

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	Plenarsitzung Gemeinderat	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	10.03.2009 1667 4
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Marktplatz Nordseite", Karlsruhe-Innenstadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)			

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	11.12.2007	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	08.04.2008	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	10.03.2009	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Satzungsbeschluss

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 30).

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:		
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 zum Satzungsbeschluss

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Themen sind vielschichtig, teilweise komplexer Natur. Dazu zunächst folgende

Gliederungsübersicht	Seite
I. Grundsätzliches zu den Zielen und Inhalten der Planung sowie zu den bisherigen Verfahrensschritten	3
I.1 Anlass der Planung und deren Zielsetzung	3
I.2 Zum Planinhalt und dessen gegenständlichen Auswirkungen	4
I.3 Zum Verfahren (Verfahrensschritte)	6
II. Eingegangene Stellungnahmen aus Anlass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	6
II.1 Allgemeiner Überblick zu zentralen und in den Stellungnahmen aufgeworfenen Themen	7
II.2 Einzelthemen	
II.2.1 Belange der amtlichen Denkmalpflege	10
a) Sachgesamtheit „Via Triumphalis“	11
b) Schutz von Einzelgebäuden	12
c) Umgebungsschutz Schloss und Pyramide	13
II.2.2 Erforderlichkeit der Planung	13
II.2.3 Äußeres Erscheinungsbild der Bebauung – Fassadenabwicklung	15
a) Fassadenabwicklung im Verlauf der Geschossebenen bzw. horizontalen Abschnitten	16
b) Breite der Pfeiler und der Arkadenöffnungen	17
c) Firsthöhe der Pultdächer in der Randbebauung	18
II.2.4 Bebauung im Blockinnenraum	18
a) Zur geschlossenen Bauweise	19
b) Rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten über den Zirkelhof	20
c) Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Blockinnenraum	20
II.2.5 Maß der baulichen Nutzung	21
a) Tatsächlich erreichbares Maß der Geschossflächen	22
b) Zur Zulässigkeit der Überschreitung der Obergrenzen bei der GFZ und dazu ggf. bestehenden Ausgleichserfordernissen	22
II.2.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	23
II.2.7 Planungsrechtliche Regelungen zur zulässigen Nutzung im Erdgeschossbereich der von den Arkaden umschlossenen Flächen	24
II.2.8 Planbedingte Grundstücksbetroffenheiten innerhalb des Geltungsbereiches	25
II.2.9 Urheberrecht / Erhaltungsanspruch Volksbankgebäude am Markplatz	26
a) Bedeutung des Urheberrechtsschutzes im Hinblick auf die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes	27
b) Zum Urheberrecht unter Abwägungsgesichtspunkten	27
II.2.10 Träger öffentlicher Belange und Bürgerverein Stadtmitte	28
III. Weitere Hinweise und Abschluss des Verfahrens	29
B. Antrag an den Gemeinderat	30
Anlage 1 Spannungsverhältnis Bebauungsplanziele - Denkmalschutzbelange	
Anlage 2 Stellungnahme Regierungspräsidium Karlsruhe - Denkmalpflege	
Anlage 3 Liste Kulturdenkmale - Via Triumphalis -	
Weitere Anlagen: Bebauungsplan mit Begründung, Texten und Planskizze	

I. Grundsätzliches zu den Zielen und Inhalten der Planung sowie zu den bisherigen Verfahrensschritten

I.1 Anlass der Planung und deren Zielsetzung:

Mit dem zu beschließenden Bebauungsplan soll der Weg zur baulichen Erneuerung und Fortentwicklung im Rahmen einer anzustrebenden städtebaulichen Neuordnung in den Baublöcken nördlich der Kaiserstraße zwischen Lammstraße und Kreuzstraße geebnet werden. Konkreter Anlass ist die Aufgabe der Nutzung des östlichen Eckgebäudes Kaiserstraße/Karl-Friedrich-Straße und den sich daran bis zum Zirkel anschließenden Gebäuden durch die Volksbank Karlsruhe.

Der Rechtsnachfolger beabsichtigt einen Neubau, weil an dieser Stelle Nutzungen realisiert werden sollen, die insbesondere bei Verkaufsflächen, aber auch bei höherwertigen sonstigen Geschäftsnutzungen neuzeitlichen Ansprüchen genügen und Investitionen sich auch nur insoweit rechtfertigen. Das allein gäbe allerdings noch keinen Anlass, in Abkehr des denkmalgeschützten Baubestandes eine grundlegend neue Entwicklung einzuleiten, doch die Chance, die sich dabei bietet, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die beiden Baublöcke östlich und westlich der Karl-Friedrich-Straße begleitet und zugleich sichergestellt werden. Denn Bedürfnisse dieser oder ähnlicher Art können sich in Zukunft auch bei den anderen Grundstücken der beiden Baublöcke ergeben und sind mit einiger Wahrscheinlichkeit auch zu erwarten.

Es entspricht der Erfahrung aus der jüngeren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung, dass es zu keinen für die Lebendigkeit der Innenstadt wünschenswerten Schwerpunktbildungen kommt, wenn sich die Stadt dem nicht auch und gerade an einem solchen zentralen Ort wie vorliegend öffnet. Dabei kann nicht außer Acht bleiben, dass die Baublöcke, um die es vorliegend geht, funktional in den Verlauf der Kaiserstraße eingebunden sind, mithin räumlich und strukturell sich nicht anders darstellen als der übrige Bereich der Kaiserstraße. Zumindest gilt dies für den Abschnitt zwischen Europaplatz und Kronenplatz. Eine solche räumlich-funktionale Einbindung war rückblickend auch Leitbild der baugeschichtlichen Entwicklung seit Weinbrenner, wie selbst die Denkmalpflege in ihren Ausführungen bestätigt. Siehe dazu die Ausführungen in den nachfolgenden Abschnitten.

In welcher Art und Weise bzw. Ausformungen einem solchen Ziel entsprochen werden kann, darüber mag es unterschiedliche Ansichten geben. Eine einzig richtige Lösung, die allen Belangen gleichermaßen Rechnung trägt, lässt sich in solchen Fällen in aller Regel nicht finden. Insofern entsprach es der logischen Konsequenz, im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung alternative Lösungsvorschläge zu gewinnen. Eine Neuausrichtung in Erwägung zu ziehen, wie sie vom 1. Preisträger vorgezeichnet wurde, kann in seiner Gestalt und Fassadenabwicklung Leitbild für das städteplanerische Ziel sein. Demzufolge nimmt der Bebauungsplanentwurf das auf, so dass auf einer solchen Grundordnung Gebäude neu entstehen können, die mit ihrem Erscheinungsbild und ihren wesentlichen Gestaltungselementen wieder einen einheitlich wirkenden, wenn auch andersartigen Gesamteindruck vermitteln, ohne jedoch – und das ist mit ein Vorteil beim derzeitigen Gestaltungskonzept - in Konkurrenz zu den solitären Erscheinungsformen der Marktplatzbebauung zu treten.

Das alles wird allerdings mit den ins Auge gefassten einheitlichen Gestaltungsprinzipien auch gegenüber gelegentlich andersartig verfochtenen subjektiven Interessen nur mit einem durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vorgegebenen verbindlichen Rahmen durchsetzbar sein. Dem soll der aufzustellende Bebauungsplan gerecht werden. Denn insoweit stellt sich die Situation heute allein schon in den zeitlichen Dimensionen, in der die baulichen Veränderungen erwartet werden können, anders als beim Wiederaufbau nach den Kriegszerstörungen dar. Und letzteres war wohl mit ursächlich dafür, dass die gegenwärtig noch bestehende Einheitlichkeit in der Bebauung auch ohne verbindliche rechtliche Vorgaben erreicht werden konnte.

Die Problematik, die zur notwendigen baulichen Veränderung Anlass gibt, ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass Nutzungen, die in der hier angestrebten gebotenen dynamischen Flexibilität die künftigen Bedürfnisse abdecken sollen, nicht streng der bisherigen baulichen Struktur untergeordnet werden können, ohne erhebliche Nachteile zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer in Kauf zu nehmen. So lässt die bisher streng durchgehaltene, skelett- und kassettenartig betonte Rasterfassaden-Architektur mit ihren nahtlos ohne Versatz horizontal verlaufenden Stockwerkslinien im Grunde keinerlei Abweichungen zu, ohne das Gesamtbild zu stören. Wie sich dies im Einzelnen in der Auseinandersetzung mit denkmalschutzrechtlichen Belangen darstellt oder darstellen kann, zeigen die Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage auf.

I.2 Zum Planinhalt und dessen gegenständlichen Auswirkungen:

Entsprechend den vorstehend beschriebenen Zielsetzungen verfolgt die Planung den Übergang von der bisherigen Rasterfassaden-Architektur zu einer wandflächen-betonten Lochfassaden-Architektur. Am Charakter der geschlossenen Bebauung wird dabei festgehalten. Sie gilt ausnahmslos für alle Baugrundstücke und dies in voller Tiefe und damit auch im Blockinnenraum. Mit dieser Bauweise wird jedoch nur das nahtlose Bauen im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt. Soweit Grundstücke im Blockinnenraum an ihrer Rückseite aneinander angrenzen, gilt das nicht. Hier besteht kein Zwang zum unmittelbaren Bauen an der Grenze, so dass Abstandsflächen nach der Landesbauordnung freizuhalten sind, wenn sich die Eigentümer der Grundstücke nicht auf ein gemeinsames Bauen an der Grenze einigen können.

Die zur Straße hin gelegenen Außenwandflächen der Gebäude werden sich nach der im Planentwurf festgelegten maximalen Wandhöhe bis in den Höhenbereich der bisherigen zurückgesetzten Staffeldachgeschosse erstrecken. Das gibt Spielraum für höhere Geschosse, vorwiegend für das Erd- und erste Obergeschoss. Das ist sogar, und insoweit positiv, mit einer insgesamt geringeren Höhe im Vergleich zu den bisher im Blickfeld zur Straße sichtbaren Außenwandflächen verbunden. Zwar springen die Wandflächen der Staffeldachgeschosse der heutigen Gebäude gegenüber den darunter liegenden Außenkanten des Gebäudes zurück, in Anbetracht der höheren, wieder bis zur Außenkante vorspringenden Flugdächer, in der Raumwirkung unterstützt durch die seitlichen Schotten der einzelnen Gebäude, dominiert in der Höhenentwicklung jedoch der Gesamteindruck bis zu den Oberkanten der Flugdächer.

In einer differenzierenden Betrachtung bleibt dazu lediglich festzustellen, dass ausgehend vom Erdgeschossniveau bis zum Abschluss der Außenwandflächen an der Unterkante der Dachtraufe der neuen Gebäude im Vergleich zum heutigen Erscheinungsbild ein frontal größer wirkender Flächeneindruck entstehen kann. Das aber auch nur, wenn der Blick an der Oberkante der Brüstungen im Staffeldachgeschossbereich der heutigen Gebäude verharrt, weil deren Oberkanten um 1,60 m niedriger liegen als das obere Ende der Außenwände der neuen Gebäude. Dieser in der horizontalen Linie wahrnehmbare Unterschied tritt jedoch im Hinblick auf die vor die Außenwand ragenden Dachtraufen der neuen Gebäude nicht sonderlich in Erscheinung, wobei es bisweilen auf den Blickwinkel ankommen kann. In der Wirkung dominierend werden dann immer noch die höher liegenden Flugdächer mit ihren in der Front der Außenwände bündig abschließenden Kanten sein.

Was in der vorstehenden Betrachtung vermittelt wird, gilt schließlich auch dann noch, wenn die Flächen der im Winkel von 40° geneigten Dächer der neuen Gebäude in das Blickfeld mit einbezogen werden. Deren höhenbegrenzenden Firstlinien können zwar gegenüber den heutigen flachdachartigen Flugdächern um bis 4,5 m höher sein, doch treten diese aufgrund ihrer Neigung deutlich gegenüber den Frontlinien der Gebäude zurück und werden mit ihrer Höhe im Straßenbild der Kaiserstraße überhaupt erst in einem weitem Sichtfeld bei sehr flach geneigtem Sichtwinkel wahrnehmbar. Das gilt in gleicher Weise, wenn es um die raumwirksamen Sichtbeziehungen geht, soweit sich ein solcher Eindruck für Betrachter vom Marktplatz aus ergeben kann. Denn auch dann werden eher die höhenbetonenden Kanten der Flugdächer dominieren und nicht die in der weiten perspektivischen Betrachtung zusammenrückenden Höhenlinien der Dachfirste. Dass es dazu in den Einwendungen andere Sichten gibt, sei hier im Vorgriff auf die nachfolgenden Abschnitte unter Kapitel II allerdings schon vorweg betont.

