

Sitzungsvorlage DS 2018/114

Stadtplanungsamt
Guido Schmid
(Stand: 21.03.2018)

Mitwirkung:
Angelika König (Sanierungsbeauftragte)

Aktenzeichen:

Gemeinderat

öffentlich am 09.04.2018

**Erhaltungssatzung "Nordstadt"
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Erhaltungssatzung "Nordstadt" nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird gemäß Anlage 2 beschlossen.
2. Der Beschluss über die Erhaltungssatzung "Nordstadt" ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

In der Sitzung des Beirates für Städtebau am 28.06.2017 stellte das Gremium fest, dass der Ravensburger Stadterweiterung der Jahrhundertwende eine große baukulturelle Bedeutung zuzumessen ist und dass, um dieses Erbe für künftige Generationen erhalten zu können, eine Erhaltungssatzung aufgestellt werden soll. Dieser Empfehlung folgend, hat der Gemeinderat am 17.07.2017 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich "Nordstadt" beschlossen. Aufgrund dieses Aufstellungsbeschlusses unterzog die Verwaltung den Abgrenzungsbereich einer weiteren Analyse und formulierte die für die Baustruktur der Nordstadt typisierenden Charakteristika. Aus dieser Analyse heraus ergab sich ein geänderter Abgrenzungsbereich. In der letzten Sitzung des Beirats für Städtebau am 28.11.2017, wurde die überarbeitete Abgrenzung begrüßt und es wurde empfohlen, die städtebaulichen Wesensmerkmale inhaltlich und im Hinblick auf die Satzung von Schwerpunkten zu überarbeiten. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 07.03.2018 wurde der überarbeiteten Abgrenzung zugestimmt und die Inhalte der Erhaltungssatzung vorberaten.

2. Stadtgeschichtliche Entwicklung

Der mittelalterliche Stadtgrundriss der Stadt Ravensburg gliedert sich in den ursprünglichen Stadtkern "Oberstadt" und die im 14. Jahrhundert erfolgte Stadterweiterung "Unterstadt". Dieser Stadtgrundriss blieb bis ins 19. Jahrhundert weitgehend unverändert. Das nördlich an die Altstadt angrenzende Gebiet, die sogenannte Kuppeln-Au, diente bis ins 19. Jahrhundert als Sommerfrische wohlhabender Bürger und war geprägt von großzügigen Gärten mit Gartenhäusern, die im Barock als Lustgärten mit Springbrunnen ausgestaltet waren. Aus der damaligen Gartenkultur gibt es noch einige Gartenhäuser (z. T. noch in vorhandene Gärten eingebettet) als einzige Zeugnisse dieser Zeit. Außerdem wurde das ursprüngliche Gartenwegenetz in der späteren Straßenführung weitestgehend übernommen und ist somit heute noch ablesbar.

Anfang des 19. Jahrhunderts wurde durch den Bau einer Ringstraße um den Hauptteil der Stadt (später Wilhelm-, Schussen-, Karlstraße und Hirschgraben) die Erschließung zunächst des nördlichen und westlichen Bereichs außerhalb der Altstadt eingeleitet. In der Folgezeit entstanden an und in der Nähe der Gartenstraße - die im Mittelalter Teil der Fernhandelsstraße Bodensee-Ulm war - zahlreiche größere Villen in ausgedehnten Gärten. Zur Jahrhundertwende weitete sich die Bebauung dann Richtung Kuppelnau aus. Mit der fortschreitenden Bebauung des nördlichen Stadtrands wandelte sich die Gartenlandschaft vor den Toren der Altstadt zur grünen Vorstadt.

Bei der Stadtentwicklung des 19. Jahrhunderts handelt es sich also um die erste große Stadterweiterung seit dem Mittelalter, der eine entsprechend hohe Bedeutung in der Ravensburger Stadtgeschichte zukommt.

