

## **Ziele des Bebauungsplanes „Marktplatz Nordseite“ im Spannungsverhältnis mit Denkmalschutzbelangen**

### **A. Planfachliche Aspekte aus Sicht der Stadtplanung**

#### **1. Planungsziele zur städtebaulichen Neuentwicklung**

Mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige bauliche Entwicklung geschaffen werden, die es ermöglicht, die Nutzung und Gestaltung grundlegend aufzuwerten.

Ziel ist es hierbei, die Stadtmitte als zentralen, zukunftsfähigen Versorgungsbereich zu erneuern und fortzuentwickeln. Das bedeutet, dass hier im Wege der Änderung oder des Neubaus Gebäude entstehen sollen, die insbesondere im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss großzügige Räumlichkeiten für qualitätvollen Einzelhandel bieten. In den weiteren Obergeschossen sollen hochwertige Büronutzungen mit dazu notwendigen Raumansprüchen möglich sein.

Soweit der Bebauungsplanentwurf zum Erreichen dieser Ziele andersartige, von der vorhandenen Bebauung abweichende Gebäude zulässt, kollidieren die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen mit denkmalschutzrechtlichen Belangen. Betroffen sind insoweit

- der nach Plänen von Erich Schelling errichtete Gebäudekomplex der Volksbank als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG,
- die in die Sachgesamtheit „Via Triumphalis“ mit einbezogenen Gebäude der Straßenzüge Kaiserstraße, Karl-Friedrich-Straße und teilweise Zirkel in Bezug auf deren Fassaden, Dächer und Arkaden, ebenfalls als Schutzgut gem. § 2 DSchG,
- der Umgebungsschutz von Schloss und Pyramide, die als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG unter Schutz stehen.

Darüber hinaus soll die bauliche Ausnutzung der Blöcke insbesondere im Blockinnenraum gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes in größerem Umfang zulässig sein.

Damit verbunden sind nähere Festlegungen zur Gestaltung der Gebäude. Es gilt dabei auch künftig einen Zusammenhang mit der übrigen Marktplatz-Bebauung herzustellen, und zwar bezogen auf das dort vorhandenen klassizistische Formenrepertoire (Fasadengliederungen, Dächer).

Anlass und Ausgangspunkt für das Entwickeln eines solchen planerischen Konzepts zur städtebaulichen Neuordnung ist die im Jahr 2007 durchgeführte Mehrfachbeauftragung von 10 Architekturbüros. In diesem konkurrierenden Verfahren wurden die Alternativen

- Erhalt des Erscheinungsbildes,
- Neugestaltung mit Bezug zur vorhandenen klassizistischen Bebauung am Marktplatz und
- freie Neuinterpretation des Ortes

einander gegenübergestellt und verglichen. Das Preisgericht gelangte in Würdigung der eingereichten Arbeiten zu der Meinung, dass der gestalterische Bezug auf die vorhandene klassizistische Typologie der richtige Weg ist, die in ihrer Anmutung oft als defizitär empfundenen Gebäude der Wiederaufbauphase zu ersetzen. So sieht dies auch die Stadtplanung.

## **2. Rückbezug auf historische Entwicklungen**

Die am oben zitierten Wettbewerbsergebnis orientierte Neuplanung steht in einem Kontext mit dem von der Stadt nach der Kriegszerstörung aufgestellten und heute noch geltenden Bau- und Straßenfluchtenplan aus dem Jahre 1951, wonach ein Wiederaufbau mit starken gestalterischen Bezügen zu der übrigen Bebauung des Marktplatzes erfolgen sollte.

Verwiesen sei dazu auch auf die dazu zuvor (im Jahre 1947) erstellte Studie des Stadtplanungsamtes „Aufbau der Kaiserstraße“, die zur Erstellung des Planes von 1951 herangezogen wurde. Denn schon dieser Studie war zu entnehmen, dass auf der Marktplatz-Nordseite im Gegensatz zu anderen Teilen der Kaiserstraße Gebäude mit Lochfassade und Walmdach sowie Arkaden im Erdgeschoss entstehen sollten. Letztere mit Rücksicht auf die seinerzeit prognostizierten Anforderungen des Straßenverkehrs, der es erforderte, für den Fußgängerverkehr auf der Nordseite Platz zu schaffen.

In der baulichen Entwicklung während der Wiederaufbauphase wurde das allerdings, ohne den Bebauungsplan zu ändern, nicht nahtlos umgesetzt. So kam es u.a. in den späteren Auseinandersetzungen mit den Grundstückseigentümern, denen Kolonnaden und damit eine geringere Nutzfläche ihrer Gebäude im Erdgeschoss zugemutet

wurden, in Abweichung vom Bebauungsplan zu einem vierten zurückgesetzten Obergeschoss und dessen Abschluss mit einem Flugdach.

