



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	
	Verantwortlich:	Dez.6
Gestaltungssatzung „Altstadt Durlach“, Karlsruhe-Durlach		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	20.09.2016		x		
Ortschaftsrat Durlach	14.09.2016	5	x		

Beschlussantrag

Beschluss des Verfahrens zur Aufstellung der Gestaltungssatzung durch eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut S. 7).

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		x	nein		ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	x	nein		ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein	x	ja	durchgeführt am 14.09.2016
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

Vorbemerkung

Die bauliche und gestalterische Entwicklung in der Altstadt Durlach wird seit 1998 auf Grundlage der Gesamtanlagensatzung gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz „Altstadt Durlach“ gesteuert. Zuvor wurde diese Aufgabe mittels sanierungsrechtlicher Genehmigungen im Rahmen der damaligen Sanierungssatzung wahrgenommen. Eine weitere Grundlage für gestalterische Entscheidungen war unter anderem der bereits 1976 entwickelte Entwurf einer Gestaltungssatzung. Im Laufe der Zeit zeigten sich vermehrt Schwächen dieser rechtlichen Situation. Obwohl das Denkmalschutzgesetz unter konservatorischen Gesichtspunkten die stärksten Einflussmöglichkeiten auf das bauliche Geschehen in Durlach bietet, gab und gibt es Fälle oder ganze Bereiche, in denen der Denkmalschutz nicht greift, bzw. an seine Grenzen stößt. Beispielsweise sind im baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz städtebauliche Gründe für denkmalrechtliche Maßnahmen nicht vorgesehen. Auch sind Gegenstände, die das Stadtbild stark beeinflussen, jedoch nicht unmittelbar Gegenstand denkmalrechtlicher Genehmigungsvorgänge sind, nicht zu steuern. Beispiele hierfür sind etwa die nicht denkmalgeschützten Altbauten innerhalb der Gesamtanlage, aber auch Neubauten auf bisher unbebauten Grundstücken oder nach Abbrüchen.

Zunehmende Bedeutung haben auch die Randbereiche und Eingangssituationen zur Altstadt, so dass auch dort Steuerungsmechanismen eingeführt werden sollen.

In der Gesamtanlagensatzung werden die wesentlichen denkmalrechtlich Schutzziele aufgeführt, es wird aber nicht beschrieben, mit welchen konkreten baulichen Maßnahmen solche Ziele zu erreichen sind. Es bleibt insofern den zuständigen Ämtern, beteiligten Eigentümern und Planern vorbehalten, einen geeigneten Weg zur Umsetzung des Schutzziels im Einzelfall zu finden. Grundsätzliche Entwicklungsziele kennt die Gesamtanlagensatzung nicht. Sie ist rein konservatorisch angelegt. Auf der Gesamtanlagensatzung als alleiniger Basis sind keine Aussagen zu stadtgestalterischen Weiterentwicklungen im Bereich der Durlacher Altstadt möglich, vor diesem Hintergrund ist der Erlass einer Gestaltungssatzung geboten.

Mit der Gestaltungssatzung soll eine möglichst nachvollziehbare, verbindliche Entscheidungsgrundlage für alle Beteiligten zur Anordnung der Baukörper, der baulichen Ausführung wesentlicher Bauteile (Dach, Fassade, Öffnungen) aber auch zu baulichen Details (Fenster, Werbeanlagen, Einfriedungen, etc.) im Hinblick auf ihre Gestaltung geschaffen werden. Sie soll Spielräume für Neubauten eröffnen und dabei eine harmonische Ensemblewirkung begünstigen. Die Vorschriften werden ausgehend von den örtlichen, durch die Durlacher Bau- und Planungsgeschichte geprägten Gegebenheiten entwickelt und präzisieren die allgemeinen Anforderungen, die sich aus der Landesbauordnung ergeben.

Das ca. 32 ha große Plangebiet liegt in Karlsruhe-Durlach. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Satzungsentwurfs.

Das Erscheinungsbild der Durlacher Altstadt wird maßgeblich von einer historisch gewachsenen Stadtstruktur und einer Vielzahl baulicher Kulturdenkmale aus unterschiedlichen Zeitepochen geprägt.