Seit den 1970er Jahren hat sich im Zuge des stadtweiten Straßenausbaus vor allem das Erscheinungsbild der Garten- und Schussenstraße als überörtliche Verkehrsverbindungen verändert. Breite Straßen wurden angelegt, Gärten- und Grünflächen mussten weichen. Gleichzeitig erfolgten bauliche Eingriffe insbesondere in der Gartenstraße durch den Abbruch von Villen und der Errichtung von teilweise massiven Neubauten in der jeweils modernen Formensprache ohne angemessene Berücksichtigung der besonderen gestalterischen Prägung des Quartiers. Hinzu kommt der bis heute andauernde Verlust von Gartenflächen durch die Herstellung von klein- bis großflächigen Stellplatzanlagen.

Dennoch blieb der wesentliche Charakter der Stadterweiterung der Jahrhundertwende und deren besondere stadträumliche Qualität – zumindest in Teilbereichen – erhalten. Diese wird geprägt durch das Zusammenwirken von historischer Bausubstanz und der für diese Epoche typischen Baustruktur: Offene Bauweise mit meist villenartigen Gebäuden und durchgängigen Baufluchten am Blockrand und umgebenden Gärten. In Teilbereichen sind die Straßenzüge zudem geprägt von einer Vorgartenzone. Die Erhaltungssatzung Nordstadt hat zum Ziel, diese historische Identität und deren besondere Qualität im geplanten Geltungsbereich zu bewahren.

3. Erhaltungsziel

Es ist geplant der Erhaltungssatzung "Nordstadt" gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgendes Erhaltungsziel zu Grund zu legen:

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

4. Städtebauliche Wesensmerkmale

Zu den städtebaulichen Wesensmerkmalen die die städtebauliche Eigenart definieren zählen folgende für die Stadterweiterung der vorigen Jahrhundertwende typischen Charakteristika:

a) Städtebauliche und strukturelle Merkmale:

- freistehende, zwei- bis dreigeschossige, traufständige, meist villenartige Gebäude am Blockrand mit durchgängigen Baufluchten zum Straßenraum
- relativ gleichmäßige Körnung der Gebäudegrundflächen bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen
- die Ecken am Blockrand sind i. d. R. mit Gebäuden besetzt, welche häufig eine gestalterische Betonung der Ecke aufweisen
- begrünte Blockinnenbereiche; ein je nach straßenräumlicher Situation angemessenes Verhältnis der gärtnerisch angelegten Freiflächen und der bebauten Flächen

- Teilbereiche sind von Vorgartenzonen geprägt, die zum Straßenraum idealerweise mit schmiedeeisernen oder modernen Metallstabzäunen auf Sockelmauern abgegrenzt sind
- Die Bandbreite der Gebäudetypologie reicht von der reichhaltig ausgestatteten Stadtvilla bis hin zum einfacher gestalteten Stadthaus. Der Typus der Stadtvilla zeichnet sich durch einen eher kompakten, würfelförmigen Kubus mit Mansard- oder Walmdach und der gestalterischen Wirkungskraft eines Solitärs aus. Dieser geht über bis hin zum einfacheren Stadthaus-Typus, der in der Kubatur eher quaderförmig erscheint, mit Satteldach und meist mittigem Zwerchhaus oder -giebel ausgestattet ist und dessen prägende Kraft sich im Ensemble entfaltet. Die Gebäudekubaturen werden geprägt von Gebäudesockeln und deutlich wahrnehmbaren geneigten Dachformen.
- Die Fassadenproportionen zum Straßenraum reichen von quadratischen Formaten bis hin zu leicht liegenden Rechteckformaten. Es gibt Ausnahmen mit gestreckteren Fassadenformaten, deren Proportionen jedoch durch vertikale Gliederungselemente harmonisiert werden.

b) Fassadengestalterische Merkmale:

- Die Lochfassaden sind gekennzeichnet durch eine gleichmäßige Fens-tergliederung mit stehenden Fensterformaten und massiven -brüstungen. Die Fenster sind in den Regelgeschossen achsial übereinander angeordnet und werden meist umrahmt von Fenstergewänden oder Putzfaschen. Der Anteil der geschlossenen Wandflächen über- wiegt deutlich den der Fensterflächen.
- Die Putz- oder Klinkerfassaden der Stadtvillen sind durch vertikale kör- perbildende Gliederungselemente (wie z. B. Erker, Risalit) ggf. mit Sonderelementen akzentuiert – häufig mittig angeordnet, bei Eckge- bäuden häufig an der Gebäudeecke -, die z. T. auch beim vorwiegend verputzten Stadthaus-Typus vorzufinden sind. Die Stadtvillen weisen außerdem Fassadengestaltungsmotive auf wie Gesimse, Lisenen und Quaderungen, die teilweise auch beim Stadthausstypus ausgebildet sind. Alle Gebäude sind geprägt durch ein Trauf- oder Kastengesims.

