



STELLUNGNAHME zum Antrag		Vorlage Nr.:	245	
GRÜNE-Gemeinderatsfraktion		Verantwortlich:	Dez. 6	
vom: 21.11.2017				
Maßnahmen zum Schutz des historischen Stadtbildes - Beiertheim				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Planungsausschuss	18. April 2018	2	x	

Kurzfassung

In der Gemeinderatsitzung am 21. November 2017 wurde das Thema „Maßnahmen zum Schutz des historischen Stadtbildes“ bereits umfassend erörtert. Die im Antrag der GRÜNE-Gemeinderatsfraktion gestellten Fragen wurden in der Stellungnahme Vorlage Nr. 2017/0679 bereits beantwortet. Hier werden die rechtlichen Möglichkeiten noch einmal zusammengefasst:

Finanzielle Auswirkungen des Antrages (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. Ergänzende Erläuterungen:					
Kontenart:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	☒ x	☐ nein	☐	☒ ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	☒ x	☐ nein	☐	☒ ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	☒ x	☐ nein	☐	☒ ja	abgestimmt mit

Kulturdenkmal:

Den höchsten Schutz für den Erhalt eines Gebäudes bietet der Denkmalschutz. Doch auch hier gibt es rechtliche Grenzen, ein Abriss ist unter bestimmten Bedingungen möglich (Nachweis der Unwirtschaftlichkeit).

Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan kann nicht den Erhalt eines Gebäudes schützen, sondern nur die Bedingungen für einen Neubau regeln. Mit einem Bebauungsplan ein Bestandsgebiet zu sichern, das nicht homogen bebaut ist, kann zu bodenrechtlichen Spannungen führen.

Erhaltungssatzung:

Bei der Erhaltungssatzung geht es um den Erhalt der städtebaulichen Typologie. Damit kann die städtebauliche Gestalt für einen bestimmten Siedlungsbereich gesichert werden, aber nicht das einzelne Gebäude. Für eine Erhaltungssatzung kommen Bebauungsstrukturen in Frage, die relativ homogen sind.

Gestaltungssatzung:

Eine Gestaltungssatzung beinhaltet in der Regel genaue Vorgaben für architektonische Details und genehmigungsfreie Elemente. Sie deckt ein ähnliches Spektrum wie die örtlichen Bauvorschriften eines Bebauungsplans ab bzw. ersetzt oder ergänzt diese gegebenenfalls.

Unbeplanter Innenbereich, § 34 Baugesetzbuch (BauGB):

Liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auch in Fällen eines einfachen Bebauungsplans (zum Beispiels alte Baufluchtenpläne oder Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“) richtet sich die Zulässigkeit ergänzend nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In jedem Fall ist erstens die Umgebung räumlich abzugrenzen, welche auf das Grundstück des geplanten Vorhabens prägend einwirkt und zweitens zu prüfen, welche Eigenart der Bebauung dort prägend ist.

Nicht jedes bauliche Merkmal, welches in Erscheinung tritt, ist dabei zu berücksichtigen. So spielt etwa die Dachform keine Rolle bei der Beurteilung des Einfügens. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich lediglich die Gebäudehöhe.

In der Genehmigungspraxis ist schließlich auch die aktuelle Rechtsprechung zu beachten.

In Beiertheim liegen unterschiedliche Genehmigungsgrundlagen vor. Es gibt zwei Erhaltungssatzungen. Die Erhaltungssatzung mit dem größeren Umfang „Ortskern Beiertheim“ umfasst die westliche Hälfte der Breite Straße. Es sind qualifizierte und einfache Bebauungspläne vorhanden.



ANTRAG		Vorlage Nr.:		2017/0679
GRÜNE-Gemeinderatsfraktion				
Maßnahmen zum Schutz des historischen Stadtbildes				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	21.11.2017	29	x	

1. Die Stadtverwaltung unterstützt die Bürgervereine Beiertheim und Bulach im Speziellen und engagierte Bürgerinnen und Bürger im Allgemeinen in ihrem Ansinnen, das städtebauliche Gesicht der Stadtteile zu erhalten.
2. Sie nutzt die Interpretationsspielräume bei § 34 Baugesetzbuch bezüglich der Einfügung von Bauvorhaben „in die Eigenart der näheren Umgebung“, um bei Genehmigungsverfahren das Ortsbild nicht weiter zu beeinträchtigen.
3. Sie sondiert die Möglichkeiten und Perspektiven einer Ausweitung der Erhaltungssatzung und der Neufassung von Bebauungsplänen zum besseren Schutz historisch gewachsener Ortsbilder.
4. Sie zeigt Möglichkeiten auf, im Spannungsfeld zwischen Privatbesitz, dem Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum und dem Erhalt des Ortsbildes zugleich sachgerecht und bürgernah zu agieren.
5. Sie nutzt dazu bei den Genehmigungsverfahren intensiv die bestehenden sowie innovative Verfahren eines frühzeitigen Informations- und Meinungsaustausches mit der Öffentlichkeit.

Sachverhalt / Begründung:

Ein historisch gewachsenes Stadtbild ist für die Bewohnerinnen und Bewohner identitätsstiftend. Daher muss insbesondere in einer jungen Stadt wie Karlsruhe darauf geachtet werden, die historische Substanz dort, wo sie überhaupt vorhanden ist, zu erhalten.

Im Stadtteil Beiertheim ist in den letzten Jahren und in jüngster Vergangenheit einiges von dieser Bausubstanz verlorengegangen. Selbst die bestehende Erhaltungssatzung von 2007 war und ist nicht ausreichend, um den Abriss historischer Gebäude, z. B. Breite Straße Nr. 80 Anfang 2017, zu verhindern. Aktuell wurde mit der Breite Straße 70 das nächste ortsbildprägende Haus abgerissen. Weitere Bauanfragen, unter anderem für ein denkmalgeschütztes Gebäude, sind gestellt und betreffen andere ortsbildprägende Gebäude in der Breite Straße.

Laut §34 Baugesetzbuch soll die „Eigenart der näheren Umgebung“ als Orientierung dienen. Bei dem schon genehmigten Neubau (Nr. 70) scheint es so, dass man sich eher an den benachbarten „Bausünden“ früherer Jahre orientiert als an der historischen und ortsbildprägenden „städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung“, so wie es auch die Erhaltungssatzung formuliert.

Das Engagement der Bürgerinnen und Bürger für den Erhalt ihres jeweiligen Ortsbildes verdient und benötigt Unterstützung von Seiten der Stadtverwaltung. In den letzten Monaten ist bei den Bürgervereinen Beiertheim und Bulach der Eindruck entstanden, dass die Verwaltung nur sehr schleppend auf ihre diversen Schreiben bezüglich verschiedener Bauvorhaben reagiert. Auch ist oft nicht deutlich geworden, welche Spielräume es für die Verwaltung gibt, im Rahmen des Baurechts und der Erhal-

tungssatzung zu agieren und in welche Richtung diese Spielräume genutzt werden. Diesen Eindrücken muss die Verwaltung im Sinne einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern in den Stadtteilen entgegenwirken. Hierzu ist es unter anderem sinnvoll, die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten zu überprüfen, sie zu ergänzen oder gegebenenfalls neu zu fassen. Ebenso müssen Formen der Abstimmung und Kommunikation entwickelt werden, die die Bürgerinnen und Bürger mitnimmt auf dem Weg der aktuellen und zukünftigen baulichen Gestaltung ihres Stadtteils.

unterzeichnet von:

Ekkehard Hodapp

Johannes Honné

Michael Borner

Renate Rastätter

Verena Anlauf