Neu und insoweit abweichend gegenüber dem bisher örtlich geltenden Planrecht bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit zu einer intensiveren baulichen Ausnutzung des Blockinnenraums. Diese unterliegt außer der Bindung an die Höhenbegrenzung auf das Niveau der Firstlinien der Randbebauung keinen sonstigen Einschränkungen. Das bedeutet, dass auch bisherige frei gebliebene oder niedriger bebaute Innenhofflächen überbaut bzw. weitergehend baulich genutzt werden können. Das freilich nur dann, wenn das grundsätzlich zulässige Nichteinhalten von Abständen zu seitlichen Grundstücksgrenzen im Blockinnenraum keine nachbarlichen Konflikte hervorruft.

Im Übrigen sieht der Bebauungsplanentwurf zur Art der zulässigen baulichen Nutzung die Festlegung eines Kerngebietes gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Einklang mit dem bisherigen Nutzungscharakter vor. Lediglich Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen sein.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dieser Planung wird auf die beigefügte Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen.

I. 3 Zum Verfahren:

Zu nennen sind folgende, bisher durchgeführte Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 20.02.2008
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange in Form einer stattgefundenen Informationsveranstaltung am 21.02.2008 und der anschließend gegebenen Gelegenheit, sich dazu zu äußern sowie im Anschluss daran die nochmalige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem nachstehend aufgeführten Verfahrensschritt
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2008 bis 30.05.2008 nach vorheriger Bekanntmachung in der Stadtzeitung - Amtsblatt der Stadt Karlsruhe - vom 18.04.2008
- Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund vorgenommener Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 03.11. bis 02.12.2008 nach vorheriger Bekanntmachung in der Stadtzeitung mit Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 24.10.2008

Grund, nach Beendigung der ersten öffentlichen Auslegung Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen, gab es aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und auch mit Blick auf notwendige Präzisierungen verschiedener textlicher Festsetzungen, die sich bei der weiteren Überprüfung ergeben hatten. Das braucht hier in den Einzelheiten nicht weiter dargelegt zu werden, da diesen Änderungen inhaltlich keine bedeutende oder abwägungserhebliche Relevanz zukommt. Die bisher verfolgten Planungsziele und somit auch die Grundzüge, die mit dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes verfolgt wurden, blieben jedenfalls unverändert. Die erneute öffentliche Auslegung konnte insoweit auf dem zuvor vom Gemeinderat gefassten Auslegungsbeschluss erfolgen, der schon Grundlage der ersten Planauslegung gewesen war.

II. Eingegangene Stellungnahmen aus Anlass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Während des Zeitraums der beiden öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfes konnten sich die Bürger mit Stellungnahmen allgemeiner Art und in eigenen Betroffenheiten zur Planung äußern. Gleiches galt für die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der 1. Planauslegung gehört wurden. Von den Änderungen, die zur 2. Planauslegung führten, wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht weiter berührt, so dass es entbehrlich war, diese nochmals zur Planung zu hören.

Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme erhielt unabhängig von den vorangegangenen Verfahrensschritten zum Abschluss nochmals die für die Denkmalpflege zuständige Stelle des Regierungspräsidiums Karlsruhe (ehemals Landesdenkmalamt), nachfolgend als behördliche Denkmalpflege bezeichnet. Denn aufgrund ihrer zuvor im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen war es schon geboten, dass sie ihren Standpunkt in der Sache und ihre jeweiligen Argumente nochmals im Lichte der zuletzt zur 2. Planauslegung geänderten Planfassung und der zwischenzeitlich von Stadtplanungsamt und Zentralem Juristischen Dienst

der Stadt erstellten Abhandlung „Ziele des Bebauungsplanes Marktplatz Nordseite im Spannungsverhältnis mit Denkmalschutzbelangen“ vom 19.12.2008 (Anlage 1 zu dieser Vorlage) überprüfen konnte. Die daraufhin abgegebene abschließende Stellungnahme der behördlichen Denkmalpflege vom 30.01.2009 nimmt sodann auch vorwiegend auf die Argumente in der vorbeschriebenen Abhandlung Bezug, wobei sie an den zuvor eingenommenen, der Planung entgegenstehenden Bewertungen festhält.

Aus dem privaten Personenkreis haben sich bei beiden öffentlichen Auslegungen überwiegend Personen aus dem Kreis der Architektenschaft sowie Vertreter des Stiftungsrates der Erich-Schelling-Architekturstiftung mit insgesamt sechs Beiträgen beteiligt. Ihre persönliche Betroffenheit brachten, anwaltschaftlich vertreten, die Eigentümer von zwei innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücken aus dem Baublock östlich der Karl-Friedrich-Straße zum Ausdruck.

Des Weiteren haben zum Planinhalt und dessen Zielen der Bürgerverein Stadtmitte, das Badische Landesmuseum und die Industrie- und Handelskammer Stellung genommen. Teilweise werden in diesen Stellungnahmen Themen aufgegriffen, mit denen sich auch die Stellungnahmen des privaten Personenkreises befasst haben. Das gilt in recht umfassender Weise für den Bürgerverein Stadtmitte, der sich schwerpunktmäßig gleichfalls mit Belangen der Denkmalpflege befasst und in seinem Ergebnis der beabsichtigten Abkehr vom einheitlichen Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung widerspricht.

Das Vorbringen in all diesen Stellungnahmen wird themenbezogen in inhaltlicher Zusammenfassung in den nachstehenden Abschnitten wiedergegeben. Dem ist im unmittelbar nachfolgenden Abschnitt II.1 ein themenübergreifender einführender Überblick vorangestellt, mit den Einzelthemen befassen sich sodann noch näher die Abschnitte II.2.1 bis II.2.10. Dies je nach Erfordernis mit dazu begleitenden einführenden Ausführungen, Beurteilungen und Wertungen der Verwaltung aus planfachlicher und planungsrechtlicher Sicht und schließlich in der gebotenen abwägenden Auseinandersetzung mit den dazu einzustellenden, relevant erscheinenden Belangen.

II.1 Allgemeiner Überblick zu zentralen und in den Stellungnahmen aufgeworfenen Themen

Der Grundkonflikt, den die Planung auslöst und bereits in den Ausführungen des vorstehenden Abschnittes I erkennbar zum Ausdruck kommt, wird in allen eingegangenen Stellungnahmen mehr oder minder vertiefend vorgetragen. Es geht darin hauptsächlich um die Abkehr vom Charakter der bisherigen Bebauung in ihrer sich einheitlich und durchgängig darstellenden Architektur einer streng aufeinander abgestimmten Abfolge von Gebäuden mit ihren typischen, rasterartig in Erscheinung tretenden Fassadenelementen.

An dem sich einheitlich zeigenden Erscheinungsbild gelungener Nachkriegsarchitektur, einem allseits unbestrittenen Zeugnis bedeutsamer baugeschichtlicher Entwicklung an diesem für die Stadt zentralen Ort, gelte es in Verantwortung auf das historische Erbe, so die Forderung aller Einsprecher, festzuhalten. Denn diese Bebauung habe zusammen mit den Gebäuden am Marktplatz die Identität der Stadt in ihrem zentralen Bereich bis weit über ihre Grenzen hinaus inzwischen über mehr als 50 Jahre verkörpert.

Und daran orientiert entzündet sich sodann auch die vielfach weitergehende und teilweise umfängliche Kritik am Bebauungsplanentwurf, weil mit diesem eine andersartige, mit Blick auf die klassizistische Bebauung des Markplatzes weniger zurückhaltende bauliche Entwicklung eingeleitet werde. Auf diese Weise sei auch nicht gewährleistet, dass es künftig wieder zu einem einheitlich wirkenden Gesamtbild im Straßenbild auf der Nordseite des Markplatzes kommen werde, das wie bisher in einem zurückhaltenden Kontext zum Marktplatz trete.

Dieser und insbesondere auch von der amtlichen Denkmalpflege gesehene Konflikt ist in zweierlei Hinsicht von Bedeutung. Zum einen bleibt er auf der Grundlage der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu betrachten, zum anderen aber auch - und dies mit nicht minderem Gewicht - im verantwortlichen Umgang mit den städtebaulichen und stadtgestalterischen Belangen, wie sie dem Träger der Bauleitplanung im Rahmen seiner Aufgabenstellung durch das Baugesetzbuch aufgegeben werden.

Als prinzipiell verfehlt betrachten es die amtliche Denkmalpflege und die übrigen Kritiker, dass der Bebauungsplanentwurf in wenig überzeugender Art und Weise und mit einer prinzipiell falsch verstandenen Anpassung an die Stilrichtung der Bebauung am Marktplatz zu dem Zeitgeist der klassizistischen Architektur zurückkehre. Denn historisch gesehen sei es auch unter Weinbrenner kein primär verfolgtes Ziel gewesen, mit der Nordseitenbebauung der Kaiserstraße den Marktplatz mit einer eigens zur Platzfläche ausgerichteten und zugleich abschließenden Bebauung zu fassen. Vielmehr wurde diese Bebauung, auch rückblickend zur historischen Entwicklung stets in der Abfolge der baulichen Entwicklung in der Kaiserstraße gesehen. Und wenn schon mit dem jetzigen Bebauungsplanentwurf eine Abkehr vom Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung verfolgt werde, dann besser mit einer akzentsetzenden neuzeitlichen Architektursprache.

Zu allen diesen Aspekten hier stichwortartig einige von der amtlichen Denkmalpflege ins Feld geführten Gesichtspunkte:

- Die Nordseite des Karlsruher Markplatzes sei immer die – auch mit ihrer Höhenentwicklung – untergeordnete Seite gewesen; sie habe erstmals durch die Wiederaufbauleistung in der Nachkriegszeit eine formale Durchgestaltung erfahren, an der als Zeugnis baugeschichtlicher, epochaler Entwicklung festzuhalten sei.
- Der im Rahmen des jetzigen Planentwurfs beabsichtigte Neubau in neoklassizistischer Formensprache greife keine historische Situation auf.
- Die geschlossene Höhenentwicklung gewinne nicht unerheblich an Gewicht mit negativen Folgen für das Platzgefüge.
- Die flächigere Fassadengestaltung wirke massiger im Vergleich zur bestehenden Situation, die durch das Rasterrelief getragen werde.
- Vom bisherigen Prinzip durchgehender Trauflinien bei den Baublöcken am Marktplatz und an der Nordseite der Kaiserstraße werde ohne Not abgewichen; die Variabilität in der Traufausbildung in unterschiedlich möglichen Auskragungstiefen, die der Planentwurf zulasse, sei abzulehnen.
- Mit der Aufgabe der Höhenstaffelung zum Schloss hin werde das Erscheinungsbild der Hauptachse der Via Triumphalis entscheidend verändert.

- Zur Gestaltung der Fassaden gebe es sowohl in der Aufteilung als auch in den Maßrasierungen eine zu große Variationsbreite, so z. B. bei den Gesimshöhen, Arkaden- und Pfeilerbreiten.

Als Fazit kam daher die amtliche Denkmalpflege zu der Feststellung, dass damit eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem Denkmalbestand fehle. Und das war im Wesentlichen auch schon ihr Vorbringen, das dem Gemeinderat in der Verwaltungsvorlage zum Auslegungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wurde.

Diese pointierten und mit den privaten Einwendungen weitestgehend identischen Betrachtungsweisen sind sodann auch Ausgangspunkt der Kritik, soweit sich die Bürger und der Bürgerverein Stadtmitte mit den einzelnen Festsetzungsinhalten befassen. Diesen wird im Kern entgegengehalten, dass mit ihnen die angestrebte „andersartige Einheitlichkeit“, die in eine Harmonie zur Marktplatzbebauung treten soll, keinesfalls erreicht und auch nicht sichergestellt werde. Schon die Regelungen zur Fassadenabwicklung und der zulässigen Bandbreite gebe Grund zu dieser Sorge. Auch seien die Festsetzungen zu allgemein gehalten und insbesondere im Hinblick auf die verfolgten Planungsziele vielfach unzureichend oder teilweise auch zu unbestimmt.

