



STELLUNGNAHME zu Anträgen		Vorlage Nr.:	2016/0568 2018/0191	
KULT-Gemeinderatsfraktion		Verantwortlich:	Dez. 6	
Franz-Rohde-Haus: Anträge der KULT-Fraktion				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Planungsausschuss	18.04.2018	5		x
Gemeinderat	24.04.2018	22.1/22.2	x	

Kurzfassung

1. Antrag der KULT-Gemeinderatsfraktion vom 27. September 2016 auf Änderung des Bebauungsplans: Dieser wurde im Gemeinderat vom 22. November 2016 abgesetzt und zur Beratung in den Planungsausschuss verwiesen. Inhalt des ursprünglichen Antrages war, „...den Bebauungsplan Dragonerstraße 4 - 6 dahingehend zu ändern, dass eine Blockrandbebauung des Grundstückes aufgrund der Denkmaleigenschaft des Ensembles Franz-Rohde-Haus und Park nicht zulässig ist.“ (KULT-Gemeinderatsfraktion). Die Situation hat sich durch die zwischenzeitliche Veräußerung des Anwesens grundlegend dahingehend geändert, dass der neue Eigentümer im Rahmen des bestehenden Baurechts und unter Erhalt des Franz-Rohde-Hauses die Nutzungsart „Wohnen“ realisieren möchte.
2. Antrag der KULT-Gemeinderatsfraktion vom 5. März 2018 „Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für den Block „Dragoner-/Wendt-/Ludwig-Marum-/Blücherstraße“: Der bestehende Bebauungsplan 614 „Nutzungsartfestsetzung“ soll mit der Vorgabe des Erhalts der Sachgesamtheit „Franz-Rohde-Haus und Park“ und der verbliebenen Freiräume im Blockinnenbereich geändert werden. Hierzu soll eine öffentliche Informationsveranstaltung stattfinden. Derzeit besteht aus städtebaulichen Gründen aus Sicht der Verwaltung hierzu keine Veranlassung, ein solcher Bebauungsplan könnte als Negativplanung unwirksam sein.

Finanzielle Auswirkungen des Antrages (bitte ankreuzen)		x	nein		ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	x	ja	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

1. Zum Antrag vom 27. September 2016

Planungsrechtliche Situation

Das Franz-Rohde-Haus liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, der für die Grundstücke „Reines Wohngebiet“ nach BauNVO von 1977 festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung). Auf dem Grundstück befinden sich im zur Dragonerstraße gelegenen Garten eine Stieleiche, eine Roteiche sowie eine Kastanie, die nach der geltenden Baumschutzsatzung beziehungsweise aus Gründen des Artenschutzes nicht gefällt werden dürfen. Der übrige Bewuchs könnte entfernt werden, es müssten aber Ersatzpflanzungen erfolgen.

Das Plangebiet liegt in der Weststadt und ist geprägt durch offene und geschlossene Blockrandbebauung sowie von Anbauten unterschiedlicher Größe im rückwärtigen Bereich. Im Bereich der Dragonerstraße 4 - 6 weicht diese durch eine zurückgesetzte Bebauung davon ab. Hier befindet sich das denkmalgeschützte Franz-Rohde-Haus, dessen Nutzung als Pflegeheim aufgrund der Anforderungen aus den gesetzlichen Vorschriften ohne Modernisierungsmaßnahmen ab Ende 2019 nicht mehr fortgeführt werden könnte.

Mit einem Bebauungsplan kann das gewünschte Ziel, das Baudenkmal in seiner Substanz nicht zu verlieren, nicht erreicht werden. Auch wenn ein Bebauungsplan den Bestand festsetzt, stünde einem Vorhabenträger die Möglichkeit offen, in einem denkmalrechtlichen Prüfungsverfahren die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Baudenkmals zu belegen und so den Abbruch zu erreichen. Eine Entschädigung für die Rücknahme von bestehenden Bebauungsmöglichkeiten ist nach §§ 39 ff. BauGB ergänzend zu prüfen.

