

**Sitzungsvorlage DS 2007/191**

Stadtplanungsamt  
Klaus Aisenbrey  
(Stand: **26.04.2007**)

Mitwirkung:  
Bauordnungsamt  
Herr Groß, Sanierungsbeauftragter

Aktenzeichen: 621.44

**Gemeinderat**

öffentlich am 07.05.2007

**Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB (Gestaltungserhaltungssatzung)  
für Karlstraße, Eisenbahnstraße  
- Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird folgende Satzung erlassen:

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

Auf Grund des § 172 (1) Nr. 1 und Abs. 3 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Stadt Ravensburg in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ folgende Erhaltungssatzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Plan vom 19.04.2007, M 1:2500 dargestellten Grundstücke im Bereich der Straßen Eisenbahnstraße 28 – 40, Eisenbahnstraße 41 – 53, Karlstraße 2 – 10, Karlstraße 12 – 13.

Der Lageplan vom 19.04.2007, M 1:2500 sowie die Begründung (Broschüre des Architekturbüros Groß vom 19.04.2007) sind Bestandteile dieser Satzung.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt der in ihrem Geltungsbereich gelegenen Siedlung. 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 Merkmale zu Grunde zu legen:

- Stellung der Gebäude auf dem Grundstück
- Abstände zu Nachbargebäuden
- Vorgärten und Einfriedigungen
- 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.

## Sachverhalt:

### 1. Vorgang

- Erlass einer "Satzung zur Erhaltung des Stadtbildes und der historischen Bausubstanz in der Altstadt von Ravensburg – Erhaltungssatzung –" durch den Gemeinderat am 25.06.1990, Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung am 07.07.1990.
- Antrag zum Haushalt 2005 von Stadtrat Lucha, Bündnis 90/Grüne zum "Erlass einer Erhaltungssatzung für den gründerzeitlichen Gürtel um die Altstadt". Kurzbegründung: "Immer mehr Objekte sind von Zerstörung bedroht".
- Vorberatung "Erlass von 4 Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB" durch den Technischen Ausschuss, nö, am 22.06.2005.
- Erneute Vorberatung "Erlass von 4 Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB" durch den Technischen Ausschuss, nö am 26.04.2006.
- Der Technische Ausschuss hat am 21.06.2006 beschlossen, die Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB (Gestaltungserhaltungssatzung) für das Gebiet "Karlstraße, Eisenbahnstraße" aufzustellen und bekannt zu machen. Die Bekanntmachung über diese Aufstellung erfolgte in der Schwäbischen Zeitung am 24.06.2006, Nr. 143.
- Der zunächst eingereichte Bauantrag für eine Neubebauung der Grundstücke "Eisenbahnstraße 45 und 47" ist zwischenzeitlich überarbeitet worden. Der neu vorliegende Bauantrag fügt sich in die städtebauliche Gestalt des Gebietes nach den Maßgaben der Erhaltungssatzung ein.

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

(Quelle: Ortskernatlas Baden-Württemberg des Landesdenkmalamtes)

Der Ortskernatlas enthält zur Karlstraße und Eisenbahnstraße folgende Beschreibung:

#### Karlstraße

Zur Altstadtumgebung des 19. Jh. gehörender Straßenabschnitt vor der Westmauer der Unterstadt, zwischen Olgastraße (Höhe Untertor) und Schussenstraße. Die Westseite – gegenüber dem im 19. Jh. eingeebneten und begrünten Stadtgraben – noch abschnittsweise (v. a. zwischen Meersburger und Charlottenstraße) mit repräsentativen Vorstadtvillen der Zeit um 1900 sowie auch der 20er Jahre (Nr. 4). bebaut.

