

Anlage 2 (Bebauungsplan „Karl-Weysser-Straße, Karlsburgstraße, Pfinztalstraße, Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach):

Zusammenfassung der Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
1. Baubereich Karl-Weysser-Straße 9	
<p>Es wird bedauert, dass das denkmalgeschützte Gebäude Karl-Weysser-Straße 11 nicht zu retten war. Durch Fortführung der Jahrhundertwendebebauung in der Karl-Weysser-Straße werde die Nr. 9 zum Hinterhaus.</p>	<p>Das vordere Gebäude kann nur kommen, wenn das hintere, denkmalgeschützte Gebäude - aus welchen Gründen auch immer - nicht mehr vorhanden sein sollte. Somit kann das bestehende Gebäude nicht zum Hinterhaus werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung (Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Aufgabe der Bauleitplanung ist es, wo Wandel nicht auszuschließen ist, für eine zukunftsfähige städtebauliche Ordnung zu sorgen.</p>
<p>Es wird hinterfragt, warum der vordere Teil des Grundstückes Karl-Weysser-Straße 9 nicht als dauerhaft von einer Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt ist.</p>	<p>Das Freihalten ist nur in Zusammenhang mit dem bestehenden denkmalgeschützten Gebäude städtebaulich sinnvoll, da zu diesem Gebäudetyp ein Vorgarten gehört. Diese Art der Bebauung stellt jedoch in der Umgebung eine Ausnahme dar. Ansonsten liegt eine klassische Blockrandbebauung vor, für die eine Gebäudestellung an der Hinterkante des Gehwegs typisch ist. An dieser orientiert sich das Planungskonzept.</p>
<p>Wie wird fixiert, dass auf dem Grundstück Karl-Weysser-Str. 9 nur dann vorne gebaut werden darf, wenn das Rückgebäude abgebrochen wurde.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.</p>
2. Gebäudehöhen	
2.1 Gebäudehöhe Karl-Weysser-Straße	
<p>Es wird angemerkt, dass die Karl-Weysser-Straße 13 höher sei.</p>	<p>Im Nachgang zur Bürgeranhörung wurde eine vertiefte Untersuchung der Gebäudehöhen durchgeführt. Daraus wurden überarbeitete Höhenfestsetzungen abgeleitet.</p>
2.2 Gebäudehöhen Badener Straße 4 und 6	
<p>Das Gebäude solle aus dem Plangebiet herausgenommen werden. Die Gebäude Badener Straße 4 und 6 sollen nicht mit der festgelegten Wandhöhe fixiert werden.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke Festsetzungen zu treffen. Was die denkmalgeschützten Gebäude betrifft, so können einzelne dieser Festlegungen nur auf einen zukünftigen Zeitpunkt gerichtet sein. Der Denkmalschutz gilt unabhängig von den Regelungen dieses Bebauungsplanes. Solange die denkmalgeschützten Gebäude stehen,</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>kann die höhere Wandhöhe nicht ausgeschöpft werden. Falls keine denkmalrechtlichen Vorgaben mehr vorhanden sein sollten, sind einzig städtebauliche Aspekte maßgebend. Unter diesem Gesichtspunkt ist die festgesetzte Wandhöhe sinnvoll, eine geringere Wandhöhe ist angesichts der Höhe der umgebenden Bebauung nicht begründet. Eine Festsetzung entsprechend der Bestandshöhen würde den Gleichbehandlungsgrundsatz verletzen und damit zu einem Vermögensschaden führen.</p>
<p>2.3 Beschränkung der Gebäudehöhen auf 9 m</p>	
