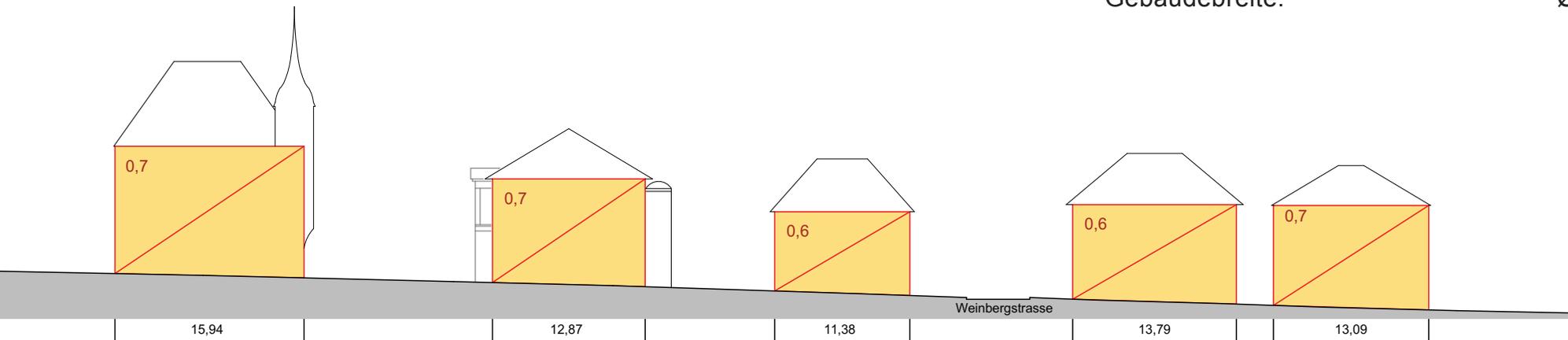
GEBÄUDEPROPORTION



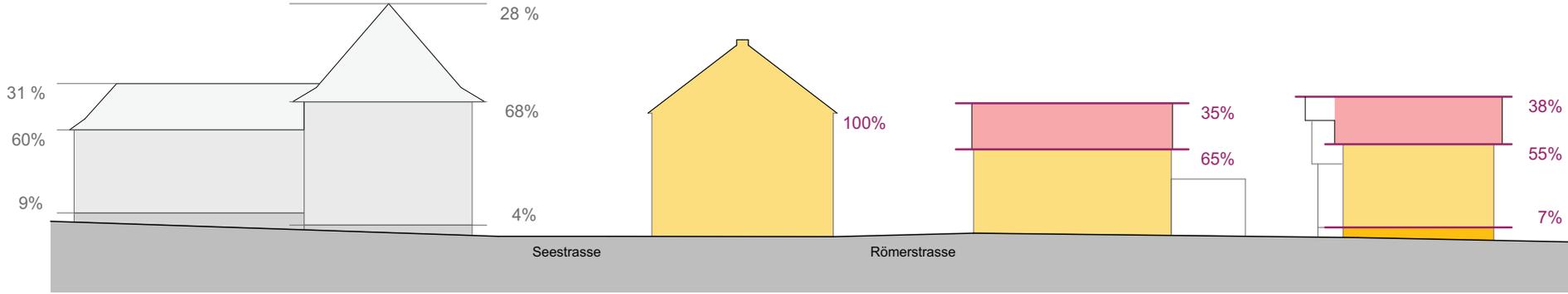
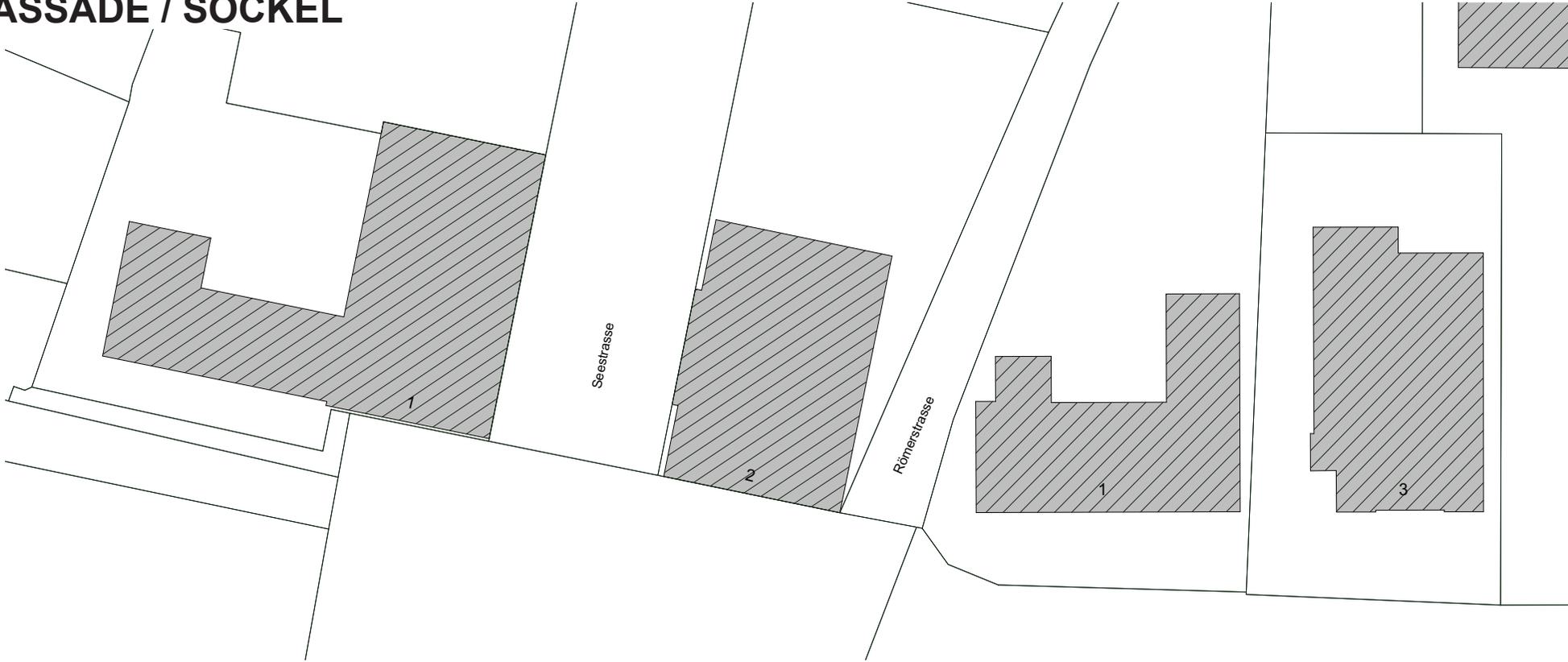


Hirschgraben

Verhältnis Gebäudehöhe zu -breite: $\emptyset = 0,62$
 Gebäudebreite: $\emptyset = 13,68 \text{ m}$