Die in der Altstadt erlebbare, hohe städtebauliche Qualität entsteht aus den Besonderheiten des öffentlichen Raums mit seinem charakteristischen Kreuz- und Ringstraßensystem mit unterschiedlich dimensionierten Platzräumen, aber auch aus den fernwirksamen Sichtbezügen zu vorhandenen Kirchtürmen, zum Rathausturm und zum Turmberg. Auch der Blick vom Turmberg auf die Straßen- und Dachlandschaft der Altstadt erschließt die Besonderheit der ehemaligen Markgrafenstadt.

Im Altstadtkern präsentieren sich die Straßenzüge über weite Strecken als wohltuend einheitlich, wobei die Qualität der straßenbegleitenden Bebauung wegen der Krümmung der Ringstraßen in besondere Weise erlebbar wird.

Die Altstadt ist aber auch durch Kontraste geprägt: Öffentliche Gebäude wie etwa das Rathaus, die Kirchen, die Schulen und insbesondere die Karlsburg setzen städtebauliche Akzente. Daneben stehen Gebäude wie zum Beispiel die in der Gründerzeit errichtete Löwen-Apotheke in starkem stilistischem Gegensatz zur umgebenden Bebauung.

Die städtebauliche Qualität der Altstadt hat sich aus der Summe vieler einzelner Bauprojekte entwickelt, die in hoher planerischer und handwerklicher Qualität sensibel in das städtebauliche Umfeld eingefügt wurden. Dies gilt insbesondere für Baumaßnahmen aus der Zeit der Sanierung 1984 bis 2004, in der das Ortsbild mit hohem Betreuungsaufwand seitens der Denkmalpflege und der Stadtplanung gepflegt und weiterentwickelt wurde, aber auch für Beispiele aus jüngster Zeit.

Demgegenüber schwächen die weniger gelungenen Maßnahmen und zahlreiche „kleineren Bausünden“ (unproportionierte Anbauten, unangemessene Materialwahl, übertriebene Werbeanlagen) in ihrer Summe die Wirkung des historischen Stadtbilds, die es zukünftig zu vermeiden gilt.

Die mit der Satzung zugrunde liegenden Ziele sind im Wesentlichen folgende:

Die baugestalterische Entwicklung der Durlacher Altstadt soll so gesteuert werden, dass ihre unverwechselbare Identität erhalten bleibt. Deshalb sollen Regelungen getroffen werden, die die essentiellen Gestaltungsmerkmale der Altstadt erhalten und diese Gestaltungsmerkmale zur Richtschnur für bauliche Ergänzungen machen. Gleichzeitig sollen im Sinne der Attraktivität der Altstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort und zur Sicherung der im Rahmen der Sanierung erzielten Erfolge auch Freiräume für eine qualitätsvolle aber am Bestand orientierte Weiterentwicklung geschaffen werden.

Auch sollen erweiterte Einflussmöglichkeiten aus einem die Substanz grundsätzlich erhaltenden Blickwinkel auf Veränderungen der räumlichen, städtebaulichen und architektonischen Situation und des Erscheinungsbildes der Altstadt Durlach geschaffen werden. Diese Einflussmöglichkeiten sollen über die Möglichkeiten des Denkmalschutzes hinausgehen und auch städtebaulich begründet werden können.

Darüber hinaus sollen gestaltrelevante Erscheinungen, die das Denkmalschutzgesetz nur unzureichend regelt, im Sinne einer positiven, gestalterischen Weiterentwicklung des Ortsbildes gesteuert werden. Störende Werbeanlagen sollen ausgeschlossen werden. Zulässige Werbeanlagen sollen in das Stadtbild integriert und den städtebaulichen und architektonischen Ausdrucksformen untergeordnet bleiben.

Die ebenfalls wünschenswerte, vereinheitlichende und vereinfachende Gestaltung von Stadtmobiliar und Mobiliar von Außenbewirtungen und die Steuerung von Gegenständen aus Sondernutzungen im öffentlichen Raum können aus rechtlichen Gründen nicht in dieser Satzung geregelt werden. Sie sind deshalb in den ergänzenden Hinweisen enthalten.

