

STELLUNGNAHME zum Änderungsantrag KAL-Gemeinderatsfraktion vom: 05.05.2008 eingegangen: 05.05.2008	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	50. Plenarsitzung Gemeinderat 06.05.2008 1402 5 öffentlich Dez. 5
Bebauungsplan "Schlachthof-Viehhof", Karlsruhe-Oststadt		

- Kurzfassung -

Die Verwaltung empfiehlt an der bisherigen Formulierung „Dachflächenfenster sind unzulässig“ festzuhalten. Hintergrund ist die angestrebte Gebietscharakteristik und die Sicherung des Erscheinungsbildes des historischen Gebäudebestandes.

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 type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Stadtbild/Städtebau Leitbild „Alter Schlachthof“	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Karlsruher Fächer GmbH	

Die Konversionen des Schlachthof-/Viehhofes in ein von Kulturnutzung geprägtes Gebiet erfordern einen besonders sorgsam Umgang mit dem denkmalgeschützten und für die zukünftige Gebietsidentität charakteristischen Gebäudebestand.

Die Frage der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern stellt sich nur bei „historischen“ Gebäuden, die flachgeneigte Dächer aufweisen. Neubauten erhalten zukünftig ein Flachdach.

Die historischen Gebäude sind in der Regel ein- bis max. zweigeschossig. Charakteristisch sind die vorhandenen einheitlichen ruhigen Dachflächen, die auf dem Dachfirst einen Lüftungsaufsatz besitzen (historische Gebäudekühlung). Wegen der geringen Höhe der Gebäude sind diese Dachflächen gut einsehbar und haben deshalb auch Auswirkungen auf den öffentlichen Raum (anders als drei- und mehrgeschossige Gebäude).

Die Festsetzungen wurden deshalb intensiv mit den Denkmalschutzbehörden und dem Planungsbüro Astoc (verantwortlich für den Bebauungsplanvorentwurf und das Gestaltungshandbuch) abgestimmt. Mit den Firstlichtbändern als Belichtungselemente für die Dachgeschosse wurde das Thema der historischen Belüftungsaufsätze aufgenommen. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes deshalb ausgeschlossen.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bisher lediglich beim Autohaus Talke vorhanden. Eine Zustimmung des Denkmalschutzes existiert nicht. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung scheint ebenfalls nicht vorzuliegen. Das Objekt kann deshalb nicht als Vergleichsfall gewertet werden. Mit dem anstehenden Nutzungswechsel wird die Fächer GmbH die Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zugunsten des historischen Gebäudezustands zurückbauen. Andere im Gebiet vorhandene Lüftungsluken können wegen ihrer Größe und Ausformung (Drahtglas) nicht als Dachflächenfenster gewertet werden. Eine Genehmigung scheint ebenfalls nicht vorzuliegen.

Die im Änderungsantrag vorgeschlagene Formulierung „Dachflächenfenster sind nur in untergeordnetem Maßstab und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz zulässig“ ist planungsrechtlich zu uneindeutig und wird aller Erfahrung nach dazu führen, dass die historischen Dächer in ihrer Erscheinung stark beeinträchtigt werden (unausgewogene Gliederung, Konkurrenz mit den historischen Belüftungsaufsätzen, Störung der ruhigen Dachfläche).

Im Hinblick auf diese Festsetzung (Ausschluss von Dachflächenfenster) wurde mit dem Tollhaus im Zuge des Bauantragsverfahrens eine Lösung mit Firstlichtband bereits im August 2007 abgestimmt. Die davon abweichende Ausführung hat die Verwaltung dazu veranlasst, einen entsprechenden Rückbau zu fordern. Die Mehrbelastung für ein Firstlichtband werden vom Tollhaus mit rund 6.000 € angegeben, wobei 2/3 davon reine Rückbaukosten sein dürften (ursprünglich war als Differenz 2.000 € angegeben worden). Bei einem Gesamtvolumen der Tollhauserweiterung von rund 3,5 Mio. € ist hier von Seiten der Verwaltung keine unzumutbare Belastung zu erkennen.