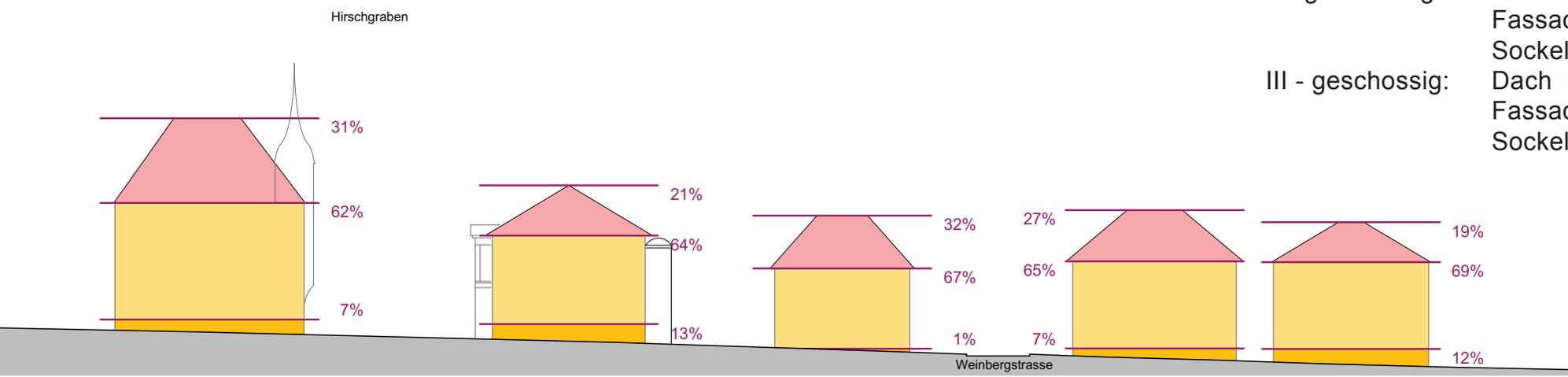
DACH / FASSADE / SOCKEL