Was die Bestimmtheit und gebotene Dichte von Festsetzungen anbelangt, hat die Stadtplanung auf solche Einwände, die teilweise als konstruktiv bzw. hilfreich gelten konnten, nach vertieft vorgenommener rechtlicher Überprüfung reagiert, wobei zunehmend auch zwischenzeitlich gewonnene eigene Erkenntnisse mit eingeflossen sind. Das führte zu der bereits in Abschnitt I erwähnten erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Der Grundkonflikt, den die Einsprecher sehen und teilweise mit weiteren Stellungnahmen bekräftigt hatten, stellt sich ihnen allerdings auch bei dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf unverändert dar. Selbst die korrigierten oder anders gefassten Texte zu einigen Festsetzungen stehen dabei in der Kritik.

Übergreifend zu den einzelnen Themen gilt es jedoch zunächst die rechtliche Ausgangslage, wie sie auch der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu entnehmen ist, zu skizzieren. Und dazu bleibt anzumerken:

Die bisherige Einheitlichkeit mit ihren architektonischen Stilelementen beruht nicht auf den Festsetzungen des bisher noch geltenden Bebauungsplanes, der Grundlage für die Errichtung der Gebäude in der Wiederaufbauphase gewesen ist. Daraus folgt:

- Was der neue Bebauungsplan zulassen will, könnte zumindest bezogen auf die zum Straßenraum hin jeweils orientierte Fassadengestaltung auch weitgehend nach dem bisher geltenden Bebauungsplan entstehen.
- Im Ergebnis steht und fällt das Bewahren der bisherigen Einheitlichkeit mit der materiellen Reichweite und Durchsetzungsfähigkeit, die dazu das Denkmalschutzgesetz im jeweils konkreten Einzelfall bietet.

Es erscheint dabei nicht so ohne weiteres gewährleistet, mit dem Argument der von der amtlichen Denkmalpflege erkannten Sachgesamtheit "Via Triumphalis" als denkmalschutzrecht-

liches Schutzgut im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Einheitlichkeit der Bebauung mit den durchgehend horizontalen Linien bei den einzelnen Geschossen und den sonstigen Höhenentwicklungen, oder in der Ausbildung der Fensteröffnungen und kassettenartigen Ausformungen zu wahren. Zumindest enthält der derzeit geltende Bebauungsplan dazu keine derart ins Einzelne gehende Festsetzungen.

Was zur Sachgesamtheit zu sagen ist, mag sich beim "Gebäudekomplex ehemalige Volksbank" sicherlich noch differenzierter und enger darstellen, nachdem dieser, anders als die übrigen Gebäude der beiden Blöcke, aus den in Anlage 3 näher ausgeführten Gründen auch in seiner Substanz dem Denkmalschutz unterliegt. Nur ob sich solches aus denkmalschutzrechtlichen Gründen in allen relevanten Punkten auch auf die übrigen Gebäude übertragen ließe, erscheint unsicher. Auch damit befasst sich die Anlage 1 näher und zeigt auf, welche Problemlagen es u.U. dabei geben könnte.

Zum Thema insgesamt, nämlich inwieweit der Denkmalschutz letztlich auch dem vorliegenden Planentwurf mit seinen qualifizierten, im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan weitergehenden Regelungen vorgehen kann, befasst sich der nachstehende Abschnitt II.2. Was in Kenntnis dieser Dinge in verfahrensbezogener und materiellrechtlicher Hinsicht beim anstehenden Satzungsbeschluss angezeigt erscheint, nämlich diesen unter einen Vorbehalt zu stellen, bis auch denkmalschutzrechtlich abschließend entschieden werden konnte, das wird abschließend dann nochmals in Abschnitt III kurz erläutert und ist im Ergebnis Gegenstand der Ziffer 3 des Beschlussantrags.

II.2 Einzelthemen

II.2.1 Belange der amtlichen Denkmalpflege

Der beim Regierungspräsidium Karlsruhe angesiedelte Fachbereich der Denkmalpflege (früher Landesdenkmalamt) war im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu beteiligen, was im Verlaufe des Planungsprozesses in gestufter Abfolge zu insgesamt drei Stellungnahmen geführt hatte. Verwiesen sei dazu nochmals auf die abschließende Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde vom 30.01.2009, die als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt ist und vorwiegend auf Anlage 1 dieser Vorlage eingeht. Des Weiteren auf die sonstigen, stichwortartig im vorstehenden Abschnitt II.1 wiedergegebenen Argumente der Denkmalpflege.

Das alles wird in gleicher Weise für die später von der Denkmalschutzbehörde zu treffenden Entscheidungen, insbesondere bei der erforderlichen Zustimmung zum Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes zu würdigen sein.

In denkmalschutzrechtlicher Hinsicht gibt es im Hinblick auf die Inventarisierung der Denkmalpflege (siehe dazu die Anlage 3 zu dieser Vorlage) drei unterschiedliche und jeweils für sich mit unterschiedlicher Zielsetzung zu beachtende Betrachtungsebenen und zwar,

- a) **die Sachgesamtheit „Via Triumphalis“**, die neben den Gebäuden entlang der Karl-Friedrich-Straße zwischen Rondellplatz und Schloss eben auch die Gebäude auf der

Nordseite des Marktplatzes und zwar durchgehend von der Lammstraße bis zur Kreuzstraße erfasst,

- b) **den Schutz von Einzelgebäuden** in deren spezifischen Gestalt und Ausprägung (darunter fällt als einziges derartiges Kulturdenkmal allerdings nur der Gebäudekomplex auf den Grundstücken Kaiserstr. 72, 74, Karl-Friedrich-Str. 1, 3 und Zirkel 21 – ehemals Volksbank),
- c) **den Umgebungsschutz von Schloss und Pyramide**, die als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung unter Schutz stehen.

Die Bezüge zur vorliegenden Planung haben dabei unterschiedliche Ausprägungen. Es geht dabei vor allem auch um die Fragestellung, inwieweit sie im Hinblick auf die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes Hindernisse darstellen können. Dazu folgendes:

Stünde die Sachgesamtheit "Via Triumphalis" (Fall a) der Planung dergestalt entgegen, dass praktisch jedes darunter fallende Gebäude erhalten bleiben oder zumindest durch einen Neubau mit derselben Fassadenabwicklung ersetzt werden müsste, ginge der Bebauungsplan mit seinen Gestaltungszielen von vornherein ins Leere. Er wäre dann insoweit von Anfang an mit rechtlichen Mängeln behaftet. Ob damit seine Funktionslosigkeit insgesamt verbunden wäre, so dass dem Bebauungsplan generell kein Geltungsanspruch mehr zukäme, dürfte allerdings nicht zu erwarten sein. Denn die Sachgesamtheit erfasst nur Teile des Geltungsbereichs, die übrige Bebauung im Zirkel sowie in der Lammstraße und Kreuzstraße (mit Ausnahme der jeweiligen Eckgebäude an der Kaiserstraße) und der Blockinnenraum blieben unberührt.

Nun dürfte jedoch bei dem gestalterischen Ansatz, den der Bebauungsplanentwurf verfolgt, davon auszugehen sein, dass der Aspekt der Sachgesamtheit überwindbar erscheint. Denn es steht jedenfalls nicht im Vordergrund, an dieser Sachgesamtheit mit Blick auf die klassizistische Marktplatzbebauung im Sinne eines Ensembles festzuhalten. Denn diese würde zusammen mit den sonstigen Gebäuden der Via Triumphalis, die mit der in Nord-Süd ausgerichteten Abwicklung eine eigene Prägung erfährt, ihre Bedeutung ohne die bisherigen Gebäude auf der Nordseite des Marktplatzes nicht verlieren.

Was allerdings trotz allem verloren ginge, wäre das Gesamtbild und zugleich Zeugnis einer in unterschiedlichen Epochen stattgefundenen, baugeschichtlich bedeutsamen Entwicklung. Deren Leistung bestand und besteht darin, mit dem damals bestehenden Architekturverständnis dem Straßenbild ein insgesamt stimmiges Gepräge zu geben, das denkmalschutzrechtlich gewahrt werden soll. Die Rasterfassaden-Architektur als solche, die auch an anderen Stellen im Stadtgebiet vorkommt, mag dabei mit bedeutend sein. Ihr allein und isoliert betrachtet würde aber nicht das Gewicht zukommen, sie an diesem Ort beibehalten zu müssen.

In der von der Denkmalschutzbehörde vorzunehmenden Abwägung, aber auch in städtebaulicher Betrachtung, spielt es unter solchen Gesichtspunkten sodann schon eine Rolle, ob lediglich Entscheidungen aus Anlass von zufällig auftretenden Einzelbauvorhaben getroffen werden müssen, oder ob, wie vorliegend, damit zugleich eine neue städtebauliche, durch

den Bebauungsplan vorgegebene Entwicklung stattfinden soll. Denn an Gebäuden aus denkmalpflegerischen Gründen mit übergreifenden Auswirkungen auf die Funktionen festhalten zu wollen, die einem solchen Straßenabschnitt im städtebaulichen Gefüge zukamen und im Wandel der Zeiten weiterhin zukommen sollen, kann auch Stillstand bedeuten. Und wenn damit eine gewichtige stadtentwicklungsbedeutsame Veränderung verhindert wird, kann solches auch nicht im Sinne des Denkmalschutzes sein.

Im Falle des Schutzes von Einzelgebäuden (Fall b) wäre bei einer Verweigerung der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zum Abbruch des Gebäudekomplexes ehemals Volksbank die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes auf allen anderen Grundstücken nicht betroffen, sofern es dabei nicht zugleich und unabdingbar auch auf die Sachgesamtheit ankommen müsste. Letzteres kann sich schon aufdrängen, weil sich nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, wie noch später erörtert, sondern auch aus Gründen des Denkmalschutzes die Frage stellen kann, ob allein dem Erhalt dieses Gebäudekomplexes in der Abwägung mit allen anderen Belangen noch ein vergleichbar hohes Gewicht zukommen würde. Denn weitere Gebäude, die aufgrund ihrer Gebäudesubstanz selbständig als Kulturdenkmale einzustufen wären, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aus welchen Gründen der vom Architekten Prof. Erich Schelling geplante Gebäudekomplex in seiner vorhandenen Substanz als ein nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschütztes Kulturdenkmal einzustufen ist, kann der denkmalschutzfachlichen Inventarisierung (Anlage 3 zu dieser Vorlage), entnommen werden. Es ist dabei nicht Sache der Bauleitplanung, die Eigenschaft des Gebäudes als Kulturdenkmal im Sinne der Regelungen des Denkmalschutzgesetzes abschließend zu beurteilen. Dabei mag es durchaus unterschiedliche Auffassungen darüber geben, ob der Gebäudekomplex aufgrund der Veränderungen, die dieser seit seiner Entstehung erfahren hat, noch eine solche Einstufung rechtfertigt.

Es wird demnach bei der abwägenden denkmalschutzrechtlichen Ermessensentscheidung mit auf einen vom Gemeinderat erfolgten Satzungsbeschluss ankommen, der den für die Aufgabe des Denkmalschutzes sprechenden stadtplanerischen Gründen ein entsprechendes Gewicht verleiht. Ob daneben dann auch noch wirtschaftliche Interessen des Investors und Eigentümlichkeiten in der Substanz des Gebäudes mit einen Ausschlag geben können, sei dahingestellt.

