

**„Gestaltungssatzung Altstadt Durlach“, Karlsruhe-Durlach**

**Zusammenfassung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Beiträge**

<b>Stellungnahme Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung</b>
<b>Ein Bürger</b>	
Er hat ein Haus aus dem 16. Jahrhundert gekauft. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde hat er eine Gaubenkonstruktion entworfen, die mit den Regelungen der Gestaltungssatzung kollidiert. Könnte man nicht eine Rangordnung für die Festsetzungen bzw. Elemente entwickeln und bei der westlichen Eingangssituation und bei der Seboldstraße einen neuen Abschnitt mit einer weiteren Abstufung, z.B. einen Bereich für Individualisten, ermöglichen?	Die Zonierung entspricht dem Charakter der Satzung als zukünftige städtebauliche Zustände beschreibendes Instrument. Mit ihr werden für unterschiedliche Teilstadträume jeweils entsprechende Leitvorstellungen ausgedrückt. Einzelfälle, die nicht in das für den jeweiligen Bereich gültige Schema passen sind per Ausnahme zu regeln.
<b>Ein Bürger</b>	
Wo ist die Satzung zu finden? Energetische Sanierung sollte grundsätzlich möglich sein. Inwieweit besteht Bestandsschutz?	Der Entwurf der Satzung steht auf der Homepage der Stadt Karlsruhe. Dort ist auch ein Formular bereitgestellt für Stellungnahmen. Da die Satzung erst im Entwurf vorliegt und durch die verschiedenen Beteiligungsrunden noch Änderungen eingearbeitet werden, bleibt es derzeit nur bei der Einsichtnahme im Internet. Eine energetische Sanierung bei bestehenden Gebäuden muss nicht zwangsläufig an der Außenseite erfolgen, wenn dies z. B. aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht geht, sondern ist auch im Innenraum möglich. Bestandsschutz besteht für die vorhandenen Gebäude und genehmigte Anlagen. Bei Abriss von Gebäuden gibt es keinen Bestandsschutz mehr, da gilt die neue Rechtslage.
<b>Ein Bürger</b>	
Für die Außenseiten der Gebäude ist wohl alles geregelt. Vorschlag: für die Straßenfronten genaue Festlegungen treffen, aber im Rückraum alles offen lassen, z. B. für Terrassen oder eine andere Fensterform. Denn auf den Turmberg gehen und von dort oben runter schauen und das als Maßstab nehmen ist übertrieben.	Sie leben in einem hochwertigen Ortsteil mit der Verpflichtung ggfls. mehr zu investieren, z.B. Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes, Innendämmung. Auch der Umgang mit der gesamten Fassade und dem Dach setzt in Durlach mehr voraus als z.B. in einer Nebenstraße in Durlach-Aue.
<b>Ein Bürger</b>	
Wenn auf eine energetische Sanierung der Fassade verzichtet werden muss aus Gründen des Denkmalschutzes, dann sollte ein Ausgleich geschaffen werden, z.B. in Form von Förderung von weiteren Räumen.	Fördermaßnahmen können wir im Rahmen der Satzung nicht schaffen. Hier in Durlach wird von Eigentümern und Handwerkern mehr Engagement erwartet als in anderen, neueren Stadtteilen. Es wird auf den Plan mit dem Eintrag der bestehenden Denkmälern ("rote Punkte") verwiesen, die hier in erheblicher Anzahl bestehen.

