



## **Niederschrift**

3. Plenarsitzung des Gemeinderates  
22. Oktober 2019, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

10.

## **Punkt 7 der Tagesordnung: Gestaltungssatzung „Altstadt Durlach“, Karlsruhe-Durlach: Satzungsbeschluss Vorlage: 2019/0766**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt folgende

### **S a t z u n g**

#### **Gestaltungssatzung "Altstadt Durlach", Karlsruhe-Durlach**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen die örtlichen Bauvorschriften „Altstadt Durlach“, Karlsruhe-Durlach als Satzung beschlossen.

Maßgebend sind die auf der Grundlage von § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 6 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 16. Februar 2016 in der Fassung vom 31. Januar 2019 mitsamt den dort beigefügten Lageplänen 6.1 und 6.2. Den örtlichen Bauvorschriften ist eine Begründung beigefügt.

Die Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 6 LBO).

### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig zugestimmt

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 7 zur Behandlung auf:

Wie bei Satzungsbeschlüssen üblich, gibt es hier einige einleitende Worte.

**Bürgermeister Fluhrer (powerpoint-unterstützt):** Karlsruhe bekennt sich zu seinen historischen Wurzeln. Es geht heute bei diesem Satzungsbeschluss um nichts weniger als um unsere Identität und um unseren Stadtcharakter. Deshalb gestatten Sie es mir, dass heute Ihr Baudezernent den Staffelstab vom Stadtplanungsamt übernimmt und ein paar Sätze zu dieser Satzung sagt. Denn es hat Bedeutung für die Stadt, für Durlach als Mutter unserer Stadt und für das Ortsbild insgesamt.

Sie wissen, dass wir in Durlach eine Gestaltungssatzung haben, die schon über 20 Jahre greift, die im Prinzip aus dem denkmalrechtlichen Sinne alles sichert, was denkmalgeschützte Bausubstanz beinhaltet, auch erhaltenswerte Bausubstanz. Wir haben bisher durch Sanierungsrechte über die nicht geschützten Gebäude ein Stück weit mehr Rechtssicherheit gelegt gehabt. Aber wir wollen dieses Instrument heute weiterschreiben, dass wir auch über Anbauten, Umbauten, über Neubauten, all das, was nicht denkmalgeschützt ist, eine entsprechende Handschrift für Durlach sichern und gestalten. Sie wissen, um was es geht. Das Planungsgebiet umfasst immerhin 32 ha an baulicher Fläche. Konkret am Ortsplan erkennen Sie, dass der komplette Altstadttring enthalten ist, der Bereich der Karlsburg und Umgebung, der Schlossgarten und – hier blau gefärbt – im Osten und Westen entlang der Pfnitztalstraße auch noch die Eingänge. Das war in der Debatte Ihr Wunsch, dass wir das erweitern, um die Eingangssituation an diesen Stellen auch gestalterisch im Griff zu haben. Dem sind wir sehr gerne gefolgt. Im Prinzip ist bis auf diese blaue Fläche, die jetzige Gestaltungssatzung, zu der ich gleich komme, deckungsgleich mit der bisherigen Gesamtanlage. Insofern ergänzen sich auch diese Rechtsfelder.

Inhaltlich gruppieren wir unterschiedliche Zonen in A, B und C. A ist die zentrale Innenfläche der Kernstadt, die eine besonders hohe restriktive Wirkung entfaltet. B sind besondere Straßenzüge, die entlang der Stadtmauer besondere Baustrukturen haben. Und C sind die Ränder, die im Prinzip eine etwas leichtere Restriktion bekommen. Ich gehe exemplarisch für Sie einmal in zwei Zonen hinein, nämlich in die Zone A, unser Kernareal, wo unsere Durlacher Modellbauverordnung von 1698 die besondere Bausubstanz auch bisher sichert. Im Wesentlichen geht es um zweigeschossige Gebäude, die traufständig an der Straße ein schönes, heimeliges Ortsbild prägen, mit entsprechenden Dachneigungen von 50 °, großen, zusammenhängenden Dachflächen, die eine besondere Farbe haben und eine Eindeckung mit Biberschwanz. Die Putzfassaden, eine Gebäuderhythmik und entsprechende Sockelausprägung, all das wollen wir sichern, auch für Neubauten, die sich dann in diese Struktur entsprechend exakt so einpassen müssen.

