

| | | |
|---|--|---|
| BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister | Gremium: | 52. Sitzung Gemeinderat |
| | Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich: | 15.07.2008 1453 11 öffentlich Dez. 6 |
| Erhaltungssatzung "Baublock Schnetzler-, Klose-, Gutsch- und Schwarzwaldstraße", Karlsruhe-Südweststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) | | |

| Beratungsfolge | Sitzung am | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------------|------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Planungsausschuss | 24.06.2008 | 5 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Zustimmung |
| Gemeinderat | 15.07.2008 | 11 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zur Erhaltungssatzung (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 3).

| | | | | | |
|--|--|---|---|--|-----------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | | | | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> |
| Gesamtaufwand der Maßnahme | Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.) | Finanzierung durch städtischen Haushalt | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) | | |
| | | | | | |
| Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen: | | | | | |
| Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> | | Handlungsfeld: | | |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> | | durchgeführt am | | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> | | abgestimmt mit | | |

A. Vorbemerkungen

Die nachstehend zum Satzungsbeschluss vorgelegte Erhaltungssatzung begründet eine planungsrechtliche Genehmigungspflicht für sämtliche bauliche und nutzungsartbezogene Veränderungen an vorhandenen baulichen Anlagen und ebenso für die Neuerrichtung baulicher Anlagen innerhalb des von ihr definierten räumlichen Geltungsbereiches. Diese Genehmigungspflicht gilt unabhängig von ansonsten bestehenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften, mithin auch für Vorhaben, die nach der Landesbauordnung verfahrensfrei sein oder lediglich dem Kenntnissgabeverfahren unterworfen sein würden. In der Genehmigungspraxis wird es dabei hauptsächlich um die Gestalt der Gebäude gehen, an denen Veränderungen vorgenommen, umgenutzt oder die neu errichtet werden sollen.

Unter welchen Voraussetzungen die Genehmigung insoweit versagt werden kann, regelt die Satzung in § 2 wortgleich mit dem Gesetzestext. Ergänzend dazu beschreibt die Begründung den Rahmen, an der sich die zu treffende Entscheidung orientieren kann. Solches sicherlich nicht im Sinne einer schematischen Anwendung, doch deutliche Abweichungen, welche der Betrachter als auffallend und störend im Gesamtbild empfinden kann, würden damit abzuwehren sein. Das gilt insbesondere auch dann, wenn Vorhaben geeignet erscheinen, als Fremdkörper zu wirken.

In dem vorbeschriebenen Sinne stellt es nach Auffassung der Verwaltung z. B. bereits einen Fremdkörper dar, wenn im Gegensatz zu den prägenden Walmdachformen ein Gebäude mit Flachdach errichtet würde. In der Konsequenz einer solchen Erhaltungssatzung liegt es danach auch, dass Vorhaben oder Veränderungen selbst dann keine Genehmigungsaussichten haben würden, soweit diesen bei einer vom Erhaltungsinteresse losgelösten Betrachtung keine gestalterischen Bedenken entgegenstünden, d.h. ihnen keine verunstaltende Wirkung als Einzelobjekt oder in Bezug auf Straßen- und Ortsbild entgegengehalten werden könnte.

Die Versagung einer Genehmigung kann allerdings gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auslösen, das Grundstück zu übernehmen, wenn dem jeweiligen Grundstückseigentümer es wirtschaftlich nicht zugemutet werden könnte, das Gebäude in seiner bisherigen Gestalt und Substanz zu erhalten bzw. zu nutzen (vergl. § 173 Abs. 2 i. V. m. § 40 Abs. 2 BauGB).

Zum Erlassen der Satzung bedarf es keiner Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines zuvor durchzuführenden Verfahrens. Der Planungsausschuss hat im Ergebnis seiner Beratungen das Erlassen einer Erhaltungssatzung begrüßt. Dem Gemeinderat kann mithin empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:**Antrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat beschließt Folgendes:

**Erhaltungssatzung
“Baublock Schnetzler-, Klose-, Gutsch- und Schwarzwaldstraße”**

Auf Grund § 172 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I, 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl S. 581) einschließlich späterer Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe folgende Erhaltungssatzung beschlossen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Baublock Schnetzler-, Klose-, Gutsch- und Schwarzwaldstraße” nach Maßgabe des im Lageplanausschnitt des Stadtplanungsamtes vom 01.07.2008 dargestellten Bereichs. 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.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

4. Juli 2008