<b>Stellungnahme Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung</b>
<b>Ein Bürger</b>	
<p>Es wird auf einen Misstand bei den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Seite der Karlsburg hingewiesen. Dort wurde ein altes Haus saniert. Die Stadt reißt nun den alten Gehweg raus und verlegte neue Platten mit Fugen ohne dass eine Nässeschutzfolie eingebaut wurde. Regenwasser versickert nun unmittelbar an der Hauswand und führte zur Vernässung der neu gestrichenen Fassade. Muss da nicht die Stadt auch vernünftig investieren? Auf Nachfrage wurde erklärt, dass das Gefälle des Gehweges nicht verändert wurde.</p>	<p>Dies wird weitergegeben an das Tiefbauamt und die Ortsverwaltung. Hier müssen bauphysikalische Zusammenhänge geklärt werden. Die Frage steht nicht im Zusammenhang mit dem Satzungsentwurf.</p>
<b>Ein Bürger</b>	
<p>Im Erscheinungsbild der historischen Altstadt stören einige neuere Gebäude wie z.B. die Schule mit Pavillon und Scheck in. Das sind dem Stadtteil abträgliche Bauten, die wohl als kleinere Bausünden betrachtet werden und nicht veränderbar sind. Der heutige Wohnraumsanspruch ist jedoch anders als früher. Ist es da noch zeitgemäß an der heutigen Gebäudegestalt festzuhalten, zumal ja auch anders geheizt wird?</p>	<p>Im Plangebiet steht einiges Fremdes, was aus der damaligen Zeit heraus entstanden ist. Bestandschutz gilt auch für öffentliche Gebäude. Bei Modernisierungsmaßnahmen besteht die Absicht, zur Besserung des Erscheinungsbildes langfristig eine Veränderung herbeiführen. Man muss insgesamt jedoch mit dem Bestand leben.</p>
<b>Ein Bürger</b>	
<p>Die Aufstellung eines Bebauungsplans beginnt er mit dem Aufstellungsbeschluss und macht das der Ortschaftsrat Durlach oder der Gemeinderat?</p>	<p>Alles was der Gemeinderat beschließt wurde vorher auch im Ortschaftsrat beraten und beschlossen. So auch der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan und der später noch folgende Auslegungsbeschluss.</p>
<b>Ein Bürger</b>	
<p>Was wird vorgegeben bei der Satzung und bezüglich der energetischen Gesetze? Gibt es bei der Zonierung auch eine Unterscheidung zwischen Vorderfront und Rückfront der Gebäude? Ist Außendämmung auf der rückseitigen Fassade möglich?</p>	<p>Die Auflagen bezüglich der Fassadensanierung, also bei Anbringung von Wärmedämmung gelten für das ganze Haus. Bei Untersuchungen hat es sich gezeigt, dass Fassaden sinnvollerweise gleich behandelt werden müssen. Wo es Sinn macht, differenziert die Satzung, z.B. bei einem separaten Hinterhaus. Die Energieeinsparverordnung-EnEV ist bekannt. Die Literatur zeigt, dass sich die Technik bezüglich der Innendämmung erheblich verbessert hat. Beim Umgang mit historischer Bausubstanz muss einfach anders, auch wenn es aufwändiger ist, gearbeitet werden. Die EnEV differenziert zwischen Altbau und Neubau. Bei einem Baudenkmal kann von den Vorgaben der EnEV abgewichen werden.</p>
<b>Ein Bürger</b>	
<p>Kann ich mit der Begründung "auf dem Nachbargrundstück steht eine Bausünde, das möchte ich auch machen" Veränderungswünsche genehmigt bekommen oder muss ich das alte Gebäude erst kaputt gehen lassen und abreißen um etwas Neues zu bauen?</p>	<p>Mit der Gestaltungssatzung kann nur ein Gebäude entstehen, das sich in die Vorgaben einfügt. Auf Besonderheiten im Bestand wird insofern nicht Bezug genommen.</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
<b>Ein Bürger</b>	
Wenn das Denkmal abgerissen werden müsste, könnte ich dann eine Bausünde wie auf dem Nachbargrundstück errichten?	Nein. Die Gestaltungssatzung zwingt niemand, die Bausünden des Nachbarn zu wiederholen. Sie ist kein Bauplanungsrecht, sondern eine Satzung nach der Landesbauordnung, die sich mit gestalterischen Festsetzungen, aber nicht mit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auseinandersetzt.
<b>Ein Bürger</b>	
Es gibt bei der Sparkasse eine Baulücke, wie kann diese gefüllt werden?	Wir müssen Sie auf den noch aufzustellenden Bebauungsplan vertrösten, wegen der für eine Bebauung nötigen Festsetzungen über Höhe, Dachneigung, Traufe usw.
<b>Ein Bürger</b>	
Wenn man renovieren will, braucht man dann einen Bauantrag, der der Satzung entsprechen muss? Es handelt sich bei mir um Sprossenfenster und Fensterläden.	In der Regel ja. Es gibt allerdings auch einfache Bauvorhaben, die im Kenntnissgabeverfahren keine Prüfung auslösen und es gibt antragsfreie Vorhaben. Die am Bau Beteiligten sind verantwortlich und müssen die Rechtskenntnis haben, welches Verfahren zur Anwendung kommt und sich im Zweifelsfall erkundigen, da bekannt ist, dass es die Satzung gibt.