Sollte allerdings als Versagungsgrund hauptsächlich nur der denkmalschutzwürdige Wert dieses Gebäudekomplexes in seiner vorhandenen Substanz von Bedeutung sein und weniger Gesichtspunkte der aus Gründen der Sachgesamtheit zu wahren Einheitlichkeit, könnte dies nachfolgend auch Raum für anderweitige Planungsüberlegungen geben. So etwa, aus Gründen der Symmetrie lediglich an den beiden östlichen und westlichen Eckgebäuden der Kaiserstraße / Karl-Friedrich-Straße und den daran anschließenden Gebäuden bis zum Zirkel als baugeschichtliches Zeugnis festzuhalten, wenn dies mit bestimmten Übergangsformen gestalterisch vertretbar erschiene. Denn nur den östlichen Gebäudekomplex als Relikt einer früheren Entwicklungsepoche zu erhalten, ohne dass zumindest in Ansätzen die frühere Gestalt auch auf der Westseite deutlich wird, erschiene wenig überzeugend.

Derartige beispielhafte Überlegungen stünden allerdings in deutlichem Gegensatz zu den mit dem Bebauungsplan derzeit verfolgten Zielen, die als gewichtige städtebauliche Belange auch einen denkmalschutzrechtlichen Bezug haben. Denn dabei müsste die bisher gesehene Sachgesamtheit möglicherweise neu definiert werden. Raum, sich damit näher zu befassen, bestünde demzufolge für die Stadtplanung erst, wenn

- auch in Anbetracht des Bebauungsplanes der Schelling-Bau aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erhalten bleiben müsste und dabei zugleich
- auch eine Klärung erfolgen würde, ob das für den Schelling-Bau aus Substanzgründen durchzusetzende Erhaltungsinteresse auch maßgebend dafür sein würde, mit einem nicht minderen Gewicht an der Sachgesamtheit im bisher beschriebenen Ausmaß festzuhalten.

Einem solchen ganzheitlich zu sehenden denkmalschutzrechtlichen Entscheidungsprozess kann und darf die Planung nicht schon mit einem in Kraft gesetzten Bebauungsplan vorgreifen. Eben so wenig erschiene es bei der hier gegebenen städtebaulichen Bedeutung auch nicht zielführend, mit einer denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zu einem Gebäudeabbruch mehr oder weniger präjudizierend schon das Abwägungsergebnis des Gemeinderates im Vorfeld faktisch zu beeinflussen.

Die Bedeutung des unter Buchstabe c) erwähnten Umgebungsschutzes liegt vor allem in der Sichtachse zwischen der Pyramide und dem Schloss, die möglichst nicht von der Dominanz von Neubauten im Bereich der Karl-Friedrich-Straße zwischen Kaiserstraße und Zirkel oder durch eine Einengung des in der Sichtachse freien Raumes beeinträchtigt werden sollte. Diese Problematik dürfte einem in Kraft getretenen Bebauungsplan nicht entgegenstehen, auch wenn der Denkmalschutz in der zum Zirkel hin abfallenden Höhenabstufung eine positive Wirkung sieht. Zwar wird bei den Neubauten beidseitig der Karl-Friedrich-Straße nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein durchlaufendes Traufgesims im Übergang zur Dachfläche in der Höhe von 15,5 m vorhanden sein, dafür öffnen jedoch die anschließend geneigten Dachflächen in größerem Umfang, als das heute der Fall ist, den für den Durchblick freien Raum.

II.2.2 Erforderlichkeit der Planung

In einigen Stellungnahmen wird die Auffassung vertreten, für die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehe kein planungsrechtlich relevantes Erfordernis. Das sei jedoch gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Grundvoraussetzung und das sei nicht erfüllt. Wäre dieser Feststellung zu folgen, würde die Planung tatsächlich an einem rechtlichen Mangel leiden, der einem später in Kraft tretenden Bebauungsplan seine materielle Rechtsgültigkeit nehmen würde.

Gestützt werden die Einwände darauf, dass das Planerfordernis nicht mit den von der Planung ins Feld geführten Gründen zu rechtfertigen sei. Das gelte vor allem für das Ziel, zeitgemäße Nutzungsvorstellungen verwirklichen zu können. Und selbst wenn dafür ein Bedürfnis bestünde, so dränge es sich keineswegs auf, eine auf ökonomische Optimierung ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung und andere anspruchsvollere Nutzungen nun ausgerechnet an diesem Standort verwirklichen zu müssen oder zu sollen.

Ohne das Bedürfnis einer hochwertigen Geschäftsnutzung an dieser Stelle in Abrede zu stellen, die der Investor im Falle eines Neubaus anstelle des Volksbankgebäudes beabsichtigt, gelte es eine zum Standort passende Planung zu verfolgen. Dabei sei es geboten, allem voran zu untersuchen, wie neue bzw. aktuelle Geschäftsnutzungsbedürfnisse in die denkmalwürdige Bebauung im Sinne von bewahrenswerter Stadtgestalt integriert werden könnten. Städtebau sei nicht ausschließlich in dem Sinne zu verstehen, den Weg nur für Neubauten oder Umbauten für meist intensivere Nutzungen zu ebnen, sondern in nutzungsartbezogener Hinsicht auch Überlegungen zu verfolgen, wie geeignete Nutzungen für die erhaltenswerten Gebäude in Frage kommen können.

Das alles gipfelt sodann in der Auffassung eines Einsprechers, dass ein Planerfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan bei der hier gegebenen denkmalschutzwürdigen Bebauung überhaupt nur dann bestehen könne, wenn die andersartig geplante Neubebauung sich im Interesse überragender Gemeinschaftsgüter als zwingend geboten darstelle. Eingewendet wird dazu weiter noch, dass Nutzungsvorstellungen von den verschiedenen Eigentümern hinsichtlich der aktuellen Nutzungsbedürfnisse nicht erhoben wurden.

Stellungnahme:

Mit diesen Ausführungen wird das im Baugesetzbuch vorausgesetzte Erfordernis einer Planung verkannt. Denn es kann, aber muss dabei keineswegs auf die Frage ankommen, ob sich eine Planung als dringlich, zwingend darstellt. Das wäre eine zu weitgehende Einschränkung des der Gemeinde im Hinblick auf ihre Selbstverwaltungsgarantie eingeräumten Planungsermessens. Vielmehr muss es ihr möglich sein, ihre eigenen Entwicklungsvorstellungen verfolgen zu können. Deshalb folgt die Erforderlichkeit einer Planung aus den von einer Gemeinde gesetzten Zielen der städtebaulichen Entwicklung. Sofern sich diese als insgesamt vernünftig darstellen, und das kann der hier verfolgten Planung nicht abgesprochen werden, sind die Voraussetzungen erfüllt. Das ist Stand gefestigter Rechtsprechung.

Soweit nun demgegenüber die für die Erich-Schelling-Architekturstiftung sprechenden Einwander in ihren Überlegungen und Sichten eine andere Überzeugung vertreten, sprechen sie damit Belange an, die nicht an der Erforderlichkeit fest zu machen sind, sondern auf der Stufe der Abwägung mit allen anderen Belangen. Die Grenzen, die der planenden Gemeinde dabei in Ausübung ihres freien Planungsermessens gesetzt sind, ergeben sich aus dem allgemeinen Rechtsgrundsatz, dass eine Planung zu keinen unverhältnismäßigen Ergebnissen führen darf.

Die spätere Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes könnte allerdings, wie in Abschnitt II.2.2 ausgeführt, in Teilen in Frage stehen, wenn die von der amtlichen Denkmalpflege gesehene Sachgesamtheit einem von der bisherigen Rasterbebauung andersartigen Neubau generell entgegenstünde. Dann wäre eine solche Tatsache in seiner rechtlichen Bedeutung mit einem fehlenden Planerfordernis gleichzusetzen. Dagegen aber nicht das auch noch geltend gemachte Argument, dass die angestrebte einheitliche Gestaltung mittel- bis langfristig nicht oder kaum erwartet werden könne. Solche Einschätzungen basieren auf Vermutungen und auf keinen auf einem hohen Wahrscheinlichkeitsgrad abstützbaren Prognosen.

II.2.3 Äußeres Erscheinungsbild der Bebauung – Fassadenabwicklung

Diesem vielschichtigen Thema widmeten sich die Einsprecher in verschiedenen Detailpunkten, die darauf Einfluss haben können. Das betrifft vor allem

- die Höhenentwicklung der Gebäude bis zur Firstlinie der allseitig zu den Straßenseiten geneigten pultdachartigen Dachflächen der Randbebauung
- die festgesetzte Wandhöhe von 15,8 m
- die Arkadenausbildung in Höhe, Art und Breite
- die weitere vertikale Stockwerksabwicklung oberhalb der Arkaden (bzw. 1. OG) mit ihren horizontal verlaufenden Gestaltungselementen, und zwar dem Stockwerksgesims, den Fensteranordnungen im Bereich des 3. und 4. OG und der durchlaufenden Gesimsausbildung im Übergangsbereich zwischen Außenwand und Dach
- die an der Fassade oder im Arkadenbereich vorgesehenen Größenabmessungen, Höhenlage, vertikaler oder horizontaler Ausrichtung zulässigen Werbeanlagen
- die Farbgebungen der Wände und Dachflächen

Abgesehen von den grundsätzlichen, auf architektonische Stilrichtungen bezogenen Differenzen geht es den Einsprechern um die Sicherstellung einer einheitlich wirkenden Gestaltung. Dem fühlt sich auch die Stadtplanung verpflichtet, wobei es jedoch mit Blick auf die Marktplatzbebauung mit den mehr solitär wirkenden Einzelgebäuden nicht zwingend das Ziel zu sein braucht, in allen Details eine durchgehende Formstrenge ohne Abweichungen, vergleichbar mit der derzeitigen Rasterarchitektur, einhalten zu müssen.

Inhaltlich kommt in den Einwänden neben der Kritik an vielfach unbestimmten Regelungen zum Ausdruck, dass

- eine zu große Bandbreite und zu weitgehende Interpretationsspielräume zugelassen würden, das gelte u.a. für die Pfeiler und Arkadenöffnungen sowie Fenster mit deren Abmessungen und Zwischenabständen,
- im Gegensatz zur angestrebten Einheitlichkeit ganz unterschiedliche Gebäudeansichten ermöglicht würden, und auch längerfristig ein buntes Nebeneinander mit zwei unterschiedlichen Architekturtypen der Raster- und Lochfassaden existieren werde,
- Arkaden mit einer wirren Uneinheitlichkeit entstehen könnten, weil Rundbögen, wie in der Systemansicht dargestellt, nicht vorgeschrieben würden und demzufolge auch Spitzbögen nicht ausgeschlossen wären; in der Übergangszeit außerdem Rechteckformen der bisherigen Kolonaden,
- bei den mit Maximalwerten festgelegten Wand- und Firsthöhen letztlich nur das in seiner Höhenlage vorgeschriebene durchlaufende Traufgesims als eine Art Schamgürtel in Erscheinung trete,
- mangels entsprechender Festsetzungen eine Farbenvielfalt bei Wänden und Dächern entstehen könne.

Das alles lasse bei dem von der Planung gesetzten Ziel, die Einheitlichkeit gegenüber dem „heute erlebbaren Gleichmaß“ zu verbessern, nicht in Einklang bringen. Diese wird nicht nur zeitnah in der baulichen Übergangsphase, sondern überhaupt nicht sichergestellt sein.

Stellungnahme:

Manches davon ist mit den Korrekturen in der Planfassung zur zweiten Offenlage geändert oder präzisiert worden. So ist z.B. ergänzt worden, dass sich die Farbgebung den Farben der an den Marktplatz angrenzenden Gebäude anzupassen habe. Dies mit ergänzenden Festlegungen zur Farbsättigung und des Hellbezugswertes unter Verweis auf das ACC-Farbsystem.

Gleiches gilt für die Dächer (siehe 2.1.2 und 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften). Danach sind zur Bedachung Schiefer, Ziegel oder Dachsteine mit einer der Schieferdeckung der übrigen Gebäude am Marktplatz entsprechenden Farbgebung zulässig.

Entgegen der Kritik sichern die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung in dem für das Straßenbild notwendigen Umfang, ohne zu unbestimmt oder unvollständig zu sein. Es war nicht das gestalterische Ziel, eine Detailausbildung bis ins Kleinste vorzunehmen, sondern die wirksamen Gestaltungselemente auf wesentliche Gliederungsabschnitte in der Fassade zu beschränken, die geeignet sein können, den Rahmen für ein einheitliches Gesamtbild zu setzen.