Die Zone C ist diejenige, die etwas weniger restriktiv bestückt ist, auch heute schon mit Gebäuden der Gründerzeit, Nachkriegszeit und weiterer Epochen. Hier geht es darum, angepasst zu reagieren, die Gebäude müssen aber nicht exemplarisch so im Detail alles nachvollziehen.

Wichtig ist uns - das war Ihnen auch wichtig in der Diskussion -, dass alles, was sich baulich verändert, immer in die Umgebung eingepasst werden muss. Dazu regeln wir auch beispielsweise andere Grenzabstände der Gebäude untereinander, die von der Landesbauordnung abweichen. Hier gibt es die Grundaussage, dass alles Neue sich in den Bestand unterordnen und einfügen muss.

Ganz speziell sind uns die Fassaden wichtig, dass die eine gewisse Gliederung, Rhythmik bekommen, dass es nur Lochfassaden geben kann, das heißt, keine Glasgebäude zwischendrin, sondern dass die räumlichen Wände der Gebäude immer durch Fensteröffnungen bestückt sein müssen, so dass die Wand das dominierende Merkmal sein wird. Es geht um Farbe, um Details. Das, was die Außenhaut der Gebäude für die Architektur ist, ist im Prinzip die Tapete eines Innenraums des Stadtraums. Deshalb ist diese Fassadenstrukturhythmik uns besonders wichtig. Genauso, wie die Werbeanlagen. Auch diese sind einzugliedern, sich unterzuordnen in den Auftritt. Wir wollen keine schillernde, aufdringliche Werbeanlage, die im Zweifel noch blinkt, sondern wir wollen, dass die sich unterordnet in diese Gesamtgestaltung, so dass die Wahrnehmung eines sehr starken Gesamtauftritts unterstützt wird. Das gleiche gilt für alle baulichen Details, wie Antennenanlagen, Satellitenschüsseln und Solaranlagen, die alle vom visuellen Stadtbild im rückwärtigen Bereich angeordnet werden müssen.

Es gelten weiterhin die rechtlichen Bebauungspläne, die schon vorhanden sind. Sie erinnern sich noch, dass wir Mitte dieses Jahres eine Erhaltungssatzung auf den Weg gebracht haben für Durlach. Das heißt, wir haben jetzt mehrere Sicherungslagen übereinander, so dass auch im Moment kein Abbruch geschehen kann und keine Veränderung, ohne dass wir gleich ins Gespräch gehen miteinander, so dass die gewünschte Entwicklung in Durlach in diesem Gesamtareal aus unserer Sicht jetzt sicher ist. Wenn Sie so wollen, kann man sagen, wir haben jetzt Gürtel und Hosenträger gemeinsam. Aber ich denke, das ist in Anbetracht des Wertes, den wir hier im Stadtbild und in der Stadtstruktur haben, allemal richtig.

Deshalb bedanke ich mich an dieser Stelle bei allen, die hier mitgewirkt haben, besonders bei den Kollegen des Stadtplanungsamtes. Ich denke, Sie werden das mit großer Mehrheit beschließen, um uns ein wichtiges Instrument an die Hand zu geben.

**Stadtrat Honné (GRÜNE):** Die GRÜNE-Fraktion begrüßt diese Gestaltungssatzung. Wir stimmen der auch zu, weil es wichtig ist, dass die historische Substanz möglichst gut geschützt wird. Das ist ein weiterer Baustein in diese Richtung.

