

Karlsruhe, 05.03.2008
Stadtplanungsamt
Ro/La R 61 56

[G:stpla-schriftw-Bereichsübergreifende BPL-Marktplatz-Öffentlichkeitsbeteiligung-Ro-AV-Protokoll Beteiligung Öffentlichkeit
20.02.2008]

Bebauungsplan „Marktplatz Nordseite“, Karlsruhe-Innenstadt
hier:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Aktenvermerk:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 20.02.2008, 17:00 Uhr, im Heinrich-Meidinger-Saal, Regierungspräsidium am Rondellplatz, Karl-Friedrich-Straße 17, 76133 Karlsruhe in Form einer Bürgerversammlung statt.

Es nahmen daran teil:

Herren Dr. Ringler, Baron, C. Fritz, Roßwag	- Stadtplanungsamt
Herr Baumann	- Bauordnungsamt
Herr Eldracher	- Vermessung, Liegenschaften, Wohnen
Herr Siegmund-Schultze, Frau Pfeiffer,	- Vorhabenträger
Herr Lichy	- Vorhabenträger

Herr Stadtrat Pfannkuch (CDU), Herr Stadtrat Zeh (SPD), Frau Stadträtin Fromm (FDP/Aufbruch), Herr Stadtrat Cramer (KAL),

Ca. 80 Bürger, darunter in großer Zahl Architekten.

Herr Dr. Ringler begrüßte zunächst die zahlreichen Zuhörer, die eingeladen waren, um ihnen den Vorentwurf des Bebauungsplans vorzustellen, erläuterte den Ablauf des Planverfahrens, gab einen geschichtlichen Überblick zur Situation „Marktplatz“, wobei er die Themen Fassadenabwicklung, Kolonnaden (Arkaden), Dächer und Dachaufbauten ansprach und bat dann Herrn Fritz, auf die Details der Planung einzugehen.

Herr Fritz zeigte zuerst die Abgrenzung des Geltungsbereichs, erwähnte den Aufstellungsbeschluss vom Dezember 2007, der zwei Ziele (Optimierung der Nutzung und der architektonischen Qualität durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen) vorgibt, ging näher auf die vorgesehenen Festsetzungen für die Arkaden, Wandhöhen, Firsthöhen, Dächer und Dachaufbauten, horizontale und vertikale Fassadenabwicklung, Farbwahl der Materialien und den Spielraum, innerhalb dessen sich die Neubauten bewegen müssen, ein, zeigte die Höhenentwicklung des Istzustandes und der Planung und beendete seinen Vortrag mit einem Modellfoto, das demonstrierte, wie sich der Neubau im Bereich Volksbank in die Gesamtsituation einfügt.

Herr Dr. Ringler bat daraufhin die Anwesenden, Fragen zur Planung zu stellen, die wie folgt beantwortet wurden.