Welche Strukturen der angestrebten Gestaltung in ihren Höhen und Breiten zugrunde liegen, zeigen der Systemschnitt und die Systemansicht in der Planzeichnung. Diese sind in ihrem Verbindlichkeitsgrad Ausdruck der gewollten Gestaltung, wobei sich im Einzelfall zwangsläufig Spielräume aus den Grundstücksgegebenheiten (z. B. der möglichen Gebäudebreite) ergeben können. Im Übrigen wird der Spielraum durch die ergänzenden Textfestsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften begrenzt. Eine diesbezügliche Klarstellung wurde auch in die jetzt zum Satzungsbeschluss vorliegende Begründung aufgenommen.

Dazu nun Näheres zu verschiedenen gestalterischen Einzelthemen:

a) Fassadenabwicklung im Verlauf der Geschossebenen bzw. horizontalen Abschnitten

Die darauf ausgerichtete Fassadenabwicklung wird in ihrem Grundraster u.a. mit Blick auf die Fensterachsen dadurch rahmensetzend bewirkt, dass innerhalb der maximal zulässigen Wandhöhe von 15,8 m zwingend vier Vollgeschosse unterzubringen sind (vgl. Ziffer 1.2 Satz 4 der Textfestsetzungen). Diese Bestimmung regelt zwar primär das Maß der baulichen Nutzung, was jedoch nicht ausschließt, daneben das bestehende gestalterische Anliegen, wie geschehen, mit einzubinden.

Einen gliedernden Begrenzungsmaßstab in der horizontalen Ebene bilden dabei für das Erd- und Obergeschoss das über den Arkadenbögen anzubringende Stockwerksgesims mit einer Oberkante bei 7,8 m Höhe. Dazu gibt es keine Variationsbreiten (vgl. Ziffer 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften).

Die nächste darüber horizontal verlaufende Linie, maßgeblich als Abschluss für das 3. und 4. Obergeschoss bildet das durchlaufende Traufgesims in einer Höhe von 15,5 m. Davon

sind nur Abweichungen zulässig, sofern es zur Anpassung an eine bereits bestehende Gesamtausbildung erforderlich wäre (vgl. Ziffer 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften).

Der oben erwähnte Zwang von vier unterzubringenden Vollgeschossen bewirkt, dass auch das 4. Obergeschoss mit mindestens 2,3 m Höhe unterhalb dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit dem darüber beginnenden Dach liegen muss. Das folgt aus der Begriffsdefinition eines Vollgeschosses (vgl. § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung (LBO)). Denn danach beträgt die Höhe eines Vollgeschosses von Oberkante Fußboden bis Oberkante Decke mindestens 2,3 Meter. Damit bleibt gewährleistet, dass entsprechend der Systemansicht im Stilelement der Lochfassade im 3. und 4. Obergeschoss auf jeden Fall zwei Fensterreihen entstehen, die gemäß Ziff. 2.1.3 der örtlichen Bauvorschriften in regelmäßiger rhythmischer Gliederung angeordnet werden müssen.

Unerheblich ist, ob das 4. OG über eine Höhe von 2,3 m hinaus weitergehend ohne einen Deckenabschluss bis in den Dachraum hineinragt. Das hat auf die äußere Gestaltung keinen maßgeblichen Einfluss, weil der Bauherr auf die Ausbildung eines durchlaufenden Traufgesimses festgelegt ist. Die zuletzt noch in der Entwurfsfassung für die zweite Offenlage verbliebene Regelung in Ziff. 1.2 der Textfestsetzungen, die den Bauherren gezwungen hätte, mit der Decke (Oberkante) des 4. OG eine Höhe zwischen 14,5 m und 15,5 m einzuhalten, erwies sich insoweit entbehrlich und wurde gestrichen.

In der Dachfläche selbst sind, ob nun dort ein 4. Vollgeschoss hineinragt oder im Dachraum eine 5. Geschosebene entsteht, keine Fenster oder Verglasungen zulässig (Ausnahme nur, wenn nicht von der Straße aus sichtbar, so geregelt in Ziffer 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften). Bedarf es im Dachraum einer notwendigen Belichtung, wäre diese vorzugsweise an der rückwärtigen, von der Straße abgewandten Wand des Pultdaches zum Blockinnenraum anzuordnen.

Der Ausschluss von Dachflächenfenstern wurde zwar vereinzelt als einschränkend kritisiert, doch insoweit kommt es schon darauf an, eine geschlossene und ruhig wirkende Dachfläche sicherzustellen. Auch entspricht es dem gewollten Bild, diese Flächen nicht mit Sonnenkollektoren zu bestücken, wenngleich es auch dagegen Einwände gegeben hat, weil damit dem Anliegen, erneuerbare Energien einzusetzen, nicht Rechnung getragen werde.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens als maßgeblichen Ausgangspunkt für die aufgehenden Geschosebenen auch noch festzulegen, erschien entbehrlich. Auf die Fassadenabwicklung in Bezug auf die o.e. anderweitig festgesetzten Höhen hat das keinen Einfluss. Denn diese sind auf die Bezugshöhe NN + 115,90 m, der Straßenhöhe Kaiserstraße, bezogen. Es dürfte im Übrigen auch nicht davon auszugehen sein, dass Absichten oder Bedürfnisse bestünden, das Höhenniveau der Erdgeschosebene in nennenswertem Umfang abweichend von den begehbaren Arkadenflächen bzw. der Höhe der angrenzenden Straße auszubilden.

b) Breite der Pfeiler und der Arkadenöffnungen

Die variablen Breiten der Arkadenöffnungen und den sich bis in das 1. OG fortsetzenden Rundbögen lassen sich im Hinblick auf die unterschiedlichen Grundstücksbreiten nicht in

einem zwingenden Gleichmaß festlegen. Und daraus ergibt sich zwangsläufig, dass es bei den Rundungen zu unterschiedlich wirkenden Ausformungen kommen kann. Was aber ausgeschlossen sein wird, sind rechteckige Ausdruckformen, wie sie in der derzeitigen Bebauung entsprechend der Rasterarchitektur vorherrschen.

Zu einer Abfolge von Rundformen und Rechteckformen wird es allerdings in der Übergangsphase zwischen Alt- und Neubauten zwangsläufig kommen. So auch von einem Einwender beanstandet. Dieses mögliche Wechselspiel ist jedoch aus zweierlei Gründen unschädlich. Zum einen treten die Rundbögen davon abgesetzt deutlich höher in der Ebene des 1. Obergeschosses in Erscheinung, so dass zu den bisherigen rechteckigen Kolonadenöffnungen im Erdgeschoss kein miteinander unvereinbarer Widerspruch entsteht. Zum anderen ergibt sich dies nachvollziehbar aus den unterschiedlichen Architekturformen von Alt- und Neubauten, die in der Übergangszeit das Bild mit bestimmen werden.

c) Firsthöhe der Pultdächer in der Randbebauung

Die Firsthöhe hat auf die Fassadenabwicklung keinen Einfluss. Einzuräumen bleibt, dass es bei dem dafür festgelegten Maximalmaß von 21,5 m in der Höhenentwicklung der Gebäude (vgl. Ziffer 1.2 Satz 3 der Textfestsetzungen) zu unterschiedlich hohen Dachabschlüssen bzw. Firsthöhen kommen kann. Dort stellt sich jedoch das Bedürfnis nach einheitlicher Gestaltung im Vergleich zur Fassadenabwicklung, die frontal wirkt, nicht vergleichbar dar. Wesentlich erscheint hier nur, dass deren oberer Abschluss in seiner Höhe begrenzt bleibt und von den Dachflächen im Verhältnis zur aufgehenden Fassade keine herausgehobene dominierende Wirkung ausgeht. Siehe dazu auch die Ausführungen in Abschnitt I.2).

Ansonsten sollte es den Bauherren schon möglich sein, den Dachraum in der Höhenentwicklung nach individuellen Bedürfnissen ausbilden zu können. Dies insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Dachgeschosse gegenüber dem Innenraum in der Form des Pultdaches ihren Abschluss mit senkrechten Wänden finden können. Auch bei der heute bestehenden Bebauung mit den Flugdächern, die zwar als solche in einer gleichbleibenden Höhe durchlaufen, existieren oberhalb dieser Dächer noch Dachaufbauten, die uneinheitlich wirken und bei entsprechend großem Abstand zwischen dem Betrachter und den Gebäuden, etwa mit Blickrichtung vom Marktplatz aus in Erscheinung treten.

II.2.4 Bebauung im Blockinnenraum

Nach den bisher geltenden Bauvorschriften konnte der Blockinnenraum im Anschluss an die jeweiligen Gebäude der Blockränder nur eingeschossig be- oder überbaut werden, wobei näher abgegrenzte Hofflächen zur inneren Erschließung frei zu halten waren.

Im westlichen Baublock zwischen Lammstraße und Karl-Friedrich-Straße sind die Hofflächen dennoch insgesamt überbaut worden.

Im östlichen Baublock zwischen Karl-Friedrich-Straße und Kreuzstraße existieren derzeit zwar noch freie Hofflächen (Zirkelhof), über die teilweise im Innenraum liegende Garagen angefahren werden. Der Zuschnitt dieser Hoffläche entspricht freilich auch in diesem Baublock nicht den geltenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes.

Dem gegenüber lässt nun der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine generelle Überbauung der Hofflächen zu. Einschränkungen ergeben sich lediglich aus dem Erfordernis,

- die schon zuvor erörterte Gesamthöhe der Pultdächer in der Blockrandbebauung mit allen Bauteilen nicht zu überschreiten,
- Abstandsflächen nach Maßgabe der Landesbauordnung zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen einzuhalten, sofern kein gemeinsames Bauen an einer solchen Grundstücksgrenze erfolgt,
- im Einzelfall u.U. auch zu seitlichen Grundstücksflächen Abstände einzuhalten, wenn schon heute Gebäude mit Abstand zur Grenze vorhanden sind und Gründe ausreichender Belichtung ein Bauen an der Grenze unter Berücksichtigung aller Belange nicht zulassen,
- aus sonstigen nutzungsbedingten Gründen Freiräume für den Lichteinfall freizuhalten.

a) Zur geschlossenen Bauweise

Abgesehen von Einzelfällen, die Abweichungen erfordern (siehe obiger dritter Spiegelstrich), soll es jedoch den Grundstückseigentümern angesichts der von der Planung verfolgten Ziele schon möglich sein, auch den Blockinnenraum baulich ohne Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nutzen zu können. Deshalb setzt der Bebauungsplanentwurf durchgängig auch dort die geschlossene Bauweise fest.

Dazu gibt es allerdings von den Eigentümern zweier im östlichen Baublock gelegenen Grundstücken Einwände, und zwar weil sie entweder aus Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsgründen oder im Falle einer wegfallenden Erschließungsmöglichkeit über den bisherigen Zirkelhof erhebliche Nachteile für ihre Grundstücke befürchten. In beiden Fällen sind solche Nachteile, die als nicht zumutbar gelten könnten, im späteren Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu befürchten. Dazu gilt es zu sehen:

In der geschlossenen Bauweise sind zwar nach § 22 Abs. 3 der BauNVO die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, das steht aber unter dem gleichzeitigen Vorbehalt, dass die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert. Kann ein Grundstückseigentümer im Einzelfalle ein solches Erfordernis berechtigt geltend machen, bleibt dies zu berücksichtigen. Dabei ist es sachgerecht, dass derartige Entscheidungen später von der Baurechtsbehörde entschieden werden, um im jeweiligen Einzelfall zu einer angemessenen Lösung zu kommen. Dazu eignen sich keine schon jetzt auf Planungsebene zu formulierenden Ausnahmenvorschriften, die bereits nach Art und Umfang definiert werden müssten.

Der zur ersten Planauslage gekommene Bebauungsplanentwurf hatte allerdings noch die Definition einer „abweichenden Bauweise“ vorgesehen, welche die Voraussetzungen für das Bauen an der Grenze näher regeln sollte. Nur einen den gestaltenden Charakter einer Bauweise bestimmenden Inhalt hatte dies nicht. Geregelt war nur das Erfordernis, die nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen einzuhalten, wenn nachbarliche Belange betroffen sind. Das Ziel, dass im Interesse einer weiterreichenden baulichen Ausnutzung möglichst zur geschlossenen Bauweise übergegangen werden kann, wäre damit u.U. nicht erreicht worden. Denn nachbarliche Belange, gleich welcher

Art, hätten es dann regelmäßig erfordert, Abstandsflächen einzuhalten, sobald sie nur geltend gemacht werden. Dem ist jedoch die spätere Einzelfallentscheidung der Baurechtsbehörde vorzuziehen die, angemessen auf bestimmte Sachlagen eingehend, Einzelentscheidungen, wie vorstehend erläutert, vornehmen kann.