An einer Stelle sind wir nicht zufrieden. Das ist der Klimaschutz. Denn es ist immer mehr nötig, Solaranlagen auf den Dächern unterzubringen, sowohl Solarwärme als auch Photovoltaikanlagen. Die Solarwärme kann immer nur vor Ort am Haus angebracht werden. Da sagt diese Satzung jetzt ganz klar, das ist nicht erlaubt, auf allen Flächen, die aus dem öffentlichen Bereich einsehbar sind. Das sind sehr viele Dachflächen. Da wird insbesondere die südliche Dachfläche gebraucht. Wenn man da einsehen kann, dann geht gar nichts auf diesen Häusern. Das sind auch viele.

Insofern werden wir jetzt betrachten, wie es weitergeht mit der Entwicklung. Womöglich müssen wir dann nachsteuern, um mehr zuzulassen. Zum Beispiel gibt es die Indach-Photovoltaikanlagen, die kaum von einem normalen Ziegel zu unterscheiden sind, aber sehr wohl das Sonnenlicht umwandeln. Das wäre eine Möglichkeit, was man sicherlich zulassen könnte nach entsprechender Erfahrung.

**Stadtrat Müller (CDU):** Endlich - und insbesondere als Durlacher ein ganz besonderes Endlich – liegt nun der Beschlussentwurf zur Gestaltungssatzung der Altstadt Durlach vor. Sicherlich ist eine solche Gestaltungssatzung auch nicht abschließend zu bewerten. Ein um-

fassender Schutz für die Altstadt Durlach kann dann nur im Zusammenspiel mit einer Erhaltungssatzung sein. Ich gehe zwangsläufig auch nicht davon aus, dass wir ebenso lange auf eine Erhaltungssatzung warten müssen, wie auf diese vorliegende Gestaltungssatzung. Die CDU-Fraktion freut sich. Ich als Durlacher freue mich insbesondere über das vorliegende Werk. Selbstverständlich schließen wir uns diesem Votum an.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Auch die SPD-Fraktion begrüßt diese Gestaltungssatzung. Es ist ein langes Werk. Es hat über 10 Jahre gedauert, bis man zu diesem Satzungsbeschluss kommt. Das liegt natürlich auch daran, dass sehr viele Details geregelt werden, von Gauben über die Farbauswahl und ähnliches. Interessant wird es dann, wenn jemand diese nicht zur Kenntnis nimmt und einfach doch etwas verändert, wie wir dann restriktiv vorgehen, wenn diese Gestaltungssatzung nicht eingehalten wird. Da wird sicherlich die Nagelprobe kommen. Deshalb gab es auch sehr viele Einwendungen von Hausbesitzern, die eigentlich gerne ihre Freiheiten haben wollten. Aber wir gehen diesen Weg mit. Es ist die Ergänzung, Herr Bürgermeister Fluhrer hat es gesagt, zu dieser Gesamtanlagensatzung, die nur denkmalgeschützte Häuser erfasst. Nun auch Neubauten und die Gesamtgestaltung.

Das Thema Solaranlagen ist uns auch aufgefallen. Die Fridays-for-future-Leute wollen natürlich alle geeigneten Dachflächen haben. Das schließt diese Satzung explizit aus. Ich erinnere mich an einen Fall, wo dies auch schon untersagt wurde, weil es vom Turmberg aus sichtbar wäre und dementsprechend diese Dachfläche nicht umgewandelt werden durfte. Wir haben noch mehrere Gebiete in Karlsruhe, wo es auch nicht erlaubt ist. Aber das ist dann ein anderes Thema. Ich glaube auch, Herr Honné, diese Ziegel sind fest vorgeschrieben, dass auch diese Solarziegel nicht möglich sind. Wir werden uns sicherlich mit diesem Thema in Zukunft weiter beschäftigen müssen, wie die moderne Entwicklung weitergeht. Wir hoffen auch, dass die Erhaltungssatzung bald kommt. Wir stimmen aber heute dieser Gestaltungssatzung auf jeden Fall gerne zu.