Dabei wurde zugleich die ursprüngliche gestalterische Zielvorstellung des Bebauungsplanes insgesamt aufgegeben und durch ein anderes Konzept mit den heute vorhandenen Gestaltungskanon ersetzt. Den Hintergrund dazu bildeten die seinerzeitigen Diskussionen zur Art des Wiederaufbaues, in denen sehr häufig die Position vertreten wurde, es gelte bewusst zeichenhaft eine neue, freie, offene auch demokratische Vision der Gesellschaft in der Architektur darzustellen. Geboten sei demzufolge die Verwendung einer „modernen“ Architektursprache, mit der gerade nicht auf die als überlebt und reaktionär und auch als historisch belastet empfundene „klassische“ Architektur zurückgegriffen werde.

Dieser Ansatz ist als schlüssiges Konzept der Geisteshaltung jener Zeit intellektuell zwar nachvollziehbar, das gebaute Ergebnis leidet seit seiner Entstehung jedoch an einer geringen Akzeptanz. Das gilt es insbesondere aus dem Blickwinkel eines nicht mit Architekturfragen vertrauten und dazu auch beruflich nicht befassten bzw. ausgebildeten Durchschnittsbetrachters festzustellen. Dieser begreift den vorhandenen Gebäudebestand in seiner sinnlichen Wahrnehmung eher als einen Bruch im Vergleich zu der vertrauten historischen Bebauung am Marktplatz. Die realisierte Bebauung auf der Nordseite des Marktplatzes wird deshalb von vielen Bürgern als unharmonisch und fremdartig im Vergleich zu den im Weinbrenner Stil aufgebauten übrigen Gebäuden des Marktplatzes empfunden. Der zeitgeistige Geschmack aus der Wiederaufbauphase wird dabei nicht nachvollzogen.

Dieses Gefühl des Mangels hatte sich denn auch in mehreren Versuchen, eine bessere Lösung zu finden, niedergeschlagen. Erwähnt seien dazu das städtebauliche Gutachten von Krier von 1979 und die Mehrfachbeauftragung des Stadtplanungsamtes von 1991. Dazu kommt die Studie des Stadtplanungsamtes vom September 1993.

Deshalb ist bei der jetzigen Neuplanung die Rückbesinnung auf die baukulturelle Tradition des frühen 19. Jahrhunderts und auf die realisierte Anknüpfung daran auch nach dem 2. Weltkrieg, wie sie das aktuelle Wettbewerbsergebnis nahe legt, legitim und architektonisch vertretbar. Und zu diesem Zweck erscheint es hinnehmbar, in Kauf zu nehmen, dass die an und für sich wohlthuende, jedoch historisch nicht belegte und nicht zwangsläufige Gleichförmigkeit des Fassadenabschnittes in der Kaiserstraße im Falle von Neubauten zeitweilig unterbrochen bleiben wird, bis sich der Abschnitt in diesem Bereich der Kaiserstraße insgesamt neu entwickelt haben wird.

Die Mehrfachbeauftragung, die zwar zunächst nur aus Anlass des beabsichtigten Neubaus für das bisherige Volksbankgebäudes vorgenommen wurde, hat jedenfalls ein über dieses Einzelvorhaben hinausgehendes Ergebnis erbracht, das sowohl den

nutzerischen Zielvorgaben, als auch den gestalterischen Vorstellungen der Stadt entspricht.

### **3. Erhalt des Kulturdenkmals „Volksbankgebäude“ oder Ersatz durch einen Neubau in alternativer Betrachtung**

Der Erhalt des Kulturdenkmals ist hauptsächlich vor dem in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Hintergrund zu sehen und damit zumindest primär nicht unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, die ohne Verfolgen der oben erwähnten städtebaulichen Ziele wohl gegeben sein wird.

Das Volksbankgebäude und auch die übrigen Gebäude auf der Nordseite der Kaiserstraße entsprechen in bauphysikalischer, statischer und geometrischer Hinsicht nicht den an dieser Stelle für das Erreichen der städtebaulichen Ziele erforderlichen Standards. Das wird allein schon mit einem kritischen Blick auf die Bestandshöhen des Volksbankgebäudes deutlich. Das Erdgeschoss erreicht eine Höhe von 4,0 m. In den Abstufungen der weiteren Geschosse kommt es zu Höhen von 3,29 m, 3,15 m und im letzten etwas zurückgesetzten Geschoss mit Flugdach zu 2,70 m (alle Maße einschließlich der jeweiligen Deckenstärken). Die Gesamthöhe bis zur Brüstung des zurückgesetzten Dachgeschosses beträgt danach 14,20 m und bis zur Oberkante des Flugdaches sind es 17,0 Meter.