Eisenbahnstraße (1-27, 29-35 ungerade)

Namensbezeichnung erst nach Bau des Bahnhofs (1847/50); in der Anlage wie Charlottenstraße und Grüner-Turm-Straße eine der drei Ostwestachsen des spätmittelalterlichen Straßenrasters der Unterstadt und als solche zwischen Marienplatz und Westmauer bzw. Mauerstraße verlaufend, nach Abbruch der Mauer (bzw. des hier stehenden Pulverturms) im 19. Jh. nach Westen, in Richtung Bahnhof verlängert. Der schmalere, im Verlauf unregelmäßigere Ostabschnitt mit geschlossener (z. T. kleinparzelliger) Bebauung: zu meist verputzte traufständige, z. T. ins 15.-17 oder 18./19. Jh. datierende Fachwerkhäuser (2-3 Geschosse); den breiter und gerader verlaufenden Westabschnitt beherrscht zwischen Oberer und Unterer Breite Straße die spätgotische St. Jodokskirche (Nr. 20) als allseitig freistehende Basilika mit nördl. Seitenturm; Bebauung der Südseite nun mit verputzten, zwei- bis viergeschossigen Traufenhäusern des 17.-19. Jh. unter denen die freistehenden spätbarocken Mansardedachbauten des Pfarrhauses von St. Jodok (Nr. 25, 1731, Baumeister unbekannt) und des ehem. Altshauser Hofes (Nr. 35, nach 1730 nach Plan von J. C. Bagnato) besonders auffallen. Im Straßenbild sprechen heute auch Um- bzw. Neubauten des 19./20. Jh. mit: so die Eckhäuser Nr. 11 (zur Rosenstraße) und Nr. 17 (zur Oberen Breite Straße) sowie eine Reihe späthistorischer Wohn- und Geschäftshäuser an der Nordseite (Nr. 22-26), zwischen Unterer Breite Straße und Mauerstraße, Westteil zum Bahnhof mit Gründerzeitbebauung (Haus Nr. 28-40, 41-53).

### 3. **Zweistufige Wirkung des Satzungsschutzes**

(Quelle: Arbeitshilfe Deutsches Institut für Urbanistik, difu, Dr. Marie-Luis Wallraven-Lindl, Anton Strunz, Referat für Stadtplanung und Bauordnung München, Februar 2005)

Die Realisierung des mit einer Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes erfolgt durch ein zweistufiges Verfahren: Auf der ersten Stufe wird durch gemeindliche Satzung ein Erhaltungsbereich geschaffen. In ihm unterfallen alle Veränderungen der Genehmigungspflicht. Auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem dann geprüft wird, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel gefährdet.

In der Satzung wird also nur die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt und damit die Genehmigungsbedürftigkeit begründet. Ob die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, wird hingegen erst im Rahmen der Entscheidung über den Genehmigungsantrag geprüft. Das heißt, dass erst bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

Die planerische Entscheidung (Abwägung) beim Erlass der Satzung bezieht sich auf Grund des zweistufigen Wirkungsmechanismus somit in erster Linie auf die Berücksichtigung und Gewichtung des städtebaulichen Belangs der Erhaltung für das konkrete Gebiet. Die Entscheidung über die möglicherweise divergierenden öffentlichen und privaten Interessen wird erst auf der zweiten Stufe, also im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, getroffen.

#### 4. **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 i. V. m. § 172 (3) BauGB beabsichtigt.

Dementsprechend sollen die baulichen Anlagen der Karlstraße und der Eisenbahnstraße in ihrer gründerzeitlichen Eigenart und Straßenwirkung geschützt werden (siehe hierzu auch die Beurteilung durch das Landesdenkmalamt im Ortskernatlas).

Die Erhaltungssatzung enthält somit in der **1. Stufe** ein präventives Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Erst 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 und Einfriedigungen
- Kubatur
- Geschoszahl, Geschosshöhe
- Dachform
- Fassadengliederung
- Sockelausbildung
- Fensterformate
- Materialien und Farbe

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung,  
Stand 19.04.2007

Anlage 2: Begründung vom 19.04.2007  
(Broschüre des Architekturbüros Groß)

Anlage 3: Orthobild zur Erhaltungssatzung

Anlage 4: Auszug Ortskernatlas