

Sitzungsvorlage DS 2017/224

Stadtplanungsamt
Guido Schmid
(Stand: 29.06.2017)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Gemeinderat

öffentlich am 17.07.2017

**Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetzbuch (BauGB)
"Nordstadt"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Nordstadt" ist eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungssatzung ist gemäß § 172 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Für den im Geltungsbereich liegenden Bereich der Nordstadt spitzt sich der Zielkonflikt zwischen dem Erfordernis zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dem Erfordernis gestalterisch prägende historische Bausubstanz zu erhalten immer weiter zu. Zwischenzeitlich hat dieser Zielkonflikt ein Maß erreicht, das bereits mittelfristig den dauerhaften Verlust wesentlicher quartiersprägender Strukturen und Qualitäten nicht mehr ausschließen lässt. Konkret stehen derzeit mehrere Entscheidungen zu Abbruchgesuchen, Neu- und Umbauten aus, die auch zu einer weiteren Veränderung der Nordstadt beitragen würden. Eine maßvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung der Nordstadt ist nur mit gezieltem planerischem Eingreifen möglich. In Teilbereichen, insbesondere an städtebaulich sensiblen Punkten und in Bereichen, in denen sich prägende Denkmale und sonstige prägende historische Bausubstanz häufen und in Summe zu gestalterisch hochwertigen und charakterspendenden Elementen der Nordstadt werden, ist die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kurzfristig anzustreben.

2. Begründung zur Abgrenzung der Erhaltungssatzung

Im Ortskernatlas Baden-Württemberg des Landesdenkmalamtes für die Stadt Ravensburg sind Teile des geplanten Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung "Nordstadt" als

"Bereiche, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen, Parzellenzuschnitten oder anderen historischen Strukturen ablesbar ist"

beschrieben.

Am 21.06.2006 hat der Technische Ausschuss zur Lösung dieses Zielkonflikts bereits einen Grundsatzbeschluss zur Erlassung einer Erhaltungssatzung unter anderem in diesem Bereich gefasst. Fokussiert auf diese Bereiche sollte der noch bestehenden historischen Bausubstanz im Zielkonflikt mit dem auch damals vorherrschenden wesentlichen Siedlungsdruck ein besonderes Gewicht gegeben werden.

Am 28.06.2017 hat sich der Beirat für Städtebau diesem Thema nochmals angenommen. Nach einer Ortsbesichtigung durch die externen Berater und die Diskussion in der anschließenden öffentlichen Sitzung hat das Gremium die Empfehlung ausgesprochen, den 2006 beschlossenen Bereich in seiner Abgrenzung zu verändern. Der Bereich soll insbesondere entlang der Schussenstraße nach Westen erweitert und im Zentralen Bereich zwischen Allmandstraße und Schützenstraße nach Norden bis zur Möttelinstraße – incl. der direkt nördlich angrenzenden Bebauung – erweitert werden. Das Grundstück des Hotels Storchen soll aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2017) dargestellt (siehe Anlage Nr.1).

3. Erhaltungsziele

Die Satzung ist anzuwenden bei Rückbau, Änderung und Neuerrichtung von baulichen Anlagen. Als übergeordnetes Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gem. §172 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB beabsichtigt. Dementsprechend sollen die baulichen Anlagen im Geltungsbereich in ihrer gründerzeitlichen Eigenart und Straßenwirkung geschützt werden.

Die Erhaltungssatzung enthält in der ersten Stufe ein präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. In der 2. Stufe bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt eine konkrete inhaltliche Prüfung anhand von materiellen Kriterien.

4. Zurückstellung von Baugesuchen

Gemäß § 172 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten aussetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Mindestens in einem Fall steht diesbezüglich kurzfristig eine Entscheidung an.

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung,
Stand 29.06.2017

Anlage 2: Orthobild