Es war in diesem Zusammenhang sodann auch noch von einem Einwender, der selbst keine Planbetroffenheit geltend gemacht hatte, vorgetragen worden, die Festlegung der geschlossenen Bauweise für den Blockinnenraum werde dem Gebot der Konfliktbewältigung in keiner Weise gerecht. Allerdings bezog er dies mehr auf rückwärtige Grundstücksgrenzen, auf die sich die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entsprechend der Definition in der Baunutzungsverordnung nicht erstrecke. Dass jedoch insoweit keine Konflikte erzeugt werden, die notwendigerweise schon auf der Planungsebene einer abschließenden Bewältigung bedürfen, ist schon in Abschnitt I.2 dargelegt worden. Wenn sich insoweit Grundstückseigentümer in der Bebauung an der Grenze nicht einigen können, bleibt es bei der notwendigen Einhaltung von Abstandsflächen.

b) Rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten über den Zirkelhof

Soweit verschiedene Grundstückseigentümer oder Nutzer heute auf rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten angewiesen sind, entfallen diese nicht mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Der Zirkelhof in seinem derzeitigen Bestand ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche und steht im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Demzufolge verbleiben ihr alle Einflussmöglichkeiten, es bei solchen Erschließungsflächen auch beim späteren Vollzug des Bebauungsplanes bei entsprechender Notwendigkeit zu belassen, wenn der jeweilige Grundstückseigentümer auf keine anderweitige Erschließung verwiesen werden kann.

Aus der Sicht des Einwenders verbliebe unter solchen rechtlichen Gegebenheiten dennoch eine Ungewissheit, weil er sich später gegen die Tatsache der Einziehung der öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne von § 7 des Straßengesetzes Baden-Württemberg nicht mehr rechtlich zur Wehr setzen könnte. Denn die Fläche würde aufgrund des Bebauungsplanes ihren öffentlichen Widmungszweck, ohne ein weiteres Verfahren durchführen zu müssen, schon verlieren, sobald sie rein tatsächlich dem öffentlichen Verkehr entzogen würde. In Ziff. 1 des Beschlussantrages ist daher zur Berücksichtigung der Einwendung vorgesehen, dass eine tatsächliche Einziehung der Verkehrsfläche des Zirkelhofes nur in Betracht kommen kann, wenn dem keine unabweisbaren Erschließungsbedürfnisse entgegenstehen, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestanden haben.

c) Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Blockinnenraum

Dazu wurde eingewendet, für die weitere Bebauung im Blockinnenraum gäbe es keinerlei für die Gebäude geltende Höhenfestsetzung mit der möglichen Folge, dass selbst die Firsthöhe der Pultdächer überschritten werden könne und diese dann im äußeren Erscheinungsbild sichtbar werden könnten. Dem ist nicht zu folgen.

Wie bereits an anderer Stelle zitiert, ist in Ziff. 1.2 der Textfestsetzungen geregelt, dass Bauteile aller Art, die eine Höhe von 21.5 m überschreiten, im gesamten Plangebiet unzulässig sind. Damit wird zugleich, sprachlich eindeutig, letztlich auch für die Gebäude in ihrer

Gesamtheit die maximale Höhe bestimmt. Es war dabei nicht notwendig, diese Höhenfestlegung zugleich mit dem Gebäudebegriff zu verbinden. Andere zu definierende Bezugspunkte für die Höhenentwicklung von Gebäuden wie Firstlinie, oberer Wandabschluss und ähnliches sind hier nicht vorgesehen. Die Dachformen sollen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherrn im Blockinnenraum freigestellt bleiben, weil die Dächer in Anbetracht der generellen Höhenbegrenzung der Pultdächer allenfalls aus weitem äußerst flachem Blickwinkel nach außen sichtbar werden könnten. Und das auch nur dann, wenn davor befindliche Pultdächer im Einzelfall die maximal zulässige Höhe nicht ausschöpfen. Und selbst in der Übergangsphase von Alt- und Neubebauung wird dies in Anbetracht der Aufbauten, die es verschiedentlich über den Flugdächern gibt, kein gestalterisches Problem hervorrufen.

II.2.5 Maß der baulichen Nutzung

In welchem Umfang Grundstücke baulich genutzt werden können, kann der Bebauungsplan sowohl mit der Größe der dafür maximal in Anspruch nehmbarer Grundfläche als auch der Summe der realisierbaren Geschossflächen festlegen.

Dazu ist für die Grundfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgelegt, die das Größenverhältnis zur Grundstücksfläche festlegt, so dass - wie in Kerngebieten allgemein zulässig - die gesamte Grundstücksfläche (wie schon heute) versiegelt werden darf.

Eine vergleichbare Bestimmung für die realisierbaren Geschossflächen wurde weder als Verhältniszahl (GFZ) noch in einer absolut bestimmten Summe festgelegt. Das ist in Einwendungen kritisiert worden. Zumindest wäre es, wenn schon keine GFZ bestimmt wurde, erforderlich gewesen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder eine Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen festzulegen. Das verstoße gegen § 16 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO, wenn aus einem solchen Versäumnis heraus öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Weiter wurde dazu noch eingewendet, mangels solcher Festlegungen komme es bei dem denkbaren Gesamtmaß der Geschossflächen zur Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Kerngebiet geltenden Obergrenze bei der GFZ von 3,0. Denn rechnerisch könnte die neunfache Fläche der Grundstücke, mithin eine GFZ von 9,0 erreicht werden. Und selbst bei einer GFZ von 5,0, von der bislang die Planung laut der Ziffer 4.5 der Begründung zum Bebauungsplan ausging, käme es zur erheblichen Überschreitung der Obergrenze. Ein Ausgleich, wie ihn § 17 Abs. 2 BauNVO verlange, sei weder ausgeschöpft noch belegt. Und die Tatsache, dass die Grundstücksflächen der beiden Blöcke bereits zu dem in der BauNVO genannten Stichtag 01.08.1962 bebaut waren, gebe hierfür keine Rechtfertigung. Zumindest sollte, was angeregt werde, eine Dachflächenbegrünung zum Ausgleich vorgeschrieben werden.

Stellungnahme:

Wären diese Einwände in tatsächlicher Hinsicht zutreffend, bestünde in der Tat ein nachbesserungsbedürftiger Mangel. Indessen ist das nicht der Fall. Zunächst bleibt festzustellen, dass kein planungsrechtlicher Zwang besteht, den Umfang der höchstmöglichen Geschoss-

flächen festzulegen, wie dies mit konkreten Quadratmeterangaben oder in einer Verhältniszahl zur Baugrundstücksfläche (sogenannte Geschossflächenzahl) festgelegt werden kann.

Im Übrigen bleibt zu den zur tatsächlich erreichbaren Geschossflächen und Ausgleichserfordernissen anzumerken:

a) Tatsächlich erreichbares Maß der Geschossflächen

Die vom Einsprecher angenommene GFZ von 9,0, hergeleitet aus maximal neun übereinander liegenden Geschossen, mag rechnerisch ermittelbar sein, beruht aber im Übrigen auf gänzlich unrealen Annahmen. Dabei würde unterstellt, dass in jedem Geschoss noch nicht einmal die für Aufenthaltsräume lichte Höhe von mindestens 2,3 m vorhanden wäre und es keinerlei Bedürfnisse geben würde, solche Flächen natürlich zu belichten und dafür Abstände vor Fenstern einzuhalten. Realistisch verbleibt es im Falle maximaler Ausschöpfung der gegebenen Verhältnisse bei einer erreichbaren GFZ von 5,0.

b) Zur Zulässigkeit der Überschreitung der Obergrenzen bei der GFZ und dazu ggf. bestehenden Ausgleichserfordernissen

Es darf diesbezüglich auf Ziff. 4.5 der Begründung verwiesen werden. Die Gründe weshalb die Obergrenzen in Anwendung von § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO eine Überschreitung rechtfertigen, sind darin dargelegt.

Im Übrigen war es nicht verfehlt, festzustellen, dass die Flächen der Blockinnenräume schon heute vollständig versiegelt sind. Eine Dachflächenbegrünung wäre insoweit sicher als sinnvolle Maßnahme ins Auge zu fassen, wenn sich eine weitgehend einheitliche Überbauung mit Flachdächern einstellen würde. Doch das dürfte nicht so ohne weiteres zu erwarten sein. Mithin wäre das Verlangen nach einer Dachflächenbegrünung in aller Regel nichts anderes als ein partielles, nicht von jedem einzusehendes Flickwerk, ohne damit bedeutsame und als positiv zu bezeichnende Auswirkungen für den gesamten Blockinnenraum verbinden zu können.

Mit der Anregung zur Dachflächenbegrünung als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze der GFZ mit 3,0 widerspricht sich der Einwender selbst. Denn wenn es darum geht, eine sich daraus ergebende Bebauungsdichte auszugleichen, geht die Frage mehr dahin, inwiefern es Freiräume gibt, die dazu beitragen können, solches im städtebaulichen Gefüge erträglich erscheinen zu lassen. Dachbegrünungen hingegen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und das hat zum Maß der Geschossflächen keinen direkten Bezug.

Auch soweit es aufgrund des Bebauungsplanes zu einer nicht unerheblichen Überschreitung der Obergrenze bei den Geschossflächen kommen kann, sollte dabei nicht unberücksichtigt bleiben, dass diese Baublöcke schon in ihrer Grundanlage stets als ein Mittelpunkt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung mit der dazu notwendigen Bebauung verstanden worden sind. Und dies von vornherein in einem direkten Kontakt mit den Freiflächen im Vorfeld des Schlosses und seinen Grünanlagen. Insofern wird kein Bedürfnis gesehen, aufgrund der möglichen Geschossflächen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in größerem Umfang

als bisher entstehen können, einen weitergehenden Ausgleich zu suchen, der sich zudem objektiv nicht anbietet.

II.2.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die dazu vorgesehenen Regelungen wurden im Bebauungsplanentwurf, der zur zweiten Auslegung kam, insgesamt überarbeitet und hinsichtlich ihrer Bestimmtheit und Übersichtlichkeit neu gefasst, ohne von den bisherigen inhaltlichen Zielen abzuweichen. In zwei dazu eingegangenen Stellungnahmen wird zwar dieses Thema aufgegriffen, das Vorbringen ist in beiden Fällen allerdings mehr pauschal gehalten und bezieht sich dabei nicht auf konkrete Details.

Die Industrie- und Handelskammer begrüßte ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf der ersten Planauslegung, dass ihre Anregungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen teilweise aufgenommen wurden und es nunmehr zulässig sei, an jedem zweiten Pfeiler in der Höhe zwischen 4 m und 7 m Werbeanlagen anbringen zu können. Im Übrigen gelte es jedoch, durch unbeabsichtigte Ungleichbehandlungen Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden. Insofern sollten die Kriterien so flexibel sein, dass den Unternehmen ein größtmöglicher Spielraum für individuelle und ansprechende Gestaltungselemente gegeben werde. Auf derartige Kriterien solle der Bebauungsplan hinweisen. Außerdem wurde empfohlen, einen erweiterten Bestandsschutz für vorhandene Werbeanlagen im Rahmen einer Übergangsregelung in die Festsetzungen aufzunehmen. Erweitert in dem Sinne, dass es möglich sein sollte, defekte, zerstörte oder abgängige Werbeanlagen zu erneuern oder zu modernisieren, wenn dies nicht im Zusammenhang mit einem Neubau stehe. Als zu eng gefasst werden die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Arkadenöffnungen empfunden.

