

Sitzungsvorlage DS 2007/072

Stadtplanungsamt
Konstanze Mohr
(Stand: 27.02.2007)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Kulturamt

Aktenzeichen: 621.731

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 14.03.2007

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 19.03.2007

Gemeinderat

öffentlich am 26.03.2007

**Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB (Gestaltungserhaltungssatzung)
für den "Bereich der ehemaligen Klosteranlage Weißenau"
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet "Bereich der ehemaligen Klosteranlage Weißenau" ist eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 (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

- Betriebsaufgabe Ulmia im Juni 2006. Die Nutzungsaufgabe wirkt sich gegebenenfalls auf die zum Betriebsvermögen gehörenden ehemaligen Klostergebäude 'Arkadenbau, Kornhaus, Wäscherei/Bleicherei' aus.
- Ortstermin zur Beurteilung der Kulturdenkmaleigenschaft der Gebäude der Ulmia mit dem Landesdenkmalamt am 27.06.2006.
- Information des Ortschaftsrates, nö, am 17.07.2006.
- Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches liegt dem Bauordnungsamt ein Abbruchantrag der Ulmia Stoffe GmbH für das Gebäude zwischen dem denkmalgeschützten Lagerhaus und der Fabrikantenvilla Abteistraße 10 - das sogenannte 'Ehemalige Bleichgebäude' - im Kenntnisgabeverfahren vor. Mit Schreiben vom 12.09.2006 des Regierungspräsidiums Tübingen wird die Kulturdenkmaleigenschaft des Gebäudes Abteistraße 4 festgestellt. Das Abbruchgesuch der Ulmia Stoffe GmbH wird mit Schreiben vom 25.09.2006 zurückgezogen.
- Information des Technischen Ausschusses, nö, am 20.09.2006.
- Ortstermin zur fachlichen Abstimmung der Abgrenzung mit dem Kulturamt-Archiv und der Unteren Denkmalschutzbehörde am 13.10.2006. Die fachübergreifende Beurteilung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets führt zur Einbeziehung der Gebäude Weingartshofer Straße 2/60, 2/61 und 4 sowie der ehemaligen Klostergartenflächen Richtung Landeskrankenhaus in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.
- Information zum Areal der Firma Ulmia sowie zur Erhaltungssatzung des Ortschaftsrates Eschach, nö, am 13.11.2006 und des Technischen Ausschusses, nö, am 15.11.2006.
- Übergabe der Broschüre 'Weißenau 2010 – Eine Chance für das barocke Kulturdenkmal', in der die Geschichte und ein Zukunftsbild des ehemaligen Klosters sowie seines Umfeldes dargestellt sind, an den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.11.2006.
- Um den Bereich der ehemaligen Klosteranlage Weißenau, der im Ortskernatlas als Geltungsbereich für eine Gesamtanlagen-Schutzsatzung gemäß § 19 DSchG empfohlen wird, in seiner städtebaulichen Eigenart und Gestalt zu erhalten, ist eine Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB angezeigt.

2. **Stadthistorische Begründung des Landesdenkmalamtes zu der Abgrenzung der Erhaltungssatzung**

(Quelle: Ortskernatlas Baden-Württemberg des Landesdenkmalamtes)

Der Ortskernatlas enthält für den Bereich der ehemaligen Klosteranlage Weißenau folgende, mit Informationen aus der Festschrift zur 700-Jahrfeier der Übergabe der Heiligblutreliquie ergänzte, Beschreibung:

Gemeinde Weißenau

Neben der präsenten Altstadt und ihren noch mitsprechenden historischen Vorstadtbereichen stellt sich hier nunmehr ein Bautenkomplex von überregionaler geschichtlicher Bedeutung dar: das ehemalige Kloster Weißenau (heute Psychiatrisches Landeskrankenhaus bzw. Akademisches Krankenhaus der Universität Ulm), das zusammen mit seinen jüngeren und jüngsten baulichen Ergänzungen die Randbezirke der Ravensburger Südvorstadt beherrscht.

Die bauliche Entwicklung

Im Gegensatz zu dem nördlich von Ravensburg gelegenen Benediktinerkloster Weingarten vollzogen sich Gründung und bauliche Entwicklung des ehemaligen Prämonstratenserklosters Weißenau in quasi unbesiedeltem Gebiet. Weißenau blieb bis ins späte 19. Jahrhundert eine für sich bestehende 'Siedlungseinheit'.

