

Sitzungsvorlage DS 2014/118

Stadtplanungsamt
Jens Herbst / Christian Storch
(Stand: **22.04.2014**)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Bauordnungsamt
Sanierungsbeauftragter

Aktenzeichen:

Gemeinderat
öffentlich am 28.04.2014

**Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
"Hirschgraben"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Hirschgraben" 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 des Hirschgrabens liegt ein Grundsatzbeschluss des Technischen Ausschusses aus dem Jahr 2006 (DS 2006/139) vor, eine Erhaltungssatzung zu erarbeiten. Ziel der Satzung ist der Schutz der städtebaulichen Gestalt des Plangebietes und der Erhalt der ortsbildprägenden baulichen Anlagen.

Im Bereich des Hirschgrabens liegt dem Bauordnungsamt eine Bauvoranfrage für eine umfassende Aufstockung eines Gebäudes vor. Es gilt jetzt zu überprüfen, ob diese Baumaßnahme mit den Erhaltungszielen übereinstimmt bzw. mit welchen gestalterischen Anforderungen eine Aufstockung genehmigt werden könnte.

2. Begründung zur Abgrenzung der Erhaltungssatzung

Im Ortskernatlas Baden-Württemberg des Landesdenkmalamtes für die Stadt Ravensburg ist der geplante Geltungsbereich Hirschgraben als

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

beschrieben.

Der östliche Teil des Hirschgrabens ist Bestandteil des Geltungsbereiches, da dieser Straßenzug durch seine villenartige Bebauung geprägt ist, die im Wesentlichen um die Jahrhundertwende 19. / 20. Jahrhundert im Rahmen der südlichen Stadterweiterung in der damaligen typischen Architektursprache entstanden ist. Diese städtebauliche Struktur und Architektur mit einzelnen repräsentativen Gebäuden und charakteristischen gestalterischen Details ist heute noch, trotz zahlreicher An- und Umbauten, im Straßenraum ablesbar.

Nördlich an den Hirschgraben direkt angrenzend liegt der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung "Altstadt" vom 07.07.1990.

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.

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung,
Stand 16.04.2014

Anlage 2: Orthobild