Der Eigentümer eines von der Planung betroffenen Grundstückes im östlichen Baublock mit Frontseite zur Kaiserstraße setzte sich dafür ein, Werbeanlagen in dem Umfang auch künftig zuzulassen, wie sie schon derzeit im Bestand in Erscheinung treten. Alle davon abweichenden restriktiven Festsetzungen würden zu unverhältnismäßigen und damit unzumutbaren Einschränkungen der Eigentümerrechte im Sinne des Art. 14 GG i. V. m Art. 12 GG führen. Und das sei mit dem Bebauungsplanentwurf zur zweiten Planauslegung noch deutlich restriktiver gefasst worden. So kritisiert er, dass vor die Baulinie tretende Werbeanlagen rechtwinklig am Gebäude angeordnet werden müssten und innerhalb der Arkadenzone hinsichtlich Größe und Anbringungsort Einschränkungen unterliegen. Das erschwere, mit Werbeanlagen nach außen wahrnehmbar in Erscheinung zu treten, was gleichfalls Rechte am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb einschränke.

Stellungnahme:

Die Stadtplanung sieht aus den dargelegten Gründen keinen Anlass, an den Festsetzungen über die Zulässigkeit der Werbeanlagen Änderungen vorzunehmen. Es ist deutlich geworden, dass mit der Planung im Hinblick auf den Marktplatz und die Sichtbeziehungen zwischen Marktplatz und Schloss mit der Bebauung ein qualifiziert höherer Gestaltungsanspruch verbunden ist. Dem haben sich Werbeanlagen in betont zurückhaltender Form unterzuordnen. In Anbetracht des gewichtigen öffentlichen Interesses und nicht zuletzt im Umge-

bungsbereich der denkmalgeschützten Gebäude und deren baugeschichtlichen Ursprüngen lässt sich den Festsetzungen nicht entgegenhalten, dass damit die Interessen der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden unverhältnismäßig und unzumutbar zurückgesetzt würden. Dabei hat zur Wahrung eines eher ruhiger wirkenden Gesamtbildes auch die von der Industrie- und Handelskammer erbetene Flexibilität ihre Grenzen. Schließlich geht es der Kammer ja auch darum, Ungleichbehandlungen zu vermeiden. Je flexibler Festsetzungen gehalten sind, umso eher können auch Unschärfen auftreten, die zum Gegenteil des angestrebten Zieles führen könnten.

Soweit bei Altbauten den vorhandenen Werbeanlagen ein baurechtlicher Bestandsschutz einzuräumen ist, kann es dabei verbleiben. Dazu bedarf es keiner Festsetzungen im Bebauungsplan. Im Übrigen verbieten sich Regelungen, die ohne Rücksicht auf den jeweiligen Einzelfall aus Gründen eines erweiterten Bestandsschutzes Abweichungen zulassen würden. Auch bei den Altbauten ist es zuzumuten, im Falle des Ersetzens von Werbeanlagen sich den veränderten Bedingungen anzupassen. Der nicht in Abrede zu stellende Anspruch, mit Werbeanlagen den Kontakt nach außen herstellen zu können, wird davon nicht berührt.

II.2.7 Planungsrechtliche Regelungen zur zulässigen Nutzung im Erdgeschossbereich der von den Arkaden umschlossenen Flächen

Hierzu wird eingewendet, dass

- mit der zurückgesetzten Baulinie im Erdgeschoss eine nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der davor liegenden Arkadenzone definiert werde,
- die Festsetzung zu der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche keine Bestimmung über deren Abmessungen beinhalte,
- für Grundstückszufahrten von der Kaiserstraße aus Ausnahmen vorgesehen würden, die unter Vorwegnahme der dafür festgelegten Bedingungen einer praktisch allgemeinen Zulässigkeit gleichkomme.

Über die Kaiserstraße kann zwar an Grundstücke zu bestimmten Zeiten herangefahren werden, Zufahrtsöffnungen sind dort jedoch nicht zulässig (vgl. Ziffer 1.1.3 der Textfestsetzungen). Die weiteren Punkte haben in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht keine Relevanz, weshalb zur Klarstellung lediglich anzumerken ist:

Mit einer Baulinie ist zwar, ihrer Funktion entsprechend, die rechtliche Wirkung verbunden, dass an dieser zu bauen ist und ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nur im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden kann. Nur das trifft hier nicht den Kern der Sache und stellt jedenfalls kein rechtliches Hindernis für die davor liegenden Arkadenpfeiler dar. Denn deutlich wird mit der zugleich festgelegten, davor gezogenen zweiten Baulinie für die darüber liegenden Geschosse in Verbindung mit der Darstellung im Systemschnitt und den Regelungen zu den Arkadenpfeilern, dass es im Erdgeschossbereich ausschließlich nur darum geht, die Fläche innerhalb der Arkaden von baulichen Anlagen mit Ausnahme der Befestigung als Wegfläche und der Anbringung der darin zugelassenen Werbeanlagen freizuhalten. Ansonsten gilt die vordere Baulinie für das Einhalten der Außenwandflächen in den Obergeschossen.

Nichts anderes gilt, soweit es die Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit erfordern, diese zweckentsprechend mit einem Gehwegbelag zu befestigen. Diese sind in ihren Abgrenzungen auch ausreichend mit dem in der Planlegende definierten Planzeichen abgegrenzt. In den Abmessungen wird der äußere Strich dieses Planzeichens lediglich mit den an gleicher Stelle verlaufenden Baulinien überlagert. Das ist unschädlich und führt auch zu keiner Unbestimmtheit solcher Festsetzungen.

II.2.8 Planbedingte Grundstücksbetroffenheiten innerhalb des Geltungsbereiches

Einwände aus solchen Gründen sind insgesamt nur mit Stellungnahmen für zwei im östlichen Baublock gelegene Grundstücke eingegangen.

In dem einen dieser beiden Fälle geht es um ein zum Zirkel hin gelegenes Grundstück. Des- sen Grundstückseigentümer sieht bei der künftig zulässigen Art und vor allem des Maßes der baulichen Nutzung seine derzeit praktizierte Nutzung als gefährdet an. Er bemängelt ferner, dass die Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstückes über den Zirkelhof nicht als dauerhaft gesichert angesehen werden könne. Die künftig massive Bebaubarkeit des Innenhofes werde zu einer intensiven Verschattung des Grundstückes führen. Bei der Nordlage seines Grundstückes sei insbesondere aufgrund der auf der Südseite möglichen Bebauung mit einer Verschattung zu rechnen. Dass solche Befürchtungen in rechtlich relevanter Weise tatsächlich nicht bestehen und der Sicherung der Zufahrten hinreichend Rechnung getragen werden kann, ist bereits in den vorstehenden Abschnitten ausgeführt worden. Im Übrigen lässt sich nicht in Abrede stellen, dass es ansonsten auch zu räumlich deutlich beengteren Verhältnissen aufgrund benachbarter Bauungen kommen kann.

Die Belichtung und Besonnung des Grundstückes auf der rückwärtigen Grundstücksseite bleibt jedenfalls mit der Notwendigkeit, Abstandsflächen nach der Landesbauordnung einzuhalten, hinreichend gewahrt.

Mit vergleichbaren Argumenten, solche aber noch ausgeweitet auf alle nur erdenklichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Wandhöhe, Firsthöhe, Bautiefe, Arkadenzone, Dachneigung, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Werbeanlagen usw.), wendet sich dann auch der Eigentümer eines auf der Südseite des Baublockes gelegenen, an die Kaiserstraße angrenzenden Grundstückes gegen den Bebauungsplan. In allen diesen Festlegungen sieht auch er Nachteile in Belichtung, Besonnung und Belüftung und unzumutbare Einschränkungen in seinen Eigentumsrechten am Grundstück. Er wolle auch keinem evtl. Zwang unterliegen, sich mit dem Altbau an die neuen Regelungen anpassen zu müssen.

Er regt an, dass es bezogen auf die Blockrandbebauung bei den bisher vorhandenen Trauf- und Firsthöhen, die niedriger seien, verbleiben solle und ebenso bei der Bautiefe der Blockrandbebauung von bislang 12 m. Bei den Arkaden befürchtet er, unter Umständen gehalten zu sein, Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz vornehmen zu müssen, um den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zu genügen.

Es bedeute weiter auch eine übermäßige Einschränkung, Dachflächenfenster, Verglasungen, Gauben, Zwerggiebel, Querhäuser und Dacheinschnitte im Dachgeschossbereich nicht

zuzulassen. Erneuerbare Energien wären mit dem Ausschluss von Sonnenkollektoren auf den zur Straße hin geneigten Dachflächen nicht einsetzbar. Es komme aufgrund der höheren baulichen Ausnutzbarkeit im Blockinnenraum auch zu stärkeren Immissionen, die Belastungen hinsichtlich Lärm, Luft, Gerüche und Klima zur Folge haben können. Und schließlich tragen auch noch die restriktiven Festsetzungen zu Werbeanlagen und Automaten dazu bei, Eigentümerrechte einzuschränken. Auf all dies im Einzelnen weiter einzugehen, erübrigt sich im Hinblick auf die Ausführungen in den vorstehenden Abschnitten. Insgesamt hat der Eigentümer damit keine persönlichen Belange oder möglichen Rechtsverletzungen vorgetragen, die es gebieten könnten, Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorzunehmen.

II.2.9 Urheberrecht / Erhaltungsanspruch Volksbankgebäude am Markplatz

In den Einwendungen eines Vertreters der Schelling-Architektur-Stiftung und auch von Seiten der Erben des Architekten Erich Schelling als Planer des Gebäudekomplexes Kaiserstr. 74 / Karl-Friedrich-Str. 1, 3 / Zirkel 21 wird auf dessen vererbtes und damit noch heute bestehendes Urheberrecht hingewiesen. Das finde, so die Kritik, mit der Planung kaum hinreichende Beachtung.

Selbst wenn auf der Grundlage des Investoreninteresses von einem Abriss und Neubau auf den betroffenen Grundstücken ausgegangen werde, sei es jedenfalls nicht so, dass der Urheberrechtsschutz mit dem Gebäudeabbriss untergehe. Bei der Gestaltungshöhe, den das Gesamtgebäude habe, sei es vielmehr geboten, in Abstimmung mit dem Inhaber des Urheberrechtes zuvor alle Möglichkeiten im Interesse der Erhaltung des Gebäudes auszuschöpfen. Wirtschaftliche Gründe für den Abriss und Neubau seien nicht nachgewiesen. Und bedeutsam sei das Gebäude nicht nur in seiner nach außen wirkenden hochwertigen Architektur. Im Gebäudeinneren gebe es noch aus der Entstehungszeit des Gebäudes ein hochwertiges Kunstwerk, und zwar eine große Reliefwand des Karlsruher Bildhauers Prof. Emil Sutor, derzeit lediglich versteckt und verbaut durch die Kassenboxen. Und dies sei keine Verlegenheitsverzierung, sondern ein wichtiges architektonisches Gestaltungselement.

Bleibe dieses Urheberrecht unbeachtet, lasse sich das Projekt, das Anlass für den Bebauungsplan gegeben habe, nicht realisieren.

Mit solchen Fragestellungen hat sich die Verwaltung befasst. In der Auseinandersetzung mit diesem Thema sind, wie es bereits die Einwendungen vorzeichnen, zwei unterschiedliche Themenkreise von Bedeutung, und zwar,

- ob der Urheberrechtsschutz den Bebauungsplan in seiner Geltung insgesamt mit Blick auf seine notwendige Vollzugsfähigkeit negativ berühren könnte,
- und / oder
- ob es in gerechter Abwägung der Interessen des Urhebers mit allen übrigen Belangen geboten sein könnte oder zumindest erwägenswert wäre, von der Planung Abstand zu nehmen.

a) Bedeutung des Urheberrechtsschutzes im Hinblick auf die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes

Allem voran stellt sich bei diesem Thema zunächst die Frage eines tatsächlich bestehenden Urheberrechtsschutzes und dessen Reichweite. Der Urheberrechtsschutz an einem bestehenden Gebäude setzt in jedem Falle voraus, dass es sich um einen künstlerisch gestalteten Bau handelt, der in seiner originellen, eigenschöpferischen Darstellung eine herausgehobene Bedeutung erlangt. Das muss in der Originalität und Individualität des Gebäudes mit herausgehobenen Merkmalen zum Ausdruck kommen.