Gegründet 1145 von dem welfischen Ministerialen Gebizo, ca. 2,5 km südlich von Ravensburg, auf ebenem Gelände am Ostufer der Schussen, gewann das Kloster vor allem im 13. Jahrhundert regionale Bedeutung (1257 Erhebung zur Abtei, 1283 Übergabe einer Heiligblut-Reliquie durch Rudolf von Habsburg). Wesentlicher Anteil an seinem Aufstieg hatten verschiedene Schenkungen, die das Kloster im Laufe des 13. – 15. Jahrhunderts zum Grundherrn über zahlreiche Pfarr- und Filialbezirke im Ravensburger Raum und damit zeitweilig zu einer der reichsten Ordensniederlassungen in Oberschwaben machten. Die bauliche Entwicklung des Klosters gliedert sich wesentlich in drei Zeitabschnitte:

- eine hoch-spätmittelalterliche Frühphase (12. – 14. Jahrhundert), aus der sich durch die Verwüstung durch die Anhänger König Ludwigs des Bayern während des Thronstreits zwischen diesem und Friedrich dem Schönen von Österreich nichts mehr erhalten hat,
- eine spätmittelalterliche Ausbauphase (15. – 16. Jahrhundert), die mit der Reformationszeit ihr Ende fand und im heutigen Baubestand noch an einer Stelle, dem ehemaligen Kellergebäude von 1527 ablesbar ist, und
- eine barocke Spätphase, die selbst wiederum eine vom Dreißigjährigen Krieg beeinträchtigte Vorstufe (ab 1623) und eine als letzte Blütezeit überlieferte Schlußperiode (1708 – 84) aufweist.

Nach der Säkularisation kam das Kloster in Privathand und aus dieser 1835 an die württembergische Krone. 1839 verkaufte diese dann einen Teil der Klostergebäude (Westteil des Klosters, heute Bereich 'Ulmia') an die Schweizer Textilfabrikanten Erpf, zur Einrichtung einer Bleich- und Appreturanstalt für Leinen- und Baumwollstoffe. 1851/52 ging das Unternehmen in staatlichen Besitz über und gegen Ende der 1880er Jahre wurde es an die Feinweberei Steiger & Deschler aus Söllingen bei Ulm verpachtet, die 1942 das Betriebs-

gelände erwarb. Die für den Betrieb benötigten Industrieanlagen wurden ab 1840 vor allem im Westteil des Klosters, d.h. in bzw. hinter den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden Kellerhaus, Kornhaus / Pfistermühle installiert. Die heutige bauliche Ausdehnung, wozu auch zwei ehemalige Direktionsvillen aus der Zeit nach 1900 gehören, entstammt im wesentlichen der Zeit nach dem 2. Weltkrieg.

1888/92 wurde die 'Staatliche Irrenanstalt Weißenau' gegründet, die sich zur größten Anstalt dieser Art in Baden-Württemberg entwickelte. Die Heilanstalt selbst war zunächst hauptsächlich im einstigen Konvent untergebracht, an dessen Süd- und Ostseite ab 1892 eine Anzahl kleinerer Zellengebäude entstand (heute beseitigt).

1894 erhielt Weißenau seinen eigenen Bahnhof, Grundlage für die systematische Besiedlung nördlich und östlich der alten Klosterausfahrt.

Das Kloster- und Anstaltsareal im heutigen Siedlungsbild

Dem sich aus Norden, aus Richtung Ravensburg, oder von Süden, aus Richtung Eschach, dem Anstaltsbezirk nähernden Betrachter fällt zunächst die weithin wirkende Doppelturmfront der ehemaligen Klosterkirche auf. Erst im Nahbereich der Anstalt lässt sich dann auch der Zusammenhang mit den übrigen Baulichkeiten erkennen.