<p>Von ca. 50 Häusern würden nur drei Gebäude die Wandhöhe von 9 m überschreiten. Das erste hohe Gebäude der Karl-Weysser-Straße sehe schlimmer aus, als das „Schwarzwaldhaus“ je ausgesehen habe. Der Denkmalschutz werde es nicht retten können. Somit bliebe nur die Nr. 3 und die „60er-Jahre-Sünde“ übrig, die im Bestand erhalten bleiben würden. Es wird gebeten, die Festlegung der Wandhöhe nochmals zu überdenken und nur maximal 9 m Wandhöhe zu genehmigen. Dies sei ein Anreiz, die Gebäude zu erhalten.</p>	<p>Dies ist unzutreffend. Die Traufhöhen der Gebäude wurden durch das Liegenschaftsamt aufgemessen: Pfintzalstraße 1-7: ca. 9,71 m, 10,72 m, 11,73 m, 12,01 m, Karlsburgstraße (Gebäudefront Pfintzalstraße 7 bis Karlsburgstraße 9): 12,15 m, 10,30 m, 11,92 m, 9,34 m, 9,25 m, 8,4 m, 9,17 m, 9,26 m, 10,29 m, 9,07 m (Mansarddach, der Mansardknick liegt höher), 11,16 m, 11,08 m, 8,43 m, Karl-Weysser-Straße (Gebäudefront Karlsburgstraße 9 bis Badener Straße 9): 8,25 m, 12,46 m, 12,16 m, 8,75 m (Mansarddach), 8,61 m (Mansarddach), Karl-Weysser-Straße 9 und 11 bleiben unberücksichtigt, 12,20 m, 6,05 m, Badener Straße (Badener Straße 6 bis Pfintzalstraße1): 5,88 m, 9,68 m, 9,25 m, 8,71 m. Die tatsächlich vorhandene Höhenentwicklung zeigt, dass die Forderung einer maximalen Wandhöhe von 9 m völlig willkürlich wäre. Gebäude können nicht durch die Festsetzung einer geringeren Höhe erhalten werden.</p>
<p>3. Badener Straße 2</p>	
<p>Die Vegetationsfläche der Badener Str. 2 sei nicht unbebaut, wie im Bebauungsplan festgelegt.</p>	<p>Dies ist zutreffend, die Vorgartenfläche ist weitgehend versiegelt. Bereits der derzeit gültige Baufluchtenplan sieht hier eine Vorgartenfläche vor. Diese Vorgabe wurde übernommen. Ziel des Bebauungsplanes sind begrünte Vorgärten entlang der Badener Straße.</p>
<p>Investoren hätten größeres Gewicht als der Bestandsschutz. Das Gebäude</p>	<p>Die Vorschriften des Denkmalschutzes sind vorrangig zu beachten. Es ist beabsichtigt,</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
de solle aus dem Plangebiet herausgenommen werden.	den gesamten Baublock sinnvoll zu überplanen. Es ist nicht vorteilhaft, einzelne Gebäude aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.
4. Anzahl der Vollgeschosse	
Es wird befürchtet, dass alte Gebäude aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan aufgestockt werden.	Eine Aufstockung ist grundsätzlich nur bei Gebäuden, die nicht Denkmal sind, zulässig. Die wenigen Blockrandgebäude auf die dies zutrifft (eine ältere Bausubstanz haben im Übrigen nur die Gebäude Karl-Weysser-Straße 5 und 7) weisen bereits eine dem Bebauungsplan entsprechende Höhe auf.
Es wird hinterfragt, warum die Wandhöhen zwingend 12 m betragen sollen, wenn andere Gebäude nur 9 m hoch seien.	Die ursprünglich vorgesehene Wandhöhe von 12 m war in denjenigen Bereichen, in denen der Gebäudebestand ungefähr diese Höhe hatte, als Obergrenze festgesetzt. Im Nachgang zur Bürgeranhörung wurde aufgrund der genaueren Vermessung dieses Bestandes eine maximale Wandhöhe von 12,5 m entlang der Karl-Weysser-Straße festgesetzt. Auch wurden die Wandhöhen der gesamten Blockrandbebauung auf der Basis des Gebäudebestandes neu festgesetzt. Was die Karlsburgstraße betrifft, so wurde die Anzahl der Geschosse auf drei Vollgeschosse fixiert, im mittleren Straßenabschnitt auf zwei Vollgeschosse.