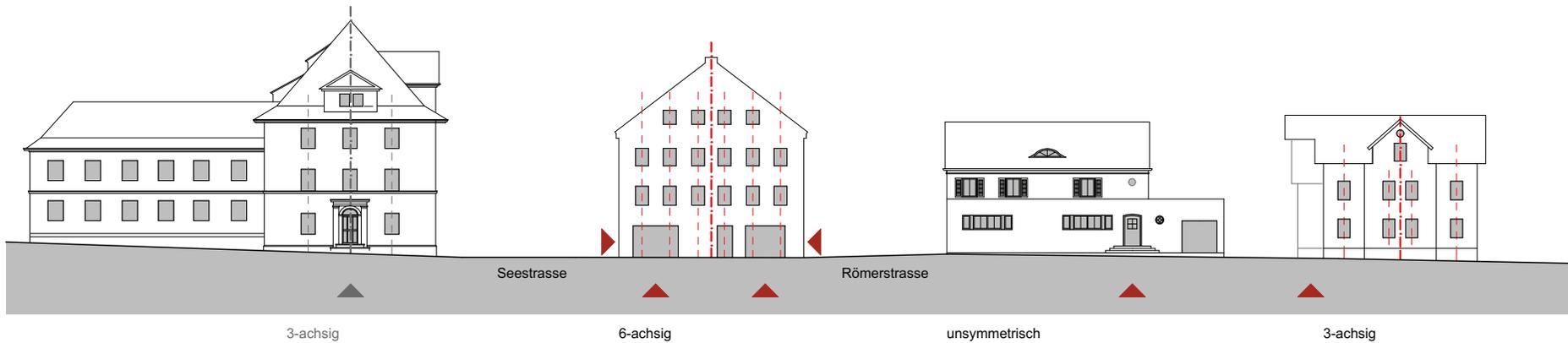
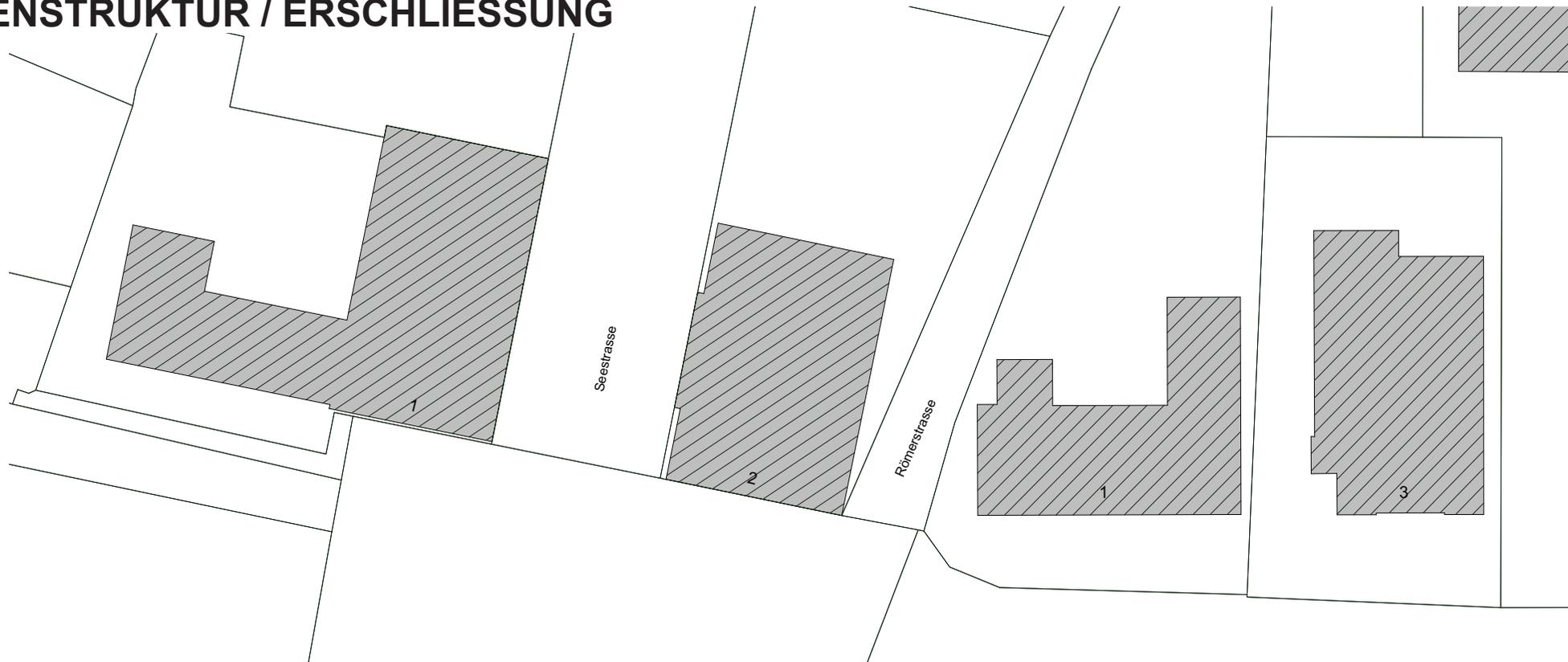