Denkmal nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg

Das Franz-Rohde-Haus ist nach der Qualifizierung des Landesamtes für Denkmalpflege ein Denkmal nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg. Zugehörig ist die das Baudenkmal umgebende Freifläche, ohne allerdings selbst eine Denkmaleigenschaft zu haben. Bewachsen ist diese Freifläche heute unter anderem mit einem Baumbestand, auf den sich der Denkmalschutz substantiell aber nicht erstreckt.

Heutige Situation

Hinsichtlich der für die Gemeinderatssitzung vom 22. November 2016 erfolgten Stellungnahme zum Antrag der KULT-Fraktion hat sich die Situation zwischenzeitlich maßgeblich verändert:

Durch den seinerzeitigen Eigentümer, den Evangelischen Verein für Stadtmission in Karlsruhe e.V., wurde ein Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Hier sollte das Franz-Rohde-Haus zur Weiterführung des Pflegeheims durch eine ergänzende Bebauung an der Dragonerstraße, unter Erhalt der beiden Eichen, erweitert werden.

Der Planungsausschuss hatte das Vorhaben bereits in der Sitzung vom 22. Dezember 2015 beraten und diesem in der Sitzung vom 14. Januar 2016 zugestimmt. Nach Vorstellung im Gestaltungsbeirat im März 2016, mit Empfehlung zu einer Mehrfachbeauftragung sowie zahlreichen Abstimmungsgesprächen zu einer möglichen und denkmalgerechten Bebauung des Grundstücks, ruhte das Verfahren seitens des Vorhabenträgers. In dieser Zeit wurde durch die KULT-Fraktion ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt, welcher in der Sitzung des Gemeinderats vom 22. November 2016 von der Tagesordnung genommen und zur Beratung in den Planungsausschuss verwiesen wurde.

Bis zur Veräußerung des Anwesens durch den Vorhabenträger am 28. Juli 2017 wurde das Verfahren beziehungsweise die vorgesehene Mehrfachbeauftragung vom Vorhabenträger nicht

weiter betrieben. Neue Eigentümerin ist die Ergon Invest GmbH, die gleichfalls Eigentümerin des rückwärtig angrenzenden Grundstücks Blücherstraße 20 ist. Sie beabsichtigt, die Fläche unter Erhalt des Franz-Rohde-Hauses für eine attraktive Wohnnutzung (Familien- und Seniorenwohnen) umzunutzen. Das Bestandsgebäude wird in seinen wesentlichen Teilen und der gesamten Grundstruktur erhalten. Bauliche Ergänzungen sind – soweit ersichtlich – untergeordneter Natur. Lediglich zwei bauliche Ergänzungen werden dem Bestand hinzugefügt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird hierfür nicht erforderlich sein, da das Vorhaben aufgrund der heutigen Einschätzung gemäß §§ 30 Abs. 3, 34 BauGB genehmigungsfähig sein dürfte.

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in Verbindung mit einer Veränderungssperre ist derzeit städtebaulich nicht erforderlich, zumal die Eigentümerin keine Planungsabsichten hinsichtlich einer Blockrandbebauung hat.

Vorkaufsrecht der Stadt Karlsruhe

Zuvor wurde die Ausübung des im Rahmen der Veräußerung durch die Evangelische Stadtmission bestehenden Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Karlsruhe geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in der Beschlussvorlage Nr. 2017/0565 dargestellt und erläutert.

Nach Tagung des Hauptausschusses am 19. September 2017 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 26. September 2017 entschieden, dass das zugunsten der Stadt bestehende und binnen zwei Monaten nach Veräußerung auszuübende Vorkaufsrecht nicht geltend gemacht wird.

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats am 1. Dezember 2017

Die von der neuen Eigentümerin vorgelegte Planung unter der erhaltenden Einbeziehung des Franz-Rohde-Hauses wurde insgesamt auch vom Gestaltungsbeirat in der Sitzung vom 1. Dezember 2017 begrüßt. Die Planung wird aktuell in intensiver Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde weitergeführt.

2. Zum Antrag der KULT-Gemeinderatsfraktion vom 5. März 2018

Der Änderungsantrag erweitert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich. Wesentliches weiteres Planungsziel ist die Freihaltung des gesamten Blockinnenbereichs.