Zonierung des Geltungsbereichs

Um den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen innerhalb der Altstadt gerecht zu werden, wird der Geltungsbereich in verschiedene Zonen mit differenzierter Regelungstiefe unterteilt. Einige Regelungen gelten für den gesamten Geltungsbereich, andere nur für einzelne Zonen.

Die Zonierung wurde mit Blick auf die unterschiedlichen historischen Baustrukturen festgelegt (Begründung Ziffer 6.2 Lageplan S. 21). Es wird gebäudetypologisch unterschieden in:

Zone A – Kernstadt/Durlacher Modellhaus

Im Bereich der Kernstadt ist das historische Ortsbild durch eine charakteristische Bauform geprägt, die sich auf die „Durlacher Modellbauverordnung“ von 1698 bezieht und damit der gestalterischen Zielsetzung für den Wiederaufbau nach dem Stadtbrand im Jahre 1689 entspricht. Typische Merkmale sind:

- Vorwiegend zweigeschossige Bauweise,
- Gebäude traufständig zur Straße,
- Dachneigung ca. 50 °,
- geschlossene Dachflächen mit Dachüberstand an der Traufe, als Kastengesims ausgebildet,
- rotbraune Biberschwanzeindeckung,
- verputzte Fassade, durch horizontale Bänder, Fenster und Klappläden rhythmisch gegliedert,
- Gebäude stehen auf einem Sockel mit Vorsprung.

Zone B – Stadtmauerbebauung

Die Bebauung auf der Flucht der mittelalterlichen Stadtbefestigung bzw. auf Resten der alten Stadt-/Zwingermauer hat als vormals untergeordneter, von Nebengebäuden geprägter Stadtbereich historisch folgende typische Merkmale:

- Vorwiegend zweigeschossige Gebäude,
- Gebäude traufständig zur Straße bzw. Stadtmauerflucht,
- Dachneigung ca. 50 °,
- kleinflächige oft differenzierte Dachlandschaft mit meist geschlossenen Dachflächen ohne Öffnungen,
- Unverputzte Natursteinfassaden, Fachwerkfassaden, verputzte Fassaden.

In dieser Zone finden sich auch Sonderlösungen für Fassaden und Dachgliederungen aus der Zeit der Sanierung, die die Geschlossenheit der Mauerflächen von Stadt- und Zwingermauer betonen und kontrastieren. Gestalterisch und funktional ähnlich ambitionierte Planungen sollen hier weiterhin möglich sein.

Zone C – Innere und äußere Stadterweiterung

Am Rande des Geltungsbereichs der Satzung, aber auch teilweise entlang der Pfinztalstraße, findet sich ein weniger homogener Gebäudebestand. Diese Bereiche der Altstadt sind geprägt durch Gebäude der Gründerzeit, der Nachkriegszeit und der darauf folgenden Jahrzehnte bis hin zur Gegenwart, mit größeren Dimensionen unter Verwendung vielfältiger Baumaterialien. Die „Stadterweiterung“ weist auch eine höhere Vielfalt an Bautypen auf, als die beiden anderen Zonen.

Vom öffentlichen Raum aus sichtbare und nicht sichtbare Bereiche

Über die Zoneneinteilung hinaus ist zu beachten, in welchem Umfang die betreffende Bebauung oder das Bauteil vom öffentlichen Raum aus wahrzunehmen ist. Grundsätzlich sind die Gebäude „ganzheitlich“ zu gestalten. Im Hinblick auf den Grundsatz der Angemessenheit ist es allerdings geboten, zwischen einsehbaren Bereichen mit höherem Regelungsbedarf und nicht einsehbaren Bereichen mit geringeren Anforderungen zu unterscheiden. Diesem Zweck dient die Unterteilung der Zonen A und B in A1/A2 und B1/B2, wobei die Zonen A1 und B1 Gebäude bzw. Gebäudeteile umfassen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind und A2 und B2 die nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbaren.