Flächenverhältnis

II - geschossig:	Dach =	28 %
	Fassade =	65 %
	Sockel =	7 %
III - geschossig:	Dach =	18 %
	Fassade =	78 %
	Sockel =	4 %

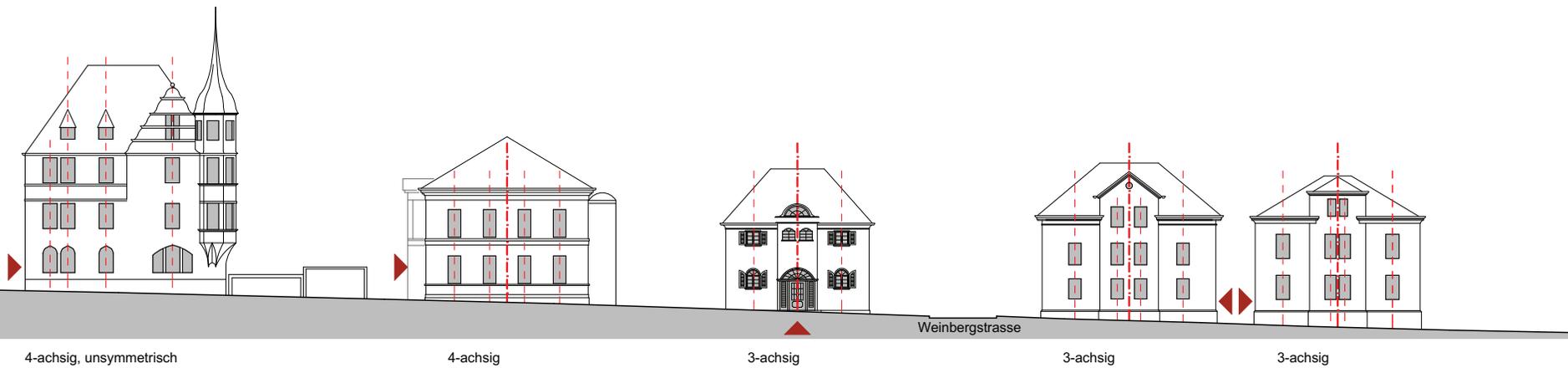


FASSADENSTRUKTUR / ERSCHLIESSUNG

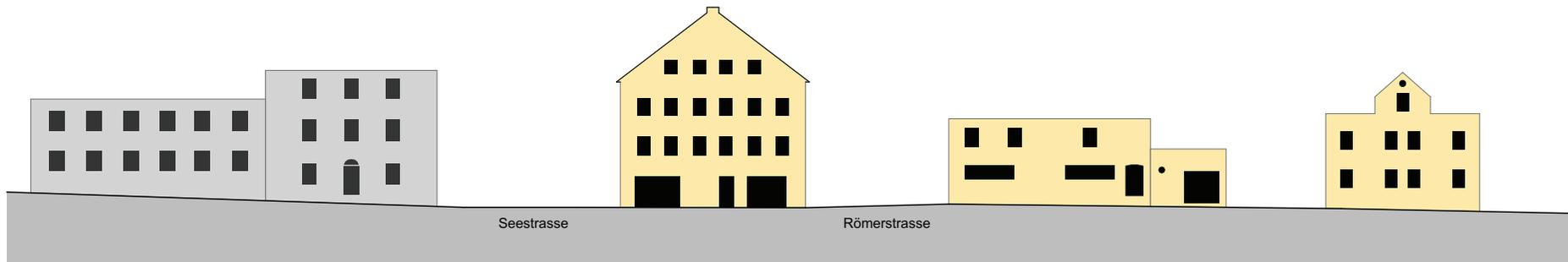
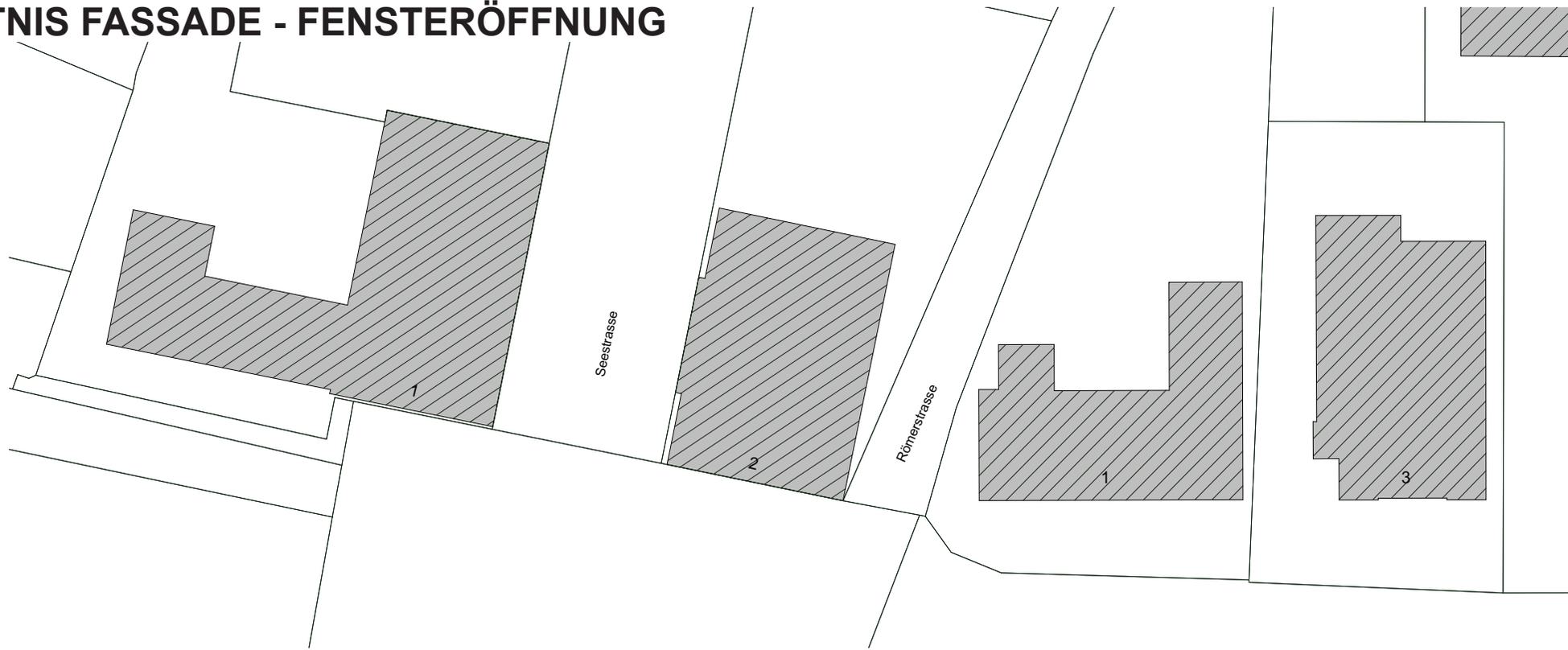