Diese Schwelle wird mit reinen Zweckgebäuden wie Wohnhäusern, Bürohäusern, öffentlichen Bauten oder auch Gebäuden, die ohne besondere Merkmale der Verkaufsnutzung dienen sollen, jedenfalls nicht überschritten, wenn bei diesen die reine Funktionalität im Vordergrund steht. Denn dabei kann der Architekt eine eigenschöpferische Gestaltungskraft und künstlerische Individualität meist nicht in der Gestaltungshöhe entfalten, die es rechtfertigt, das gebaute Werk einem Urheberrechtsschutz zu unterwerfen. Einiges spricht dafür, dass es sich vorliegend um einen solchen Zweckbau handeln könnte. Dieser mag in seiner architektonischen Detailausbildung einem höheren Anspruch gerecht werden, der ein für solche Zweckbauten übliches Maß übersteigt. Dennoch bleibt es fraglich, ob sich das Gebäude in der realisierten Skelettbauweise mit seinem auf zurückgesetztem Dachgeschoss vorhandenen Flugdach derart von den übrigen Gebäuden in den vom Bebauungsplan erfassten Blöcken abhebt, dass davon eine eigenständig in Erscheinung tretende, im sonstigen Straßensbild deutlich hervorgehobene schöpferische Leistung ausgeht. Der fachliche Denkmalschutz sieht allerdings derartige Merkmale in seiner inventarisierenden Beschreibung des Gebäudes. Ob nun das eine oder andere zutrifft, kann mit Blick auf die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes aus den nachstehend ausgeführten Gründen offen gelassen werden.

Grundsätzlich erlischt der Urheberrechtsschutz an einem Gebäude mit dessen Abriss. Denn primär ist dieser darauf ausgerichtet, das Werk vor Entstellungen durch Veränderungen zu bewahren, die zu einer Verzerrung oder Verfälschung der Wesenszüge führen. Es wäre jedoch zu weitgehend, unter Urheberrechtsschutzgründen einen Grundstückseigentümer oder Bauherren generell zu verpflichten, ein Gebäude auf unbestimmte Dauer erhalten zu müssen. Das erfährt allerdings eine Relativierung, wenn ein Gebäude zugleich unter Denkmalschutz steht. Das kann jedoch auch nur für die Dauer gelten, in welcher das Gebäude tatsächlich unter Schutz steht. Solange das der Fall ist und aus solchen Gründen auch kein Gebäudeabbriss möglich sein würde, ergibt sich ohnedies nicht die Problematik einer Verletzung des Urheberrechts im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

b) Zum Urheberrecht unter Abwägungsgesichtspunkten

Auch wenn es in der Öffentlichkeit unterschiedliche Auffassungen zur Wertigkeit der Bebauung auf der Marktplatz-Nordseite und damit auch zu dem hier in Rede stehenden Gebäude geben kann, bleibt dessen Bedeutung für die Baukultur, die mit als Belang in die Abwägung einzustellen ist, unbestritten. Nur ist es dabei auch kein derart gewichtiger Belang, dass sich dieser gegenüber allen anderen Belangen in der Weise durchzusetzen hätte, dass jede andere Entscheidung zu einem insgesamt nicht gerechten bzw. unverhältnismäßigen Ergebnis führen würde.

Bei allem Verständnis für das Interesse eines Urhebers ist dieses zumindest nicht mit dem Interesse der Denkmalpflege an der Erhaltung des Gebäudes in der jeweiligen Gewichtung gleichzusetzen, wenn es um die Frage geht, ob einem Eigentümer der Erhalt des Gebäudes wirtschaftlich zuzumuten ist. Anders als beim gesetzlich geregelten Denkmalschutz, für den das erhebliche öffentliche Interesse spricht, stehen die Interessen des Eigentümers bzw. Bauherren und des Urhebers in einer zueinander prinzipiell gleichgewichtigen Wechselbeziehung. Genügt die Funktionalität eines Gebäudes nicht mehr aktuell anzuerkennenden Ansprüchen in Bezug auf seinen Standort in dessen stadträumlicher Beziehung, spricht bei einer solchen Sachlage dann Einiges für höher zu gewichtende Interessen des Eigentümers. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass der Urheber bei der Erstellung seines Werkes von vornherein auch das wirtschaftliche Interesse seines Auftraggebers mit einzustellen hat, das dieser mit einem bestimmten Gebäude verbindet das sich später auch ändern kann und darf. In einer Situation, wie vorliegend, sollte es daher nicht versagt sein, das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen.

Von einer solchen Situation ging die Stadtverwaltung bisher in ihren abwägenden Überlegungen aus und daran hat sich zwischenzeitlich nichts geändert. Es erscheint aus der oben dargestellten Wertsetzung im übertragenen Sinne auch planrechtlich gerechtfertigt, an die Funktion anzuknüpfen, die der Errichtung des Gebäudes zugrunde lag. Und hinzu kommt nun - neben dem Eigentümerinteresse an der wirtschaftlichen Verwertung seines Grund und Bodens - das nicht minder gewichtige Interesse einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Diese wiederum ist darauf angewiesen, dass sich in der späteren Realisierung auch eine entsprechende private Investitionsbereitschaft einstellt. Unter diesen Aspekten erfordert es das Abwägegebot nicht, dem Urheberschutzinteresse vorliegend den Vorzug zu geben.

II.2.10 Träger öffentlicher Belange und Bürgerverein Stadtmitte

Die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe (IHK) kam in ihrer abschließenden Stellungnahme vom 25.11.2008 auf Ihren früheren Beitrag zurück, mit dem sich der Gemeinderat bereits beim Auslegungsbeschluss befassen konnte (Beschränkung zulässiger Nutzungen im EG und OG, Regelungen zur Fassadengestaltung und Werbeanlagen). Die beiden letzt genannten Themen, insbesondere zu den Werbeanlagen, wurden schon in den vorstehenden Abschnitten behandelt.

Im Übrigen begrüßt die IHK die Art der zulässigen Nutzung in den beiden Baublöcken, wobei sie mit dem gleichzeitigen pauschalen Verweis auf ihre frühere Stellungnahme vom 28.02.2008 die seinerzeitige Anregung aufgriff, im Erd- und Untergeschossbereich die zulässigen Nutzungen auf Einzelhandels-, Gastronomie- und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu beschränken. Für eine solche vertikale Gliederung bedürfte es nach § 1 Abs. 7 BauNVO besonderer städtebaulicher Gründe, die dies rechtfertigen könnten. Das lässt sich hier jedenfalls nicht pauschal für die beiden Baublöcke begründen, wenngleich die Konzentration solcher Nutzungen in diesen Geschossebenen begrüßt werden kann.

Dem Badischen Landesmuseum geht es um den Erhalt seiner Außenstelle „Museum beim Markt“. Daran bestehe als wichtigster Außenstelle in zentraler Lage in Karlsruhe ein gewich-

tiges Interesse. Es bestehe die Sorge, dass die gemieteten Flächen im Falle von Neubau-
maßnahmen nicht mehr zur Verfügung stünden. Insofern regt das Museum an, die Bausub-
stanz des Volksbankgebäudes zur Unterbringung von neuen Nutzungen zu erhalten. Eine
solche Erhaltungsvorschrift widerspräche indessen den verfolgten Zielen der Planung, wes-
halb dem nicht näher getreten werden kann.

Der Bürgerverein Stadtmitt hat sich umfassend in kritischer und im Ergebnis ablehnender
Haltung mit der Planung befasst. Das deckt sich inhaltlich weitestgehend mit den Argumen-
ten aus den Beiträgen der Architektenschaft und der behördlichen Denkmalpflege. So wird
darin u.a.

- die Planung im Rückblick der baugeschichtlichen Entwicklung für verfehlt erachtet,
- die Problematik des Nebeneinander von unterschiedlichen Architekturtypen zumindest
während eines zeitlich nicht absehbaren Übergangs angesprochen,
- in Bezug auf den Entwurf des 1. Preisträgers (Lederer), der Grundlage sein soll, festge-
stellt, dass Lichtsteine in der Fassade inzwischen weggefallen sind,
- bemängelt, dass der Bebauungsplanentwurf Bestimmtheitsmängel aufweise und seinen
Minimalanforderungen der städtebaulichen Ordnung nicht gerecht werde.

Das bedarf an dieser Stelle unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen in den Ab-
schnitten II.1 sowie II.2.1 bis II.2.9 keines weiteren Eingehens, zumal die Ausführungen
keine darüber hinausgehenden, für die Abwägung relevanten Aspekte aufzeigen.

III. Weitere Hinweise und Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat obliegt es gem. § 3 Abs. 2 BauGB, darüber zu befinden, ob die in den
Stellungnahmen vorgetragenen Einwände und Anregungen berücksichtigt werden können.
Dabei und im Hinblick auf alle anderen dargestellten Themen ist in Gewichtung und Abwä-
gung aller für und gegen die Planung sprechender öffentlicher und privater Belange über die
Planung zu befinden. Dem Abwägegebot und den insoweit gezogenen Grenzen seines
freien Planungsermessens wird der Gemeinderat gerecht, wenn die jeweils berührten Be-
lange nicht außer Verhältnis zu ihrem Gewicht / Bedeutung zurückgesetzt werden.

Einer ansonsten für Bebauungspläne gem. § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen (förmlichen)
Umweltprüfung bedurfte es nicht, da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innen-
entwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB mit einer Grundfläche von weniger
als 20.000 m² handelt (§ 13a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Unter Beachtung dieser Vorgaben kann dem Gemeinderat auf der Grundlage der Ausfüh-
rungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss und der Begründung zum Bebauungs-
plan empfohlen werden, den nachstehenden Beschlussantrag zu folgen und den Bebau-
ungsplan als Satzung zu beschließen.

Den Satzungsbeschluss zu fassen, obwohl eine denkmalschutzrechtliche Zustimmung zum
Abbruch des ehemals von der Volksbank genutzten Gebäudekomplexes zum gegenwärtigen
Zeitpunkt noch nicht vorliegt, ist angezeigt, weil es für die von der zuständigen Denkmal-
schutzbehörde gleichfalls vorzunehmende Abwägung nicht zuletzt auch auf die abschlie-

ßend getroffene Entscheidung der Gemeinde ankommt. Denn dabei sind die von einer Gemeinde verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele als gewichtiger öffentlicher Belang mit einzustellen.

Im Hinblick darauf erscheint es geboten, den Satzungsbeschluss derzeit unter den Vorbehalt der noch ausstehenden denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zum Abbruch zu stellen (siehe Beschlussantrag Ziffer 3). Im Falle einer Versagung der Zustimmung zum Abbruch wäre in Kenntnis der getroffenen behördlichen Entscheidung nochmals abwägend darüber zu befinden, ob an den bisher gesetzten Zielen unverändert festgehalten wird. Ansonsten, d.h. bei vorliegender Zustimmung kann der Bebauungsplan sodann ohne weiteren Gemeinderatsbeschluss in Kraft gesetzt werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan „Marktplatz Nordseite“ vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 21.02.2008 in der Fassung vom 06.02.2009 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung und Anlage 1 zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

Die tatsächliche Einziehung der Verkehrsfläche des Zirkelhofes kann mit einer Bezugnahme auf diesen Bebauungsplan nur erfolgen, wenn dem keine unabweisbaren Erschließungsbedürfnisse entgegenstehen, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestanden haben und auch keine anderweitigen zumutbaren Erschließungsmöglichkeiten ergriffen werden können. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Marktplatz Nordseite“

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Marktplatz Nordseite“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 21.02.2008 in der Fassung vom 06.02.2009. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 06.02.2009 beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

3. Der nach Ziffer 2 gefasste Satzungsbeschluss steht unter dem Vorbehalt der denkmalschutzrechtlichen Entscheidung / Zustimmung zum Abriss des Gebäudekomplexes Kaiserstraße 74 / Karl-Friedrich-Straße 1 - 3 / Zirkel 21. Sollte danach aus denkmalschutzrechtlichen Gründen kein Abbruch erfolgen können, bedarf es vor Inkraftsetzung des Bebauungsplanes einer nochmaligen Beschlussfassung über den Bebauungsplan.

Hauptamt - Sitzungsdienste -
27. Februar 2009