Das Ortsbild und die vorhandenen Baustrukturen in ihrer Maßstäblichkeit und mit ihren ortstypischen Gestaltungsmerkmalen sollen bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich erhalten bleiben. Veränderungen im Erscheinungsbild von Gebäuden müssen sich am Bestand orientieren und in die Umgebungsbebauung einfügen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen zu beseitigen. Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung sollen neue, an die gestalterischen Ziele dieser Satzung angepasste Lösungen möglich bleiben.

Folgende Elemente sind für das Erscheinungsbild der Altstadt Durlachs erheblich, weshalb sie Gegenstand der Festsetzungen sind:

- Die städtebauliche Grundstruktur mit ovalem Stadtkern, der Vorstadt und dem Schlossbereich, die historischen öffentlichen und privaten Gebäude, der Verlauf von Stadtmauer und Graben sowie die mittelalterliche Parzellierung.
- Die von der historischen Bebauung geprägten Straßen und Platzräume mit ihren Profilen, den Belägen, der Möblierung des öffentlichen Raumes und den Grünbereichen.
- Die Gebäudefassaden mit ihren sich aus der Parzellengröße und Traufhöhe ergebenden Proportionen, ihren Gliederungen, die Dachzonen, die gestalteten Details an den Fassaden, die Farb- und Materialwahl, Fensterformate, Teilungen und Fensterläden, Tür und Torflügel.
- Gebäude, bauliche Anlagen aller Art, Garagen, überdachte Stellplätze, Fahrgastunterstände, Vorbauten, Überdachungen, Verglasungen.
- Private Freiflächen.
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern.
- Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen.
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung.
- Windenergieanlagen.
- Masten, Leitungen, Sirenen, Fahnen, Einrichtungen der Brauchtumpflege.
- Technische Ausrüstungen des öffentlichen Raums.
- Antennen.
- Einfriedungen.
- Stützmauern.
- Werbeanlagen.
- Automaten.

Die Festsetzungen gelten sowohl für Neubauten als auch Sanierungen, Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und die Erweiterung baulicher Anlagen.

Die Festsetzungen gelten ebenso für alle nach § 50 Landesbauordnung (LBO) verfahrensfreien Vorhaben, die gemäß § 3 der Gestaltungssatzung dem Kenntnissgabeverfahren unterworfen werden. Bei der Satzung handelt es sich um eine Gestaltungssatzung in Form örtlicher Bauvorschriften nach § 74 LBO. Die Satzung lässt die denkmalrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Gesamtanlagensatzung unberührt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Satzungstext, die Beipläne zur Begründung Ziffer 6 sowie auf die Begründung und Hinweise verwiesen.

I. Trägerbeteiligung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Als bisherige Verfahrensschritte erfolgten nach dem Aufstellungsbeschluss am 6. Juli 2010 die Beteiligung der Öffentlichkeit am 7. März 2012 sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 3. März bis 15. April 2016. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußerten Anregungen wurden vom Stadtplanungsamt in einer Synopse aufgeführt. Den Stellungnahmen wurden die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes tabellarisch gegenüber gestellt. Die Synopse ist als **Anlage 1** beigefügt, auf den Inhalt wird verwiesen. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Stellungnahmen wurden in einer weiteren Synopse niedergelegt, diese Synopse ist als **Anlage 2** beigefügt.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt der Anlagen verwiesen.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung hat das Verfahren einen Stand erreicht, den der Entwurf der Gestaltungssatzung „Altstadt Durlach“ Karlsruhe-Durlach vom 16.2.2016 i. d. F. vom 26.8.2016 wiedergibt. Das Verfahren hat einen Stand erreicht, dass gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung den Auslegungsbeschluss rechtfertigt. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

I. Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Gemeinderat vor, auf der Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte das Satzungsverfahren mit der Auslegung des Satzungsentwurfs gemäß § 74 Abs. 6 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Satzungsentwurf vom 16.2.2016 i. d. F. vom 26.8.2016 zugrunde zu legen. Unwesentliche Änderungen und Ergänzungen kann das Bürgermeisteramt noch in den Satzungsentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck gegebenenfalls die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs wiederholen.