<b>Ein Bürger</b>	
Ein Bauherr bekam zuerst die Information, sein Vorhaben liegt nicht im Satzungsbereich und nun kurz vor dem Baubeginn heißt es, das Vorhaben liegt innerhalb des Satzungsgebietes. Wieso wird man nicht informiert?	Es besteht die Verpflichtung zur ortsüblichen Bekanntmachung. Dabei ist eine individuelle Information nicht möglich, schon allein aus Gleichheitsbehandlungsgründen. Es erfolgt von Hr. Framke der Hinweis, dass bei Antragstellung der Bereich der Gesamtanlagensatzung zur Beurteilung heranzuziehen war und in der Zwischenzeit die Gestaltungssatzung mit einem größeren Plangebiet hinzukam.
<b>Ein Bürger</b>	
Bei dem Sanierungsgebiet gab es auch Nutzungseinschränkungen. Gibt es das auch in der Gestaltungssatzung? Wie sieht es aus, wenn Jahre vergangen sind und der Lack abblättert? Gibt es dazu Auflagen?	Wir führen keine "Hausordnung" ein. Die Eigentümer sind gut beraten, zu renovieren und auch zu streichen. In der Gestaltungssatzung gibt es keine Nutzungseinschränkungen, im zukünftigen Bebauungsplan ja, auch über Spielhallen u. a.
<b>Ein Bürger</b>	
Gibt es noch eine Einflussmöglichkeit auf die Zonenabgrenzung?	Die Einteilung ist aus dem Bestand entwickelt. Sie wurde zwischenzeitlich überprüft und im Detail angepasst.
<b>Ein Bürger</b>	
1) §1 Abs. 1: Änderung der Zuordnung unseres Hauses in der Kanzlerstr. 1 (Flurst.-Nr.: 45076) zur Zone C statt B Begründung: Das Gebäude wurde 1975 neu errichtet und befindet sich außerhalb der Grenzen der historischen Stadtmauer, es ist freistehend und hat keine bauliche Verbindung zur Stadtmauer	Der Bestand des Gebäudes wird durch die Satzung nicht in Frage gestellt. Für eine etwaige Neubebauung des Grundstückes sollen jedoch die Regeln für die Zone „B Stadtmauerbebauung“ gelten, da es sich hier um einen Bresche im Mauerring handelt, die im Zusammenhang mit dem Bau der Peter- und Paulskirche entstand und den Übergang in die Altstadt bildet. Hier ist eine klare Ablesbarkeit der historischen Anlage

<b>Stellungnahme Öffentlichkeit</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung</b>
<p>2) §7 Abs. 8: Aus Hitzeschutzgründen sollten außenliegende Rollläden für Dachflächenfenster erlaubt sein, sofern das Rollladensystem ein sehr flaches Design aufweist und eine harmonische Integration in das Dach gewährleistet ist.</p> <p>3) §14 Abs. 1: Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen sollten zumindest ( Solarthermie-Anlagen auch auf den vom öffentlichen Raum einsehbaren Gebäudeteilen zulässig sein, sofern es sich um nicht-reflektierende Flachkollektoren handelt, die eine harmonische Integration in das Dach gewährleisten.</p> <p>4) Kann unserem Wunsch aus 1) der Zuordnung unseres Hauses zur Zone C nicht Rechnung getragen werden, sollten des Weiteren die nachfolgenden Änderungen in der Gestaltungsatzung vorgenommen werden: §8 Abs. 3: Balkone sollten auch in Zone B für Gebäude, die außerhalb der Stadtmauergrenzen liegen und keine direkte bauliche Verbindung zur Stadtmauer aufweisen, zulässig sein, da in diesem Falle keine Beeinträchtigung des historischen Stadtmauerbildes gegeben ist.</p> <p>§ 9 Abs. 1: Der Zwang zu Sprossenfenstern in Zone B sollte zumindest für nicht-historische Gebäude, die außerhalb der Stadtmauergrenzen liegen und die bislang keine Sprossenfenster aufweisen, aufgehoben werden, da es weder aus wirtschaftlichen noch i.d.R. aus ästhetischen Gründen vertretbar ist, bei Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen eine Gliederung der neuen Fenster mit Sprossen vorzunehmen.</p> <p>§14 Abs. 2: Für Gebäude in Zone B, die außerhalb der Stadtmauergrenzen liegen und keine direkte bauliche Verbindung zur Stadtmauer aufweisen, sollten Satellitenempfangsanlagen auf den vom nicht-öffentlichen Raum einsehbaren Gebäudeteilen, insbesondere auch an Fassaden, zulässig sein, da in diesem Falle keine Beeinträchtigung des historischen Stadtmauer-</p>	<p>besonders wünschenswert. Daher wird die Zuordnung zur Zone B belassen.</p> <p>Zum Schutz des historischen Erscheinungsbildes sollen möglichst kleine Dachflächenfenster ausgewählt werden, die keinen zu großen Hitzeeintrag erzeugen. Dieser kann durch innenliegenden Sonnenschutz weiter minimiert werden.