Anlass für den Antrag dürfte die von der Ergon Invest GmbH vorgestellte Planung sein. Diese sieht auch einen Neubau auf dem Nachbargrundstück vor. Eine Nachverdichtung wäre hier nach §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Derzeitige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen

Ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sind diese Voraussetzungen sowie auch alle weiteren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften erfüllt, besteht der Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung ohne weiteren Ermessensspielraum.

Vorliegend könnte eine Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks grundsätzlich nach §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 BauGB zulässig sein. Dies hängt allerdings stets vom konkreten Baugesuch ab, welches noch nicht vorliegt. Die vom Investor bisher vorgelegte Planung stellt eine städtebaulich behutsame, sinnvolle und vertretbare Nachverdichtung im Blockinnenbereich dar. Hierzu gibt es in der Stadt viele vergleichbare Gebiete, an welchen sich zeigt, dass sich eine verträgliche bauliche Nutzung von Blockinnenbereichen im Rahmen des dort bestehenden Baurechts bewährt. Die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen kann erst auf Grundlage des konkreten Baugesuchs beurteilt werden (unter anderem Abstandsflächen, Verschattung). Das Vorhaben ist auch - im Gegensatz zu anderen Gebieten - nicht von einer geschlossenen Blockrandbebauung um-

geben, und verschiedentlich ist bereits in der Vergangenheit eine Nachverdichtung erfolgt. Es befinden sich darüber hinaus verschiedene Grünflächen und parkähnliche Gärten in der unmittelbaren Nachbarschaft. Nicht zuletzt muss der Umstand berücksichtigt werden, dass die Planung des Investors den Erhalt und die Sanierung des Franz-Rohde-Hauses zum Gegenstand hat.

Es besteht daher insgesamt derzeit kein Anlass für einen Bebauungsplan oder einen vorgelagerten Aufstellungsbeschluss.

Vorhaben des Evangelischen Vereins für Stadtmission in Karlsruhe

Im Gegensatz zu den aktuellen Planungen der Ergon Invest GmbH fügte sich das seinerzeit vom Evangelischen Verein für Stadtmission in Karlsruhe e.V. geplante Vorhaben durch einen gänzlichen Neubau mit winkelförmiger Kubatur sowie seine Art der Nutzung (Pflegeheim) eben nicht in die Eigenart der Umgebung eines Wohngebiets ein, weshalb hier das Schaffen von Planungsrecht erforderlich gewesen wäre.

Vorhaben der Ergon Invest GmbH

Die vom neuen Eigentümer vorgesehene Nutzung „Wohnen“ fügt sich im Gegensatz dazu in die nähere Umgebung ein, ebenso wie die im rückwärtigen Bereich vorgesehene Bebauung, wie sie bereits von der Bebauung in der Blücherstraße vorgegeben wird. Nach derzeitigem Stand ist im Rückbereich der Blücherstraße 20 ein freistehendes, dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant.

Zusammenfassung

Wie bereits dargestellt, besteht derzeit aus städtebaulichen Gründen keine Veranlassung für einen Aufstellungsbeschluss in Verbindung mit einer Zurückstellung oder einer Veränderungssperre zur Verhinderung des aktuellen Bauvorhabens. Grundsätzlich kann die Stadt von ihrer Planungshoheit Gebrauch machen, um die Nachverdichtung zu steuern. Wenn das Vorhaben sich jedoch wie oben beschrieben, nach Art und Maß einfügt, fehlt es bereits an der gesetzlichen Voraussetzung der Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist kritisch zu hinterfragen, ob der beantragte Bebauungsplan als unzulässige Negativplanung zu qualifizieren und damit wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam sein könnte. Der konkrete planerische Wille der Gemeinde - Freihaltung des Blockinnenbereichs – könnte insofern problematisch sein, als in anderen Innenstadtquartieren eine Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gerade angestrebt wird. Geht man von einer (zumindest teilweisen) Bebaubarkeit des Blockinnenbereichs nach §§ 30 Abs. 3, 34 Abs. 1 BauGB aus, so könnten den Grundstückseigentümern möglicherweise Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB zustehen.

Das Baugenehmigungsverfahren sieht die Nachbarbeteiligung vor, darüber hinaus jedoch keine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung. Am 20. November 2017 fand eine Bürgerinformation durch die Ergon Invest GmbH statt.