Sonderbauten, wie z. B. die im Geltungsbereich liegenden Schulgebäude, können aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen von diesen Merkmalen hinsichtlich Stellung im öffentlichen Raum, Kubatur und Fas- sadengliederung abweichen.

Die aufgeführten Merkmale sind Teil eines ganzheitlichen Raum- und Ge- staltgefüges. Es ist deshalb Ziel der Erhaltungssatzung, diese besondere Qualität des Stadtbildes zu bewahren. Dabei sind die städtebaulichen und strukturellen Aspekte höher zu bewerten als fassadengestalterische Moti- ve.

5. Hinweise für Bauvorhaben

Gemäß § 172 Abs. 1 BauGB bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung, sowie in Fällen von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Genehmigung von baulichen Anlagen. Damit ein Vorhaben als zulässig erachtet werden kann, werden folgende Merkmale bei der Prüfung von Bauanträge/Bauanfragen oder sonstigen Anfragen zu Grunde gelegt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der lokalen Charakteristik der jeweiligen stadträumlichen Situation:

a) Städtebauliche und strukturelle Merkmale:

- Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und in Bezug zu den Nachbargebäuden
- Weiterführung der Körnung hinsichtlich Grundfläche und Kubatur
- Gewährleistung der standortspezifischen Abstandssituation
- Ausbildung der Vorgartenzonen - wo vorhanden - mit entsprechender Einfriedung
- Das Verhältnis gärtnerisch angelegter Fläche zu bebauter Fläche
- Sockelausbildung und Dachform
- Geschosszahl und Geschosshöhe

b) Fassadengestalterische Merkmale:

- Fassadengliederung
- Fensterformate
- Materialien und Farben

Neubauvorhaben sollen sich an den charakteristischen städtebaulichen Wesensmerkmalen orientieren, um die vorhandene Stadtbildqualität zu bewahren, sind aber als erkennbare bauliche Weiterentwicklung in einer zeitgemäßen Interpretation auszubilden.

Anbauten, Gebäudeerweiterungen o. ä. sollen deutlich vom Straßenraum zurückgesetzt werden und deren Erscheinungsbild sowie Kubatur müssen sich dem Hauptbaukörper des Bestandsgebäudes unterordnen. Sofern es dem Erhalt des Erscheinungsbildes des bestehenden Gebäudes dient und mit dem lokalen Stadtbild vereinbar erscheint, können diese Bauteile von vorgenannten Kriterien abweichen und in moderner zurückhaltender Formensprache ausgebildet werden.

6. Begründung

In der städtebaulichen Rahmenplanung "Nordstadt zwischen Schussenstraße und Möttelinstraße" wurden im Jahr 2013 u. a. die Stadtbildqualität, vorhandene Stärken und Schwächen im Quartier aufgezeigt und städtebauliche Ziele formuliert, wie den Erhalt der meist noch vorhandenen Vorgärten, von stadtbildprägenden Raumaufweitungen sowie Gärten und Grünflächen, die wesentlich zum Erscheinungsbild der Stadterweiterung der Jahrhundertwende beitragen. Darüber hinaus wurden bei der näheren Stadtbildanalyse für die Erhaltungssatzung weitere Garten- und Grünflächen als stadtbildprägende Elemente herausgearbeitet, die als erhaltenswert beurteilt werden.

Die einzelnen Straßenzüge im Geltungsbereich haben im Hinblick auf die Straßenraumgestaltung und -proportion verschiedene Prägungen. Während der "Baulinienplan über die Erweiterung des Stadtbauplans gegen Norden" aus dem Jahr 1913 für den südwestlichen und nordöstlichen Bereich der Gartenstraße, die Schussen-, Schützen-, Kuppelnau- und Kapuzinerstraße Vorgartenbereiche festsetzt, liegen die Baulinien in der Zeughaus- und der Möttelinstraße direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Festsetzungen wurden damals umgesetzt und entsprechend unterschiedlich erscheint das Stadtbild in diesen Straßen.