Nord- und Südeingang zur einstigen Klosteranlage entsprechen noch im wesentlichen der spätbarocken Situation: im Norden führt der Weg über den Torplatz – mit der reizvollen Gruppe aus ehemaligem Gästehaus, ehemaligem Waschhaus und Torhaus – zur heutigen Abteistraße mit den ehemaligen Haupt- und Nebengebäuden; den Südeingang bzw. Südabschnitt der Abteistraße erreicht man über eine schnurgerade Baumallee aus Richtung Mariatal. Der einstige Ordensbereich mit seinen in Gliederung und Dachform noch leicht zu erkennenden Barockbauten wird westlich und östlich von ausgedehnter Neubebauung eingefasst. Auf der westlichen Seite befinden sich Werkanlagen, zu denen auch einige Wirtschaftsbauten des Klosters (Kellerhaus und Kornhaus / Pfistermühle, Abteistraße 4) sowie zwei ehemalige Direktionsvillen in barockisierenden Formen (Abteistraße 4/1, 10), von denen nur noch Abteistraße 10 besteht, gehören. Auf der östlichen Seite sind vor allem die neuen Kliniken, Therapie- und Personalgebäude des Psychiatrischen Landeskrankenhauses zu sehen.

Im Bereich des alten nördlichen Klosterausgangs ist der siedlungsgeschichtliche Zusammenhang mit ersten Siedlungsansätzen im späten 19. Jahrhundert (vor allem seit dem Bahnhofsbau von 1884) noch deutlich ablesbar. Trotz der heutigen Beeinträchtigung des Torplatzes durch einen Pkw-Parkplatz an der Anstaltszufahrt ist der Zusammenhang dieses gewachsenen Entrees noch im Wesentlichen ablesbar und bildet mit den bestehenden historischen Teilen des heutigen Bautenkomplexes Weißenau eine erhaltenswerte Gesamtanlage (im Sinne des § 19 DSchG).

3. Erhaltungsziele

Die Satzungsziele sind 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 (1) Nr. 1 BauGB beabsichtigt.

Dementsprechend sollen die baulichen Anlagen des Torplatzes, der Bahnhofstraße und der Abteistraße in ihrer spätmittelalterlichen und spätbarocken sowie gründerzeitlichen Eigenart und Straßenwirkung geschützt werden (siehe hierzu auch die unter 2. zitierte Beurteilung durch das Landesdenkmalamt). 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 wie z. B.:

- Stellung der Gebäude auf dem Grundstück
- Abstände zu Nachbargebäuden
- Vorgärten, Einfriedigungen und Freiflächen
- Kubatur
- Geschoszahl, Geschosshöhe
- Dachform
- Fassadengliederung
- Sockelausbildung
- Fensterformate
- Materialien und Farbe

4. Satzungsentwurf der Erhaltungssatzung für den "Bereich der ehemaligen Klosteranlage Weißenau"

Stand: 20.09.2006 / 31.01.2007

ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 (1) NR. 1 BAUGB (GESTALTUNGSERHALTUNGSSATZUNG)

Auf Grund des § 172 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Ravensburg in öffentlicher Sitzung am _____._____ folgende Erhaltungssatzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Plan vom 18.10.2006, M 1:2500, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellten Grundstücke im Bereich der Straßen Bahnhofstraße 1, Torplatz 2, 2/1, 4, 4/1, 5, 6, 7, 8, 9, Weingartshofer Straße 2/60, 2/61, 4, Abteistraße 1, 2 – 2/7, 4, 4/2, 10.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 172 (1) Nr. 1 BauGB der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt des in ihrem Geltungsbereich gelegenen Siedlungsgebiets. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

§ 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.

(4) Als wesentliche Kriterien zur Beurteilung über die Zulässigkeit eines Vorhabens sind folgende, noch nicht abschließende, Merkmale zu Grunde zu legen:

- Stellung der Gebäude auf dem Grundstück
- Abstände zu Nachbargebäuden
- Vorgärten, Einfriedigungen und Freiflächen
- Kubatur
- Geschoszahl, Geschosshöhe
- Dachform
- Fassadengliederung
- Sockelausbildung
- Fensterformate
- Materialien und Farbe

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 (1) Nr. 4 BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder abbricht.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung,
Stand 18.10.2006

Anlage 2: Orthobild Erhaltungssatzung, Stand 18.10.2006

Anlage 3: Fotos
- Bereich Torplatz und Bahnhofstraße
- Bereich Abteistraße

Anlage 4: Karten des Ortskernatlas zum Kernbereich Weißenau