Hirschgraben



VERHÄLTNIS FASSADE - FENSTERÖFFNUNG



Fassade:	140 m ²	Fassade:	139 m ²
Öffnung:	22 m ²	Öffnung:	18 m ²
Anteil Öffnung:	16 %	Anteil Öffnung:	13 %

Fassade:	186 m ²
Öffnung:	41 m ²
Anteil Öffnung:	22 %

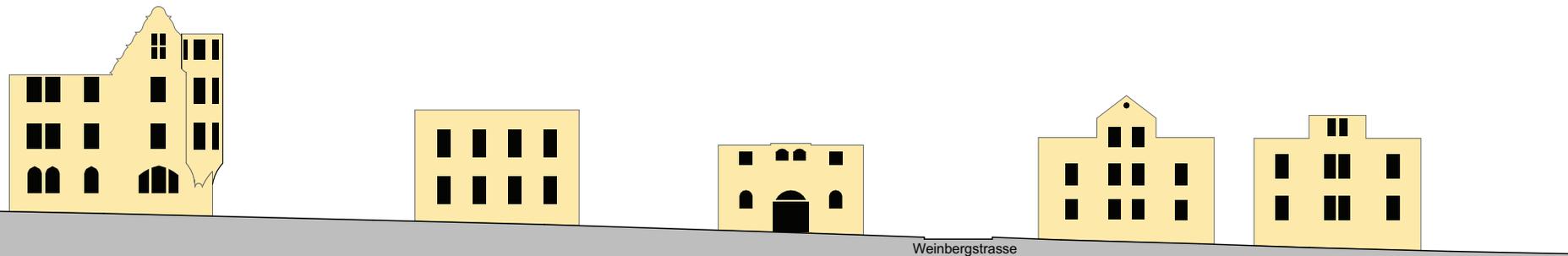
Fassade:	106 m ²
Öffnung:	17 m ²
Anteil Öffnung:	16 %

Fassade:	100 m ²
Öffnung:	13 m ²
Anteil Öffnung:	13 %



Hirschgraben

Lochfassade: $\emptyset = 129 \text{ m}^2$
 Öffnungsanteil: $\emptyset = 17 \%$



Fassade: 207 m²
 Öffnung: 39 m²
 Anteil Öffnung: 19 %

Fassade: 114 m²
 Öffnung: 18 m²
 Anteil Öffnung: 16 %

Fassade: 78 m²
 Öffnung: 14 m²
 Anteil Öffnung: 18 %

Fassade: 123 m²
 Öffnung: 16 m²
 Anteil Öffnung: 13 %

Fassade: 120 m²
 Öffnung: 17 m²
 Anteil Öffnung: 14 %