In der Gartenstraße – als wichtige überörtliche Verbindungsachse und Keimzelle der Stadterweiterung der Jahrhundertwende – entwickelten sich die Stadtvillen bis weit in den Norden. Zumindest in Teilbereichen sind diese erhalten und wirken dort, wo sie noch in einer Häufung vorhanden sind, stadtbildprägend. Lediglich im südwestlichen Bereich ist noch die historisch charakteristische, lockere Abfolge von Gebäuden und Gärten/ Bäumen/ Grünflächen ablesbar. Deshalb kommt diesen Grünflächen mit Baumbestand stadtbildprägende Bedeutung zu.

Die Gebäude entlang der Schussenstraße bilden ein fast vollkommen intaktes historisches Gebäudeensemble, dem als Gegenüber zur nördlichen Altstadtbefestigung eine besondere stadträumliche Bedeutung zukommt. Das Gebäude Schussenstraße Nr. 1 ist nicht nur Teil des historischen Gebäudeensembles in markanter Lage, gegenüber des Frauentorplatzes, sondern ist zudem eine der wenigen Villen aus der Zeit der Jahrhundertwende, die noch einen intakten Garten besitzen, der von einem schmiedeeisernem Zaun gleicher Bauzeit eingebettet und umgrenzt wird.

Die Schützenstraße stellt eine wichtige Verbindungsachse zwischen Altstadt und Nordstadt dar. Auf der Westseite der Schützenstraße sind innerhalb des Geltungsbereichs nahezu alle historischen Gebäude vorhanden – mit nur einer Ausnahme aus den 1980er Jahren, das sich jedoch relativ unauffällig ins Stadtbild einfügt. Der Biergarten des Bärengartens ist heute nicht nur der einzige Biergarten in der Innenstadt Ravensburgs dieser Größe und Qualität mit einem alten Baumbestand, auch aus heimatgeschichtlichen Gründen hat der Biergarten besondere Bedeutung. Der Biergarten existiert bereits seit 1825 und wurde Anfang des 20. Jahrhunderts mit dem Gaststättengebäude, dem Musikpavillon - beides heute noch erhalten - und einer Kegelbahn ergänzt. Dies ist in Ravensburg das einzige noch erhaltene Beispiel des zur Jahrhundertwende beliebten Gastronomietrends, der sich außerhalb der Altstädte und auf dem Land entwickelte. Noch heute stellt der Bärengarten das Herzstück des Rutenfestes dar. Das Ensemble des Gaststättengebäudes an markanter Ecklage mit Biergarten und historischem Musikpavillon stellt gemeinsam mit dem angrenzenden denkmalgeschützten Gartenhaus und den dahinter liegenden Gärten den gestalterischen Hochpunkt in der Schützenstraße dar.

Sehr geringe Gebäudeabstände und ein enger Straßenraum prägen die Zeughausstraße. Es gibt keine Vorgartenzone und aufgrund der geringen Gebäudeabstände ist das Grün der Blockinnenbereiche im Straßenraum kaum wahrnehmbar. Umso stärker wirkt die grüne Raumaufweitung zwischen Kapuziner- und Möttelinstraße, die im Stadtbild der Zeughausstraße eine spannungsreiche Raumabfolge und eine hohe städtebauliche Qualität schafft.

Im Geltungsbereich befinden sich fünf denkmalgeschützte Gartenhäuser - davon vier noch relativ freistehend, in Gärten liegend. Diese Gärten mit Gartenhäusern werden als letzte Zeugnisse der früheren Gartenkultur aus heimatgeschichtlichen Gründen als besonders bedeutsam für das Stadtbild der Nordstadt bewertet.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan des erneuten Abgrenzungsbereichs vom 18.01.2018
- Anlage 2: Entwurf Satzungstext Erhaltungssatzung "Nordstadt",
Stand 21.03.2017