Es spiele eine Rolle wie viele Geschosse zulässig seien. Die Karlsburgstraße habe einen durchgängigen First, was den Charme des Gesamtbildes ausmache. Für die Karl-Weysser-Straße werden zwei Stockwerke plus Dachgeschoss vorgeschlagen.	Die Firste der Bebauung entlang der Karlsburgstraße weisen unterschiedliche Höhen auf. Sämtliche Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das Stadtplanungsamt geht davon aus, dass der Charme dieser Fassaden noch lange erhalten bleibt. Solange diese Bebauung den denkmalrechtlichen Bestimmungen unterliegt, ändert sich auch an deren Geschossigkeit nichts. Sollte beispielsweise nach einem Brand der Neubau eines Gebäudes erforderlich werden, hat - was die Höhenentwicklung und die Dachgestaltung betrifft - auch der Denkmalschutz ein Mitspracherecht. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb in der Karl-Weysser-Straße, wo bereits im Bestand Gebäudetypen aus unterschiedlichen Zeiten vorhanden sind, ein Neubau die Fassade eines Altbaus nachahmen sollte und an die gleichen Geschosshöhen wie das ursprüngliche Gebäude gebunden sein sollte. Im Übrigen gibt es auch an der Karlsburgstraße Gebäude, die

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
	<p>dreigeschossig mit Dach in Erscheinung treten. Im Nachgang zur Bürgeranhörung wurde für die Karlsburgstraße die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Höhen des Bestandes festgesetzt (zwingend drei bzw. zwei Vollgeschosse).</p> <p>Entlang der Karl-Weysser-Straße sind bereits dreigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss vorhanden (es bleibt dahingestellt, ob das Dachgeschoss als Vollgeschoss bezeichnet werden kann). Die Festsetzung von zwei Geschossen plus Dachgeschoss entlang der Karl-Weysser-Straße entspricht nicht der Realität und ist auch nicht zukunftsfähig.</p>
<p>Es eine Verdichtung des Gebietes durch die Aufstockung der nicht denkmalgeschützten Häuser befürchtet.</p>	<p>Was die Blockrandbebauung betrifft, so kann keines der nicht denkmalgeschützten Gebäude aufgestockt werden. Was den Blockinnenbereich betrifft, so ermöglicht die dort festgesetzte Wandhöhe lediglich eine zweigeschossige Bebauung. Aufgestockt werden könnten also nur eingeschossige Gebäude.</p>
<p>Es wird hinterfragt, ob ein abgebranntes Haus in der Karlsburgstraße mit einer Wandhöhe von 12 m neu errichtet werden könnte.</p>	<p>Die Wandhöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die dann einzuhaltenden Wandhöhen wurden entsprechend der tatsächlich vorhandenen Wandhöhen festgelegt. Für die sechs Gebäude im Bereich mittleren Abschnitt (Karlsburgstraße 1 bis 6) beträgt das Mindestmaß der Wandhöhe 8,5 m, das Höchstmaß 9,5 m. Die Karlsburgstraße 6 mit einer Traufhöhe von ca. 10,3 m ist deutlich höher als die Gebäude Karlsburgstraße 1-5 und blieb somit bei der Höhenentwicklung dieses Gebäudeabschnitts unberücksichtigt.</p>
<p>5. Erhaltung der historischen Bebauung</p>	
<p>Anstelle dass guter Bestand erhalten bleibt, erreiche man genau das Gegenteil. Es wird befürchtet, dass das in ganz Durlach so weitergehen werde. Es werde verfahren, als handle sich um ein „§ 34-Gebiet“, bei dem übertrieben dargestellt links eine Garage und rechts ein Hochhaus steht. Als Beispiel eines guten Ergebnisses werden die fünf alten denkmalgeschützten Häuser in der Seboldstraße angeführt, die nicht erhalten werden konnten und billigst verkauft wurden.</p>	<p>Bei den angesprochenen Gebäuden in der Seboldstraße handelte es sich um städtische Gebäude. Ein privater Eigentümer wird einem solchen Beispiel kaum folgen.</p> <p>Der Wandel soll nicht gefördert werden. Allerdings soll der Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof in Mannheim standhalten. Daher wurden die Höhen der Bestandsgebäude aufgenommen. Die festgelegten Wandhöhen berücksichtigen diese Werte.</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Die alten Denkmäler sollten geschützt werden, das Stadtbild sollte nicht zerstört werden. Der Bebauungsplan sei eine Verlockung für jeden, der ein schmuckes kleines Häuschen besitze und sehr viel Geld verdienen wolle. Es werde schöne alte Bausubstanz zerstört.</p>	