</p> <p>Die Nutzung von Solarenergie ist generell gesehen eine sinnvolle und wünschenswerte Entwicklung. Aufgrund der dunklen Farbe der Module und der Montage oberhalb der Dachhaut lassen sich Solaranlagen jedoch schwer in die historische Dachlandschaft integrieren und stören das historische Ortsbild durch ihre großen Flächenanteile. Insofern werden Einschränkungen der Solarenergienutzung im Hinblick auf die hochrangige Schutzwürdigkeit der Durlacher Altstadt, die Vielzahl an Kulturdenkmalen und Ensembles sowie unter Berücksichtigung der historischen städtebaulichen Gesamtanlage abwägend in Kauf genommen.</p> <p>Balkone, Loggien und Erker sind als besonders auffällige und historisch für den überwiegenden Teil der Altstadt untypische Bauteile grundsätzlich nur in den Gestaltungszonen zulässig, die nicht vom öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) aus sichtbar sind. Ausnahmen bei Neubauten möglich, wenn sie sich maßstäblich einfügen und das für die jeweilige Zone angestrebte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Denkmalrechtliche Anforderungen bleiben davon unberührt.</p> <p>Bei Satellitenempfangsanlagen ist der Rechtsprechung zu Folge das Recht der Anwohner auf frei zugängliche Information zu gewährleisten. Daher können solche Anlagen nicht generell ausgeschlossen werden. Sie sind dann ausnahmsweise zulässig, wenn ein geordneter Empfang auf anderem Weg nachweislich nicht gewährleistet werden kann.</p>

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>bildes gegeben ist. Wie sind Sie betroffen? Eigentümer des Wohngebäudes in der Kanzlerstr. 1</p>	
<b>Ein Bürger</b>	
<p>1) Die Karlsburg sowie umliegende Gebäude (z. B. Schule, Finanzamt) sind mit in die Gestaltungssatzung einzubeziehen:</p> <p>2) Für existierende Gebäude ist ein Bestandschutz in der Satzung zu verankern.</p> <p>3) Es muss ausreichend Licht in ein Gebäude einfallen können, um heutigen Wohn- und Lebenssituationen entsprechen zu können. Dies kann entweder von oben (Dach) oder über die Fassade (Fenster) erfolgen. Es dürfen nicht beide Möglichkeiten untersagt werden - vgl. §7 Absatz (2), (8), (9), (12), (14) sowie §8 Absatz (1) Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil", (3) sowie § 9 (1) Sprossenfenster", Absatz (3) Klappläden"</p> <p>4) Zone B ist unverhältnismäßig stark benachteiligt, weil auch in dieser Zone nicht öffentlich einsehbare Gebäudeteile existieren, aber Zone B von einer Vielzahl der Erleichterungen ausgenommen werden soll, wie sie für die Zonen A3 und C gelten sollen: §7 Absätze (7), (12) und (13) sowie §8 Absatz (3) und §14 Absätze (1) bis (3) müssen auch für Zone B gelten!</p> <p>5) Welchen Zweck verfolgt die Kennnisgabepflicht nach LBO verfahrensfreier Vorhaben? §3 Absatz (2e) ist unverhältnismäßig und zu streichen.</p> <p>6) Bezieht sich § 10 (2) auch auf Vordächer, wie sie häufig an Haustüren als Witterungsschutz angebracht werden?</p>	<p>Der Schlossbereich und die umgebende Bebauung gehören zur Altstadt Durlach und sind einschließlich des Schlossgartens vom Geltungsbereich umfasst. vgl. auch § 6 Absatz (2).</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand der Satzung sondern im Rahmen des Denkmalschutzes zu bearbeiten.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen können innerhalb der durch die Satzung gesetzten Grenzen ohne Einschränkung erfüllt werden.</p> <p>Zone B ist gegenüber Zone A eher privilegiert, da hier einfachere Ausführungen der Dachdetails zulässig sein sollen. Das wird damit begründet, dass hier historisch gesehen Nebengebäude und keine repräsentativen Straßenansichten überwiegen. Ansonsten gelten in der Zone C tatsächlich erweiterte Möglichkeiten, was mit dem Bestand und der größeren Bandbreite an baulichen Lösungen in der Referenzzeitschicht begründet wird.</p> <p>Um nachträgliche Auseinandersetzungen um die Frage der Unwesentlichkeit zu vermeiden sollen Änderungen an oder in Anlagen oder Einrichtungen kennnisgabepflichtig sein.</p> <p>Ja.</p>