Heutige, den obigen Zielvorstellungen gerecht werdende Größen sind mit 4,80 m für das EG und 4,20 m für das 1. OG und jeweils 3,40 m in den weiteren Geschossen anzusetzen. Daraus resultiert eine in der jetzigen Planung vorgesehene Höhenfestsetzung bis zur Traufe des Walmdachs von 15,80 m und bis zum First bis zu 21,50 m.

Jede Ertüchtigung, die keinen Neubau zum Ziel hätte und damit den bisherigen Bestandshöhen unterliegen würde, wäre bei den erforderlichen Umbaumaßnahmen des Volksbankgebäudes gleichwohl mit einem weiteren (Denkmal-)Substanzverlust verbunden. Und das würde auch geeignet sein, dessen bisheriges Erscheinungsbild erheblich zu beeinträchtigen (soweit mit Rücksicht auf die bisherige Geometrie überhaupt eine Ertüchtigung möglich erscheint). Gleiches gilt für die anderen Gebäude mit Blick auf deren bisherige Gestalt.

Des Weiteren ist das Erscheinungsbild im Vergleich zu seinem ursprünglichen Zustand ohnedies schon jetzt stark beeinträchtigt und innen bezüglich der denkmaltragenden Eigenschaften überhaupt nicht mehr wahrnehmbar. Die Um- und Ausbauten der Volksbank überlagern die ursprüngliche Gestaltung jedenfalls weitgehend, soweit frühere Gestaltungsdetails nicht insgesamt beseitigt wurden. Die ursprüngliche Ges-

taltung mag in Teilen rekonstruierbar sein. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass seitens eines Bauherrn ein Interesse dazu besteht.

Die Bausubstanz an sich ist zudem unbeschadet ihrer konkreten örtlichen Einbindung ein aus der Bauzeit massenhaft überlieferter, karg dimensionierter Stahlbetonskelettbau mit fein gestalteten, aber ungedämmten Fassaden.

Diese Problematik wird mit dem jetzt aufzustellenden Bebauungsplan lediglich zur Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzungen mit aufgegriffen, wobei die Absicht des jetzigen Bauherrn, das Volksbankgebäude durch einen Neubau zu ersetzen, nichts anderes als einen Anlass und zugleich die Chance darstellt, damit die Phase einer Neuorientierung in der gesamten Bebauung der Baublöcke auf der Nordseite des Marktplatzes zwischen Lammstraße und Kreuzstraße einzuleiten.

In der Mehrfachbeauftragung war von einigen Wettbewerbsteilnehmern vorgeschlagen worden, die Fassade im Interesse eines Erhalts eines einheitlichen Erscheinungsbildes zwischen Lammstraße und Kreuzstraße zu erhalten und das Gebäude dahinter abzurechen und neu zu ordnen. Dieses Konzept wurde auch vom 2. Preisträger bearbeitet. Für die Stadt erweist sich diese Lösung im Wesentlichen aus zwei Gründen als nicht zielführend:

- a) Die oben beschriebene Problematik von Gestaltung, Anmutung und architektonischem Ausdruck der Gebäude wird damit nicht gelöst. Dieser „potemkinsche Ansatz“ widerspricht einem Städtebau, der Fassade und Gebäude als Gesamtheit begreift.
- b) Es käme zu einem Konflikt zwischen der Gebäudegeometrie und der Fassade, der nur mit erheblichem planerischem und bautechnischem Aufwand und auch dann nur mit geringer Wahrscheinlichkeit befriedigend gelöst werden kann.

Zu dem unter b) genannten Gesichtspunkt sei erläuternd noch weiter ausgeführt:

Soweit die Geometrie in der Fassade erhalten bleiben soll, und das wäre ja eine grundlegende Voraussetzung, käme es bei Realisierung der aktuell für erforderlich angesehenen Stockwerkshöhen zwangsläufig zu Geschossdecken, die nicht in einer an die Fassadengliederung angepassten Höhe und damit zumindest teilweise in den Bereichen bisheriger freien Fensterflächen verlaufen müssten. Abgesehen davon, dass damit vor allem in den Räumen ab dem 2. Obergeschoss für die jeweilige Nutzung recht ungünstige Verhältnisse in der Fensteranordnung bezogen auf die Innenebenen entstünden, wäre dies zudem mit erheblichen statischen Probleme verbunden. Das ergibt sich aus folgendem:

Das bisherige Gerippe der Fassade würde ohne seine bauliche Verankerung mit den bisherigen Geschossdecken seine Standfestigkeit verlieren, ohne dass dies mit in anderen Höhen verlaufenden neuen Geschossdecken hinreichend kompensiert werden könnte. Es bedürfte mithin einer gesonderten, bautechnisch nur mit äußerst aufwändigen Methoden zu realisierenden statischen Stabilisierung des recht filigranen Fassadengerippes und dessen Rückverankerung mit dem dahinter an sich neu entstehenden Baukörper. Hinzu käme sodann noch die zwischen erhaltener Fassade und rückwärtig anschließender Bausubstanz erforderliche Wärmedämmung, die nicht ohne wahrnehmbare Veränderung im äußeren Erscheinungsbild eingebracht werden könnte.

