

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	07.10.09
	TOP:	4
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Karl-Weysser-Straße, Karlsruhe-Durlach, Antrag auf Veränderungssperre		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	21.10.09		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ortschaftsrat

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Sicherung des Verfahrens über eine Veränderungssperre zum Erhalt der Baudenkmäler Karl-Weysser-Straße 9 und 11 sowie Badener Straße 4 und 6 wird verzichtet, da ein Bebauungsplan hierfür nicht das geeignete planungsrechtliche Instrument darstellt.

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 type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		durchgeführt am 17.06.09		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

Der Ortschaftsrat Durlach hat sich in seiner Sitzung am 17.06.2009 mit dem Antrag der CDU Fraktion auf eine Veränderungssperre Karl-Weysser-Straße auseinandergesetzt. Er hat nach längerer Diskussion „den Planungsausschuss (beauftragt) einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Gemeinderat zu beauftragen, eine entsprechende Veränderungssperre zu erlassen, allerdings mit der Erwartung auf Aussicht auf Erfolg.“

Hierzu hatte die Verwaltung bereits vorher in einer von Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt und Zentralen Juristischen Dienst getragenen Stellungnahme abgeraten, da ein Bebauungsplan - allein zu dessen Sicherung während der Aufstellung ist eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB vorgesehen - nicht das geeignete planungsrechtliche Instrument darstellt, um den Erhalt der Baudenkmäler durchzusetzen.

Anlass für alle Überlegungen ist ein Abbruchantrag für das Gebäude Karl-Weysser-Straße 11, ein „Schweizerhaus“, das zusammen mit dem straßenseitig davor liegenden Garten ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg darstellt. Befürchtungen bestehen auch hinsichtlich der ebenfalls denkmalgeschützten Karl-Weysser-Straße 9 und Badener Straße 4 und 6. Das Gebiet Karl-Weysser-Straße - Badener Straße - Pfinztalstraße und Karlsburgstraße umfasst daneben weitere - zum Teil auch denkmalgeschützte - Gebäude, insbesondere das Areal Pfinztalstraße 7 mit ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der alten Karlsburg (ehemaliges Badenwerkareal). Städtebauliches Ordnungsprinzip des Areals ist aber insgesamt eine auch die Nachbarschaft prägende überwiegend geschlossene Blockrandbebauung. Auf die Denkmäler und städtebauliche Struktur des Areals wird im Vortrag näher eingegangen. Es ist im Übrigen auch noch Teil der nach § 19 Denkmalschutzgesetz geschützten Gesamtanlage der Altstadt Durlach.

Das Gebäude Karl-Weysser-Straße 11 grenzt rückseitig an die Neubebauung des ehemaligen Badenwerkareals an und befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Dies ist Hintergrund der Veräußerung an einen Bauträger, der nun den Abbruchantrag gestellt hat und beabsichtigt, den Blockrand durch einen Neubau zu schließen. Über den Abbruchantrag ist noch nicht entschieden, da der Bauträger

bisher nicht den Nachweis führen konnte, dass der Erhalt des Baudenkmals wirtschaftlich unzumutbar ist.

Nun zu den unterschiedlichen denkmal- bzw. planungsrechtlichen Instrumenten, um den Erhalt des Baudenkmals zu sichern:

Stärkstes, weil allein auf den Substanzerhalt ausgerichtete Instrument ist der Denkmalschutz nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Alleiniger Ansatz, diese „Hürde“ zu überwinden, ist die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für den Eigentümer, wobei es hierfür festgelegte Kriterien und Beurteilungsmaßstäbe gibt, die bisher dazu geführt haben, dass dem Abbruchantrag nicht stattgegeben werden konnte.

Sofern allerdings der Erhalt nach diesen Kriterien unzumutbar ist, ist die Substanz des Denkmals auch durch alle im Folgenden beschriebenen Verfahren nicht zu sichern.

§ 19 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg befasst sich mit Gesamtanlagen. Nach Absatz 1 können die Gemeinden Gesamtanlagen, und zwar insbesondere Straßen-, Platz und Ortsbilder durch Satzung unter Denkmalschutz stellen. Nach Absatz 2 bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich beeinträchtigt.

Daraus folgt, dass nach Verlust der Substanz des Denkmals nicht mehr ersichtlich ist, wodurch das Bild der Gesamtanlage von Durlach erheblich beeinträchtigt würde, soweit nicht der Neubau in seiner Gestalt eine solche Beeinträchtigung hervorruft.

Nun käme noch als planungsrechtliches Instrument die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB in Frage. Nach Absatz 1 Ziffer 1 können zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau und die Änderung baulicher Anlagen unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Nach Absatz 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesonde-

re geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Nach § 173 Absatz 2 kann der Eigentümer allerdings in diesem Fall die Übernahme des Grundstücks von der Stadt verlangen, wenn - wie beim Denkmalschutz - der Erhalt wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Und dies dürfte dann bereits durch das denkmalrechtliche Verfahren entschieden sein.

Ein Bebauungsplan - wie gefordert - hat bei seiner Aufstellung insbesondere die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Dies würde im vorliegenden Fall durch die nachrichtliche Übernahme der Denkmaleigenschaft in den Bebauungsplan auch selbstverständlich erfolgen. Dazu wäre das Baudenkmal auch in seinen Umrissen festzuschreiben, um etwaige bauliche Veränderungen oder Anbauten steuern zu können. Dies könnte einen Erwerber insoweit beeinflussen, als er Klarheit über die Entwicklungsmöglichkeiten des Denkmals z. B. durch bauliche Ergänzungen erhält.

Dies macht deutlich, dass ein Bebauungsplan eine „Angebotsplanung“ darstellt, die den Spielraum für bauliche Entwicklung fixiert, aber weder von sich aus ein Baugesbot noch eine Erhaltungsverpflichtung enthält.

Würde die Grundlage für die nachrichtliche Übernahme eines Baudenkmals in den Bebauungsplan durch Wegfall der Denkmaleigenschaft und Abbruch entfallen, so hätte sich der Bebauungsplan wieder auf eine „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ und dabei auch auf wirtschaftliche Anforderungen zu beziehen. Ohne Denkmalschutz und vor dem Hintergrund der gebotenen Blockrandschließung wäre dann auch von einem zu eng gefassten Baufenster zu befreien, da die Durchführung des Bebauungsplans zu einer (dann) offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Den Erhalt des Denkmals kann die nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan also nicht sichern.

Eine Veränderungssperre, die nach § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft träte, könnte allenfalls eine vorübergehende Bewahrung des status quo bewirken. Die Veränderungssperre hat als befristetes Sicherungsmittel jedoch nur die Aufgabe, nachteilige Veränderungen befristet zu verhindern, die der künfti-

gen Planung entgegenstehen. Zur dauerhaften Erhaltung eines Baudenkmals ist der - zudem zweckwidrige - Einsatz einer von Gesetz wegen ohnehin befristeten Veränderungssperre nach § 14 BauGB also ebenfalls ungeeignet.

Bebauungsplan und Veränderungssperre sind danach keine geeigneten Instrumente, um ein Gebäude in seiner Substanz zu erhalten, wenn dessen Denkmaleigenschaft aufgrund einer nachgewiesenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit wegfällt.