

Erhaltungssatzung "Ortskern Beiertheim"

Satzungstext

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 03.10.1983 (GBl.S. 577) in Verbindung mit § 172 des Baugesetzbuches vom 01.01.1998 (BGBl.I, 2081) einschließlich späterer Änderungen, hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende

Erhaltungssatzung "Ortskern Beiertheim"

beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24. März 2006 dargestellten Bereich des Ortskernes von Beiertheim. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe / Genehmigungsvorbehalte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenarten des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. In der Begründung zur Satzung ist dazu genaueres ausgeführt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsruhe, den

.....
Der Oberbürgermeister

Erhaltungssatzung "Ortskern Beiertheim"

Begründung

Die Bebauung des historischen Ortskernes Beiertheim, insbesondere der Breite Straße und der Bulacher Straße, wie wir sie heute vorfinden, ist im Wesentlichen durch drei sich überlagernde Bauperioden mit jeweils zugehörigen Gebäudetypen geprägt. Insbesondere die ältesten Gebäude und das mit ihnen verbundene, stellenweise noch deutlich nachvollziehbare historische Ortsbild drohen auf Grund ökonomischer Interessen verloren zu gehen. Bei Neubauvorhaben wird in der Regel ausgehend von bereits vorhandenen Referenzgebäuden hochverdichteter, gestalterisch meist minderwertiger Wohnungsbau geschaffen. Ziel der Satzung ist es, diese Entwicklung zu unterbrechen und das historische Stadtbild, wo noch vorhanden, zu erhalten. Dies soll durch den Erhalt der nachfolgend als erhaltenswert bezeichneten Gebäude in ihrer Substanz geschehen. Im Falle einer nachgewiesenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Erhalts oder nur mit unverhältnismäßigem Mitteleinsatz lösbarer technischer Probleme wird zum selben Zweck die ungefähre Kubatur des abzubrechenden Gebäudes unter Berücksichtigung des Gebäudetyps aber auch angemessener neuzeitlicher Nutzungsmöglichkeiten (Geschosshöhe) als bindend für den Neubau festgelegt.

Im östlichen Bereich der Breite Straße ist die Überformung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch mehrgeschossige Bauten jüngeren Alters weit fortgeschritten. Die Satzung beschränkt sich daher auf den noch verhältnismäßig homogen erhaltenen westlichen Teil.

Im Folgenden werden die beiden historischen Typgruppen beschrieben und die ihnen zugehörigen Objekte benannt:

1. Ursprüngliche dörfliche Bebauung

Der erste und ursprünglich für den gesamten Ortskern prägende Typ ist eine dörfliche, landwirtschaftliche Hofanlage mit eingeschossigen, seltener zweigeschossigen giebelständigen (meist Fachwerk-) Hauptgebäuden an der Straße auf niedrigem Sockel. In der Regel einseitig auf die Grenze gebaut sind die Hauptgebäude seitlich mittig erschlossen. Zugehörig ist meist ein Wirtschaftsteil entweder als Verlängerung im gleichen Profil wie das Hauptgebäude und/oder eine im rückwärtigen Grundstücksteil querliegende Scheune. Dieser Hoftyp, sicherlich bereits lange vor der Zerstörung von 1689 im gesamten Oberrheintal präsent, ist vertreten durch die Hausnummern 109, 117, 127, 129, 133a (§ 2 DschG) sowie die Hausnummern Bulacher Straße 5 und 7 (§ 2 DschG) Diese Gebäude sind Kulturdenkmal und somit in ihrem Erscheinungsbild und ihrer Substanz geschützt. Darüber hinaus entsprechen die Hausnummern Breite Straße 80, 82, 84, 102, 104, 113, 115, 121, 123, 125, 131, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, und Bulacher Straße 1, 2, und 3 diesem Typus. Diese Gebäude sind im Sinne der Satzung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Einzelne Gebäude, die derselben Zeitschicht zuzuordnen sind, sind auch ein- oder zweigeschossig und traufständig. Dazu gehören insbesondere die Schule und das Rathaus, (Kulturdenkmale nach §2 DschG), und die Wohnhäuser Breite Straße 106, 112, 118/120. Diese Gebäude sind im Sinne der Satzung aus städtebaulichen Gründen ebenfalls zu erhalten.

Sämtliche Gebäude dieser Typgruppe sind aus städtebaulichen Gründen, unabhängig von ihrem Denkmalstatus, zu erhalten oder im Falle einer nachgewiesenen Abgängigkeit durch einen Neubau in derselben Kubatur einschließlich der Dachform zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von der Kubatur sind dann möglich, wenn neuzeitliche Nutzungsansprüche bezüglich der Raumhöhe anderweitig nicht realisierbar sind.

2. Neuere Bebauung zwischen ca. 1860 und dem 2. Weltkrieg

Die oben beschriebene ursprünglich fast homogene Bebauung wurde seit dem 2. Drittel des 19. Jahrhunderts verändert, indem die ursprünglichen giebelständigen Gebäude durch traufständige ersetzt wurden und zwar durch zwei- oder, besonders ab ca. 1900, auch dreigeschossige Wohnhäuser. Es handelt sich um oft anspruchsvoll gestaltete Gründerzeitgebäude, wie sie auch in den unmittelbar anschließenden Straßen der Südweststadt zu finden sind. Dieser Bautyp ist Zeugnis für die Überformung des historischen Ortskernes als Konsequenz der Lage Beiertheims im unmittelbaren Einflussbereich der sich zur Großstadt entwickelnden Landeshauptstadt. Er ist im östlichen Teil der Breite Straße mehrfach anzutreffen. Im Geltungsbereich der Satzung sind aus dieser Typgruppe aus städtebaulichen Gründen Breite Straße Nr. 78 und 86, sowie Nr. 111 zu erhalten.

Ziel der Satzung ist es, ein weiteres Voranschreiten der hoch verdichteten Neubebauung, wie unmittelbar östlich des Geltungsbereiches zu beobachten für den westlichen Teil der Breite Straße auszuschließen.

Stattdessen soll hier die historische Maßstäblichkeit des ehemaligen Dorfes gewahrt bleiben.

Mit demselben Ziel werden sämtliche Bebauungen auf den nicht benannten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches, die vorhandene Gebäude ersetzen auf deren ungefähre Kubatur beschränkt. Dabei sind Anpassungen im Sinne einer stadträumlichen Verbesserung, entsprechend der oben genannten Kriterien für die historische Bebauung möglich. Für unbebaute Grundstücke gilt, dass sich deren Bebauung an den unmittelbar seitlich in der Straßenflucht der Breite Straße angrenzenden Grundstücken orientieren muss.