Selbst wenn sich ein solcher Aufwand beim Volksbankgebäude mit Rücksicht auf seine substanzbezogene Denkmaleigenschaft noch rechtfertigen ließe, was hier nicht zu beantworten ist, würde nicht zu erwarten sein, dass jeder Eigentümer der in die Sachgesamtheit einbezogenen Grundstücke dazu bereit wäre. Und höchstwahrscheinlich wäre dies auch nicht zumutbar, weil jedenfalls allen anderen Gebäuden dieser Sachgesamtheit auf der Nordseite der Kaiserstraße keine zusätzliche substanzbezogene Denkmalschutzeigenschaft zukommt.

Letztlich würde man sich auch fragen müssen, ob eine Kulissenarchitektur auf breiter Front, die einem sinnentleerten Relikt ohne Bezug zum dahinter liegenden Gebäude und seiner Nutzung gleich käme, dem städtebaulichen Anspruch gerecht werden könnte, den es hier im zentralen Marktplatzbereich mit seinen sonstigen historischen Gegebenheiten zu wahren gilt. Ferner wäre davon auszugehen, dass bei anderen Neubauten, selbst wenn sie im Stile der bisherigen Architektur wieder aufgebaut würden, das Fassadengerippe schon aus statischen Gründen dem neuen Verlauf der Geschossdecken entsprechen würde. Die Folge wären in unterschiedlicher Höhe verlaufende horizontale Fensterachsen bei den einzelnen Gebäuden und damit eine Zerstörung des einheitlichen Erscheinungsbildes in der Abwicklung über den gesamten Abschnitt der Kaiserstraße. Die Einheitlichkeit steht und fällt jedoch damit, dass die Fassadenabwicklung bei der hier gegebenen Rasterarchitektur vor allem in den hier betonten horizontalen Achsen und den Arkaden in dem sich hier darstellenden Straßenbild keine Durchbrechung durch unterschiedliche Höhen erfährt.

#### **4. Planfachliche Schlussbetrachtung**

Eine geschlossene Blockrandbebauung einheitlicher Höhe, wie sie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt wird und in den vorstehenden Ausführungen ihre Rechtfertigung findet, beruht auch bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Blickachsen zwischen Schloss und Pyramide (Umgebungsschutz gem. § 12 DSchG) auf einer städtebaulich eindeutigen Haltung (siehe mit beigefügte Bilder).

Mit der Neuplanung wird die bisherige Höhenabstaffelung von der Kaiserstraße zum Zirkel hin aufgegeben. Stattdessen werden die Blöcke mit einheitlich durchgehender Trauflinie ausgeführt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dieses Konzept mindestens ebenso verträglich, wenn nicht - mit Blick auf barocke und klassizistische Gestaltungsprinzipien - sogar angemessener, als die der Moderne verpflichtete Weitung des Raumes. Aus größerer Entfernung betrachtet wird sich wegen des Wegfalles der jetzt noch vorhandenen auskragenden Flugdächer der Durchblick in der Dachzone sogar verbessern. Somit ist keine Beeinträchtigung der betroffenen Sichtachsen und der Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung festzustellen.

## **B. Bauplanungsrechtliche Würdigung unter Abwägungsgesichtspunkten**

Die Ausführungen unter Abschnitt A kennzeichnen hinreichend den Zielkonflikt zwischen den von der Planung verfolgten aktuellen Nutzungsansprüchen einerseits und den stadtgestalterischen und denkmalschutzbezogenen Anforderungen andererseits. Letztere wiederum bewegen sich in einem von klassizistischen Stilrichtungen und moderner Nachkriegsarchitektur geprägten Spannungsverhältnis, welches unter Abwägungsgesichtspunkten hinsichtlich der Gewichtung einer vertieften Auseinandersetzung bedarf.

Mit Rücksicht auf **denkmalschutzrechtliche Belange** kommt der derzeit vorhandenen Bebauung auf der Nordseite mit den dort ausdrucksvoll in Erscheinung tretenden Rasterfassaden ein hohes Gewicht zu. Diese bilden einen betont zurückhaltenden Hintergrund zur Marktplatzkulisse mit den auf frühere Entwicklungsepochen zurückgehenden klassizistischen Bauformen.