<p>Man sehe den Unterschied, was das Planungsrecht hergebe und was der Denkmalschutz leisten könne. Altdurlach werde konserviert über den Denkmalschutz und man habe gesehen, was passiert, wenn der Denkmalschutz ausfalle.</p>	<p>Es gilt die Anreize für Veränderungen so gering wie möglich zu halten. Die konservatorischen Ansätze stehen im Vordergrund. Dies ist jedoch nur innerhalb bestimmter Grenzen möglich. Eine Stadt unterliegt immer einem dynamischen Veränderungsprozess. Die Gründerzeit hat kräftig gebaut, wie man in der Karl-Weysser-Straße sieht.</p>
<p>6. Blockinnenbebauung</p>	
<p>Bei der Bebauung im Blockinnenbereich würden die dort Wohnenden nicht berücksichtigt. Es gebe eine Verdichtung. In der Karlsburgstraße durfte vor Jahren ein Dachgeschoss nicht ausbauen werden, was mit der Verdichtung begründet worden sei. Es entstünden mehr Geschosse in einem gewachsenen Gebiet.</p>	<p>Zulässig ist eine rückwärtige Bebauung nur im WA 2. Wie oftmals in zentralen Lagen - hier der Altstadt Durlach - ist der Blockinnenbereich bereits weitgehend überbaut und versiegelt. Das Dreieck im Blockinneren ist von einer Bebauung freizuhalten. Im WA 2 wirkt der Bebauungsplan sogar einer stärkeren Verdichtung entgegen. Bauherren sind an die Regelungen des künftigen Bebauungsplanes gebunden und können sich nicht mehr auf § 34 BauGB berufen, der oftmals zur Folge hat, dass sich das Maß der baulichen Nutzung sukzessive erhöht.</p>
<p>Hinterfragt wird die Verdichtung im Blockinneren, dem dortigen Baumbestand und den Bäumen in der Karlsburgstraße.</p>	<p>Mögliche Baurechte im Blockinneren sind bereits weitgehend ausgeschöpft. Wertvoller Baumbestand im Blockinnenbereich ist zu erhalten. Für zwei Platanen ist die Ausweisung als Naturdenkmal vorgesehen. Die Bäume in der Karlsburgstraße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes.</p>
<p>7. Neubebauung Karl-Weysser-Straße 11</p>	
<p>7.1 Stellplätze und Garagen</p>	
<p>Bei einer viergeschossigen Bebauung in der Karl-Weysser-Straße müssten viele Stellplätze hergestellt werden.</p>	<p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung. Gleichzeitig darf ein bestimmtes Maß der Grundstücksüberbauung nicht überschritten werden. Eine Stellplatzsituation wie auf dem Grundstück Karl-Weysser-Straße 13 gilt es zu vermeiden.</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
7.2 Baugenehmigungsverfahren	
Es wird nachgefragt, ob die Karl-Weysser-Str. 11 jetzt bebaut werden kann und ob Tiefgaragenplätze vorgesehen sind.	Bis der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist, ist ein Bauantrag nach § 34 BauGB zu beurteilen. Soweit er den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfes entspricht, besteht für eine Zurückstellung keine Veranlassung. Es ist eine ebenerdige Parkierung vorgesehen.
7.3 Balkone	
Der Neubau solle sehr große Balkone aufweisen, die auch in das Grundstück hineinragen würden.	Die Größe der Balkone ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Sie richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung und dem was in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhanden ist.