**Stadtrat Wenzel (FW|FÜR):** Ich darf heute gemeinsam mit der Zählgemeinschaft von FDP, FÜR Karlsruhe und Freie Wähler reden, wohl, weil ich aus Durlach komme, wohl, weil ich dieses Projekt und die Entwicklung unserer Innenstadt schon sehr viele Jahre beobachtet und an vielen Stellen aktiv war. Wir als Zählgemeinschaft sehen die Entwicklung und auch diese Gestaltungssatzung sehr positiv. Wir wissen, dass eine oder andere Rädchen muss noch gedreht werden. Es ist noch nicht fertig. Wir haben zwar Gürtel und Hosenträger, jetzt fehlen noch die Regenjacke und der Parka. An der einen oder anderen Stelle werden wir noch drehen. Aber wir stimmen hier freudig zu. Denn viele Aktive aus unseren Gruppierungen haben sich dafür eingesetzt, dass Durlach das bleibt, was es ist, die Mutter und das Herz unserer Stadt.

Schauen wir uns die Entwicklung an. Ich bin sicher, die Technologien werden weiter wandern und sich entwickeln, und das eine oder andere heute angesprochene Problem, wie Solarenergie, wird die Technik so hinbekommen, dass es optisch in unsere schöne Innenstadt und Altstadt Durlach passt.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Auch wir von der AfD begrüßen die Gestaltungssatzung und freuen uns auf die Erhaltungssatzung, in der dann das Torwächterhaus explizit ein Teil sein wird. Auf dieser Satzung ist es ausgespart, wohl aus gutem Grund. Wahrscheinlich, weil es keine Kriterien erfüllt, die angelegt werden an die anderen Gebäude. Unserer Meinung nach müsste die Erhaltungssatzung zusätzliche Gebäude im Umfeld der Kernstadt, wie sie

hier markiert ist, auch noch miteinschließen. Wir hoffen, dass das so kommt und sind froh, dass wir die Gestaltungssatzung haben und freuen uns auf die Erhaltungssatzung.

**Stadträtin Göttel (Die Linke.):** Für uns sind immer soziale Aspekte viel wichtiger, die hier keine so große Rolle spielen. Wir tragen dieses Projekt auf jeden Fall gerne mit und freuen uns, Kultur und ein Stadtbild so zu erhalten, wie es ist. Was ich allerdings an der Stelle sehr wichtig finde, diese Regelungen sind nur so gut wie die Menschen, die diese auch umsetzen, so dass da nicht nur etwas Lustloses hingebaut wird. Ich denke da an einige Gebäude in der Hardtwaldsiedlung, die zwar den Regeln entsprechen, die die Satzung vorgibt, aber so lustlos gestaltet sind, dass es einfach keine Freude macht, sie anzuschauen. Das ist für mich ein Anliegen, dass hier auch wirklich qualitätsvolle Gebäude daraus abgeleitet werden.

**Der Vorsitzende:** Mit diesem Appell an die Großgrundbesitzerinnen und –besitzer und auch Einzeleigentümerinnen und –eigentümer schließen wir die Debatte und kommen zur Abstimmung. – Das ist einstimmig.

Ich darf mich bei allen bedanken in der Verwaltung, aber auch beim Ortschaftsrat. Wir haben schon Gestaltungssatzungen erarbeitet, die dann wieder gekippt sind, als dann klar wurde, was das alles für Einschränkungen sind für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Hier haben jetzt alle durchgehalten. Das ist nicht selbstverständlich. Sie haben dem Ganzen auch noch einstimmig Ihren politischen Rückenwind gegeben. Dafür ganz herzlichen Dank. Das Thema Klimaschutz müssen wir dann in der Tat einmal vertiefter betrachten an diesen ganzen Satzungen, die wir haben, wenn es da technische Lösungen gibt. Sie kennen das mit dem Fell des Eisbären, das von außen weiß aussieht und unten auf der Haut ist es schwarz. Da gelingt auch, nach außen etwas anderes zu vermitteln, als es nach innen dann klimatisch bewirkt. Vielleicht gelingt uns das ja mit den Dachziegeln auch. Das wäre wünschenswert.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
27. November 2019