Diese Beurteilung findet in der Beschreibung und Begründung der Denkmaleigenschaft der fachlichen Denkmalpflege (Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 25) in der aktuellen Fassung vom 12.12.2008 ihre Grundlage und kommt in den dortigen Aussagen in allen Einzelheiten ausführlich zum Ausdruck. Die denkmalschutzfachliche Darstellung ist in sich schlüssig, soweit darin die historischen und künstlerischen Merkmale der bisher vorhandenen Bebauung im Einzelnen beschrieben und bewertet werden. Dabei ist auch für den für architektonische Belange aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter zumindest der vom Denkmalschutz als positiv angesehene Kontrast sichtbar, in dem die Bebauung auf der Nordseite des Marktplatzes und die übrige Marktplatzbebauung einander gegenüber stehen. Während letztere mit den wandflächebetonten Lochfassaden und den Walmdachabschlüssen der Gebäude einen prägenden Eindruck vermittelt, sind es bei den Gebäuden auf der Nordseite die mehr transparenten, in Skelettbauweise sich einheitlich darstellenden Fassaden-

abwicklungen, die mit ihren gerippeartig in Erscheinung tretenden Elementen von tragenden und lastenden Teilen zu einem Gesamtbild beitragen. Dabei kommt die Wirkung, die von diesen ausgeht, hauptsächlich in der weitgehenden als recht streng zu bezeichnenden Symmetrie der Gebäudezeilen zum Ausdruck. Dass es allerdings auch Wertungen geben kann, die eine an die klassizistische Stilrichtung der Marktplatzbebauung angelehnte Neubebauung für die bessere Lösung empfinden würden, steht dazu nicht im Widerspruch.

Könnte es gelingen, auch unter Beibehaltung der für die bisherige Fassadenentwicklung typischen Stilelemente den aktuellen, von der Planung verfolgten Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, spräche denkmalschutzrechtlich sicherlich Einiges dafür, daran festzuhalten.

Weniger Gewicht ist jedoch dem in der Beschreibung des fachlichen Denkmalschutzes gesehenen Aspekt einzuräumen, die Marktplatzbebauung und die weiteren in Nord-Süd-Richtung der Karl-Friedrich-Straße befindlichen Gebäude und deren Erscheinungsbild mit klassizistischen Stilelementen in eine nicht auflösbare Beziehung zur Bebauung der Nordseite der Kaiserstraße zu setzen. In der historischen städtebaulichen Entwicklung haben diese ihren Ursprung in gänzlich unterschiedlichen Entwicklungszeiträumen, so dass aus beidem nicht so ohne weiteres eine als „Via Triumphalis“ bezeichnete Sachgesamtheit herleitbar erscheint, die als solche in einen unauflösbaren Zusammenhang zu stellen ist.

Unbeschadet dessen ergibt sich der denkmalschützerische Wert der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Kaiserstraße in ihrer Wirkung auf den Marktplatz zweifelsohne in der Antwort, wie mit der andersartigen Nachkriegsarchitektur auf die historische Stadtentwicklung, die in der Marktplatzbebauung und in der Achse zwischen Marktplatz und Schloss zum Ausdruck kommt, trotz der Andersartigkeit der Architektur ein stimmiges Verhältnis zueinander gefunden werden konnte. Und dieses drückt sich nicht zuletzt darin aus, dass die Bebauung auf der Nordseite der Kaiserstraße im Abschnitt zwischen Lammstraße und Kreuzstraße eine einheitliche Architektursprache verfolgt, die es unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu würdigen gilt. Insoweit erfüllt diese Bebauung zumindest in dieser Hinsicht das Merkmal einer Sachgesamtheit im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes.

Die Frage stellt sich nun allerdings, ob daran aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zwingend festgehalten werden muss, weil es jedenfalls auch möglich erscheint, dem mit einer anderen Architektur gerecht zu werden, die in ihrer später einheitlichen Gestalt auch in eine räumlich und gestalterisch gute Beziehung zum eigentlichen Kern der „Via Triumphalis“ treten kann. Und dass sich diese Auffassung bei der vom jetzigen Bebauungsplanentwurf verfolgten gestalterischen Zielen vertreten lässt, wird in Abschnitt A und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf in nachvollziehbarer Weise dargestellt. Die vorhandene Nachkriegsbebauung auf der Nordseite der

Kaiserstraße dürfte in der hier gefundenen Gestalt auch nicht für sich in Anspruch nehmen können, Ausdruck im Sinne einer Einmaligkeit künstlerischen Schaffens aus dieser Zeit zu sein, dass sie etwa deswegen als Teil einer epochebildenden städtebaulichen Entwicklung an diesem Ort in Abwägung mit allen anderen gewichtigen städtebaulichen Belangen unabdingbar erhalten werden müsste.

Insoweit bleibt ein Unterschied zwischen dem denkmalschutzrechtlichen und dem städtebaulichen Denkmalschutzanliegen festzustellen, der es mit einem nicht minderen Gewicht rechtfertigen kann, die Nordseite der Kaiserstraße in einer andersartigen Sachgesamtheit an klassizistischen Architekturformen auszurichten. Anders als die derzeit vorhandene Bebauung kann sie dem Marktplatz hinsichtlich seiner Platzausformung zumindest ein betont geschlossener in Erscheinung tretendes Bild vermitteln, ohne dabei die offene und unterstützende Blickbeziehung zum Schloss aufzugeben. Jedenfalls wird es auch dabei möglich sein, die bisherige Symmetrie und das Prinzip der Arkaden zu erhalten, so dass erneut ein für jedermann sichtbarer Gesamteindruck entsteht. Und insoweit ist dann auch das Wettbewerbsergebnis mit dem ersten Preisträger nachvollziehbar, der einer wandflächenbetonten Lochfassadenarchitektur mit Walmdach den Vorzug gegeben hat. Und nicht zuletzt steht dies mit dem heute noch geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 BauGB (i. d. F. von 1961) als Bebauungsplan übergeleiteten Bau- und Straßenfluchtenplan von 1951 im Einklang.

Erscheint danach die Position des fachlichen Denkmalschutzes hinsichtlich der Argumentation einer Sachgesamtheit überwindbar, soweit diese unabdingbar eine Verbindung zwischen der vorhandenen Bebauung an der Kaiserstraße und Marktplatz herstellt, gilt es daneben noch den Umgebungsschutz zu sehen, der in der Sichtbeziehung zwischen den Baudenkmalen der Pyramide und dem Schloss beachtlich ist. Dieser Beziehung muss sich die Bebauung auf der Nordseite der Kaiserstraße unterordnen. Das bedeutet, dass die so neu entstehende nördliche Randbebauung des Marktplatzes diese Sichtbeziehung nicht auflösen oder beeinträchtigen darf. Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Verzicht auf die Höhenabstufung abweichend von den gegenwärtigen Gebäudeabstufungen entlang der Karl-Friedrichstraße zwischen Kaiserstraße und Zirkel wirkt dabei in den räumlichen Sichtbeziehungen nicht einengend. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan als zulässig festgelegten Walmdächer.

Die eher filigran wirkenden, die Höhen- und Seitenabschlüsse der Gebäude aber dennoch hart begrenzenden Kanten der bisherigen Flugdächer, die abweichend vom geltenden Bebauungsplan zur Ausführung gekommen waren, stellen sich in der Gesamtwirkung für den Marktplatz zumindest nicht vorteilhafter als Walmdächer dar. Und das gilt letzten Endes auch für die sonstige Höhenentwicklung der künftigen Gebäude (vgl. Seite 4, 2. und 3. Absatz), soweit es, wie bereits oben erwähnt, darum geht, dass diese mit dem Blick auf die Sichtachse zum Schloss eine eher untergeordnete Gestalt einnehmen sollen.

Relativierend könnte nun zu Gunsten der vorhandenen Bebauung ins Feld geführt werden, dass an ihr gleichwohl festgehalten werden müsse, sofern es gelingen könnte, auch unter Berücksichtigung der verfolgten planerischen Zielsetzungen und in einer für die Grundstückseigentümer zumutbaren Weise die bisherige Sachgesamtheit uneingeschränkt zu erhalten. Das ist, wie in Abschnitt A dargestellt, nicht der Fall.

So bleibt einschränkend noch der alternativen Frage nachzugehen, ob stadtgestalterische Lösungen denkbar erscheinen, die es ermöglichen würden, zumindest das vom Architekten Erich Schelling geplante Eckgebäude zu erhalten, dem über die bisher diskutierte Sachgesamtheit hinaus eine eigenständige, auf seine Substanz bezogene Denkmalschutzeigenschaft gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes zukommt. Das kann nach Lage der Dinge jedoch nicht in einer lediglich auf das Gebäude bezogenen Einzelbetrachtung erfolgen sondern bedarf des Hineinstellens in den Gesamtzusammenhang mit der weiteren Bebauung in diesem Abschnitt der Kaiserstraße. Andernfalls bedürfte es an dieser Stelle keiner vertieften abwägenden Auseinandersetzung aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes, weil es dann auch genügen könnte, auf den baurechtlichen Bestandsschutz und den Denkmalschutz des Gebäudes zu verweisen.

In der danach gebotenen räumlich übergreifenden Sicht stellt sich im Anschluss daran zunächst die weitere Frage, ob es im Falle des Erhalts des Schelling-Baus genügen könnte, aus Gründen der Symmetrie zumindest das im gleichen Stil erbaute westlich gegenüberliegende Eckgebäude zu erhalten und entsprechend sicherzustellen. Indessen kommt diesem Gebäude nach bisheriger denkmalschutzfachlicher Beurteilung keine substanzbezogene Denkmaleigenschaft zu, so dass recht zweifelhaft erscheint, ob allein die auf die Fassade, die Arkaden und die Dachausbildung bezogene denkmalschutzrechtliche Sachbezogenheit es rechtfertigen könnte, den Erhalt des Gebäudes oder im Falle des Abrisses einen in der Fassaden- und Höhenabwicklung identischen Neubau zu verlangen. So ist dies auch aus bauplanungsrechtlicher zu würdigen, ohne mit diesen Feststellungen einer denkmalschutzrechtlichen Entscheidung vorgreifen zu wollen.

Nach Sach- und Rechtslage dürfte es dem Eigentümer des vorbezeichneten westlichen Eckgrundstückes, aber auch den Eigentümern anderer an der Kaiserstraße gelegenen Grundstücke, die der Denkmalschutz der bisherigen Sachgesamtheit zuordnet, jedenfalls nicht zu verwehren sein, vom bisherigen Bestand abweichende Geschosshöhen zu planen. So jedenfalls in dem Umfang, der erforderlich erscheint, den hochwertigen, für diesen zentralen Bereich der Stadt adäquaten Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Denn welche Unzulänglichkeiten in der Geschossabwicklung und damit im gesamten Aufbau der Gebäude verbunden sein würden, wenn jeweils die bisherige Fassade der vorhandenen Gebäude als Kulisse erhalten werden müsste, wurde in Abschnitt A beschrieben. Und dies alles auch vor dem Hintergrund,

dass der bisher geltende Bebauungsplan keine Höhenfestlegungen enthält, die das derzeitige denkmalpflegerische Anliegen unterstützen.

Nun könnte eine abweichende geschossbezogene Höhenabstufung und andere Gesamthöhe beim westlichen Eckgebäude mit Blick auf den Schelling-Bau aufgrund des dazwischen liegenden Straßenraumes weniger ins Gewicht fallen, dafür aber um so mehr im Verhältnis zu den sich westlich in geschlossener Bauweise jeweils nahtlos anschließenden Gebäuden. Denn dort entstünde bei unterschiedlichen Höhen ein deutlich in Erscheinung tretender Bruch bezogen auf die horizontalen Linien im Raster der strengen stockwerksbezogenen Gliederung, wie sie derzeit vorherrscht. Und solches möglicherweise mehrfach in den jeweiligen Übergangsbereichen der einzelnen Gebäude, sollte es auch bei anderen Grundstücken zum Abriss und Neubau kommen. Das würde insgesamt und in hohem Maße geeignet sein, den sich im Straßenbild darstellenden und einheitlich wirkenden Gesamteindruck zu zerstören, um den es hier geht.

Dieselbe Problematik, die stadtgestalterisch im Hinblick auf die zu wahrende Einheitlichkeit äußert unbefriedigend wäre, ergäbe sich zudem und wohl in noch verstärktem Maße bei dem an den Schelling-Bau unmittelbar östlich angrenzenden und den weiter folgenden Gebäuden.

Das alles zeigt recht deutlich auf, dass es bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keineswegs vordergründig darum geht oder gehen kann, dem Einzelbauvorhaben auf dem Grundstück der ehemaligen Volksbank im Sinne des 1. Preisträgers (Lederer-Entwurf) zum Erfolg zu verhelfen. Vielmehr gilt es der Problematik zu begegnen, die unabhängig davon zur Sicherstellung einer künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung ein planerisches Vorgehen erfordert. Im Grunde bildet das Neubauvorhaben im Bereich des Volksbank-Grundstückes nur den Auslöser einer an sich notwendigen Bebauungsplanung mit qualifizierten Festsetzungen, weil auf andere Weise eine hinreichende Problembewältigung nicht sichergestellt sein wird. Jedenfalls würde der bisher geltende Bebauungsplan das nicht bewirken können und die Tatsache, dass es im Nachkriegsbaugeschehen dennoch möglich war, eine Gestaltung zu erreichen, die solchen Ansprüchen gerecht wurde, beruhte auf der seinerzeitigen Genehmigungspraxis und beinhaltete keine auf Dauer angelegte Garantie.

Im Rahmen einer solchen Aufgabe und der gesamten Abwägung aller Belange, in der auch Denkmalschutzbelange keinen Ausschließlichkeitsanspruch erheben können, ist jedenfalls als gewichtiges Interesse mit einzustellen, dass die kleinteiligeren Einzelhandelsstrukturen, denen noch die Nachkriegsarchitektur gerecht werden konnte, inzwischen eine deutliche Wandlung mit größeren und auch ansonsten gehobenen Raumansprüchen erfahren haben. Dieser Entwicklung kann sich auch die Denkmalpflege nicht entgegenstellen und an den älteren Nutzungsstrukturen festhalten. Denn es geht hier nicht darum, dass denkmalgeschützte Gebäude prinzipiell an-

deren Nutzungsvorstellungen zu weichen haben, die auch andernorts verwirklicht werden könnten, sondern die Funktionen des Einzelhandels zu erhalten, denen ein zentraler hochwertiger Versorgungsanspruch an dieser Stelle schon bisher zukam und weiterhin zukommen soll. Und das alles nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass jedenfalls die Marktplatzbebauung den Erhalt der Gebäude auf der Nordseite der Kaiserstraße nicht zwingend erfordert und diese ein Bild vermittelt, in welches - jedenfalls nach städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Einschätzung - die mit dem Bebauungsplanentwurf verfolgten gestalterischen Ziele einer Neubebauung eingebunden werden können.

Sollte es unter solchen Erwägungen möglich sein, dass die fachliche Denkmalpflege und ggf. mit ihr die zuständige Denkmalschutzbehörde ihre Bereitschaft zu einer Abrissgenehmigung signalisieren kann (was sich so aus der bislang vorliegenden Stellungnahmen noch nicht ergibt), kann sich dann allerdings immer noch die Frage stellen, ob es im Falle einer Neubebauung tatsächlich zu einem Paradigmenwechsel kommen soll. Denn streng planungsrechtsbezogen wäre es zumindest auch vorstellbar, eine an die bisherigen Rasterfassaden ausgerichtete Gestaltung zu verfolgen, die lediglich Geschosshöhen nach heutigen Anforderungen berücksichtigt. Welche gestalterischen Probleme damit verbunden sein würden, wurde auf Seite 10 letzter Absatz und Seite 11 erster Absatz bereits dargelegt. Insofern dürfte sich eine solche, gestalterisch unbefriedigende Lösung nicht aufdrängen.

Der Entwurf des zweiten Preisträgers wollte wohl solche gestalterischen Probleme mit einem höhenmäßig an den bisherigen Bestand angepassten Neubau vermeiden. Das hätte allerdings die schon erörterte, unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten nicht jedem Grundstückseigentümer ohne weiteres zumutbare Kulissenarchitektur mit hohen Aufwendungen zur Folge. Außerdem waren dem Entwurf bereits sichtbare konstruktive Mängel zu entnehmen. So insbesondere der Umstand, dass sich andere Geschosshöhen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudehöhe zwangsläufig nachteilig auf die innere Raumgestaltung auswirken würden.

Was allerdings auch beim Vollzug der vorliegenden Bebauungsplanung nicht vermeidbar sein würde, ist das übergangsweise, zeitlich nicht absehbare Vorhandensein von Gebäude mit unterschiedlicher Gestalt, wenn unter Beachtung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden. Indessen bestünde dabei ein zumindest positiver zu bewertender Unterschied im Vergleich zu abwechselnden Geschosshöhen im Falle von aneinander gereihten Gebäuden mit Rasterfassaden. Denn die andersartige Architektur von Neubauten mit wandflächenbetonter Lochfassade im Wechselspiel mit Gebäuden des vorhandenen Bestandes wird jeweils einen anderen Akzent setzen. Ein Wechselspiel, das auch in anderen Abschnitten der Kaiserstraße vorkommt und auch in der Vorkriegszeit vorherrschend war. Zumindest käme es an den Nahtstellen der Gebäudeübergänge zu keinem Bruch,

der bei Gebäuden mit prinzipiell gleicher Fassadengestaltung, aber versetzten horizontalen Rasterelementen als gestalterischer Missgriff empfunden werden kann.

Schlussbetrachtung:

An das Ergebnis der planerischen Abwägung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, wird allerdings die Denkmalschutzbehörde nicht gebunden sein. Insofern hängt der künftige Vollzug eines neuen Bebauungsplanes letztlich auch von deren Entscheidung ab. Und da es sich dabei um keine gebundene Entscheidung, sondern um eine im Ermessen der Denkmalschutzbehörde stehenden Entscheidung handelt, ist diese seitens des Plangebers im Voraus nicht prognostizierbar. Nun wird freilich die denkmalschutzrechtliche Entscheidung ein in sich stimmiges Abwägungsergebnis des Gemeinderates der Stadt nicht so ohne weiteres negieren können. Insgesamt spricht damit vieles dafür, an der Planung mit einem Satzungsbeschluss festzuhalten.

Karlsruhe, 19. Dezember 2008

Für den Abschnitt A:

Stadtplanungsamt  
- Planentwurfsbearbeitung -

gez.  
Clemens Fritz

Für den Abschnitt B:

Zentraler Juristischer Dienst  
- Bau- und Planungsrecht -

gez.  
Hans-Peter Volkmer