Frage	Antwort
<p>Warum soll das Gebäude der Volksbank, ein Gebäude von Architekt Schelling, das unter Denkmalschutz steht, zugunsten eines Neubaus im Sinne „Weinbrenners“ abgebrochen werden? Hätte das Gebäude nicht erhalten werden können, um nicht das „Kulturdenkmal Marktplatz“ im „Schelling-Charakter“ zu zerstören? Wird durch den Neubau die Verbindung vom Schlossplatz zum Marktplatz gewährleistet?</p>	<p>Die gegenwärtig vorhandene Bebauung genügt nicht mehr den Anforderungen, die im Interesse einer städtebaulich erwünschten, dynamischen Weiterentwicklung der Karlsruher Innenstadt in diesem zentralen Bereich an räumliche Verhältnisse und Bausubstanz zu stellen sind. Deshalb soll eine durchgängige Neubebauung an der Marktplatznordseite entstehen, die dem Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten und eine ebensolche architektonische Qualität besitzt.</p>
<p>Das Problem des Neubaus sind nicht die Fassaden, sondern die Geometrie. Wenn das Projekt einmal verwirklicht ist, wird man denken, das ist Weinbrenners Werk. Damit wird die gesamte Situation dramatisiert.</p>	<p>Stadtgestalterisch kann man unterschiedlicher Meinung sein. Aber da die Volksbank weggeht, wird die Möglichkeit wahrgenommen, die Marktplatznordseite weiter zu entwickeln. Durch Gestaltungsfestsetzungen wird versucht, die Situation architektonisch zu ordnen.</p>
<p>Durch die horizontalen und vertikalen Gestaltungselemente der Fassaden verlieren die oberen Geschosse die Verbindung zu den unteren. Die Ecke ist betont. Die Gliederung läuft sich tot.</p>	<p>Die Fassadenabwicklung wurde gezeigt, um zu demonstrieren, dass auch bei unterschiedlichen Parzellenbreiten an der Kaiserstraße Gestaltungsvarianten möglich sind.</p>
<p>Es soll eine gestalterische Umwandlung passieren. Wie soll das verwirklicht werden, wenn die Gebäude noch intakt sind und es somit nicht absehbar ist, dass die jetzigen Eigentümer abreißen und damit das Ziel nicht realisierbar ist?</p>	<p>Es stimmt, dass es lange dauern kann, bis der Plan umgesetzt ist. Es bewegt sich aber schon etwas. Es kann auch sein, dass einige Gebäude noch Jahrzehnte stehen bleiben werden. Aber dem Wandel der Zeit muss Rechnung getragen werden. Deshalb macht „Newport“ hier den Anfang mit einer höheren Ausnutzung in städtebaulich vertretbarer Form .</p>
<p>Wieso beruft man sich bei der Gestaltung der Nordseite Kaiserstraße auf Weinbrenner? Das ist nicht legitim und darf so nicht realisiert werden! Weinbrenner hat die Kaiserstraße als Lange Straße gesehen – wozu auch die Kaiserstraßennordseite gehört. Der Marktplatz ist ein anderes Kapitel.</p>	<p>Bei der Planung hat man sich nicht auf Weinbrenner berufen, obwohl Weinbrenner die Nordseite der Kaiserstraße als Teil des Marktplatzes gesehen hat und nicht zur Langen Straße gehörend. Aber die Stadt ist im Wandel und Nutzungen und Bautechnik haben sich geändert, weshalb hier im Kerngebiet auch entsprechendes Bauen ermöglicht werden muss.</p>
<p>Der Neubau von Newport bezieht sich auf die Ostseite – wie aber kann auf der Westseite umgebaut werden? Wie sollen Walmdach und neue Fassade mit der heu-</p>	<p>Ein Nebeneinander von alten und neuen Gebäuden wird sich nicht vermeiden lassen. Es sind Zwischenzustände, die auftreten können, bevor die gestalterische</p>

Frage	Antwort
tigen Situation kompatibel sein?	Geschlossenheit wieder erreicht wird.
Ist Wohnen zulässig – auch unter dem Dach? Werden zur Belichtung Gauben erlaubt?	Der Bebauungsplan lässt Wohnen ab dem 1. OG zu. Auch unter dem Walmdach ist Wohnen möglich – aber ohne straßenseitige Gauben. Im Blockinnern jedoch ist alles möglich.
Gelten die Fassadenvorgaben auch für Lammstraße, Zirkel und Kreuzstraße? Werden die Arkaden auch um die Ecken herumgezogen? Welches Material ist für die Fassaden vorgesehen?	Arkaden sind nur an der Karl-Friedrich-Straße und an der Kaiserstraße vorgesehen – um die Ecken herum nicht. Die entsprechenden Materialangaben und Hellbezugswerte für die Fassadengestaltung sind in den gestalterischen Festsetzungen vorgegeben.
Wenn sich z. B. die Eigentümer von „Cortina“ oder der „Apotheke“ entschließen würden, abzubrechen und neu zu bauen, was bedeutet dies dann für die Gesamtsituation bei der Anzahl der vielen Einzelparzellen? Wird die „Nordsee“ bei Abbruch dann auch wieder in den Obergeschossen überbaut? Wie fügt sich der jetzige Neubau vom Schloss aus gesehen in die Gesamtsituation ein?	Es werden Zwischenzustände entstehen. Dies wird aber bewusst in Kauf genommen. Wie die „Nordsee“ komplett überbaut wird, hängt vom Eigentümer ab; denn es wird kein Baugebot erlassen – bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der Blockrand wird vom Schloss aus zukünftig geschlossen und mit durchgängiger Trauflinie erscheinen, anstatt wie bisher in der Höhe gestuft.
Wohnen unter dem Dach ist doch „Krampf“, wenn nach Süden keine Gauben erlaubt sind. Wie sollen denn diese Dachwohnungen belichtet werden?	Nach Süden sind keine Gauben erlaubt, um eine ruhige Dachlandschaft zum Marktplatz zu erhalten. Dachflächenfenster, die aus der Fußgängerperspektive nicht wahrgenommen werden, sind jedoch zulässig. Ob Wohnen unter dem Dach kommt, hängt vom jeweiligen Eigentümer ab, soll aber zulässig sein, weil das Wohnen in der Innenstadt gefördert werden soll.
Wenn es keine Überlegungen gibt, die Kaiserstraße nach Westen und nach Osten ebenfalls umzugestalten, ist die Einheitlichkeit in der Kaiserstraße nicht mehr gegeben.	Hier muss die Frage erlaubt sein, ob momentan eine Einheitlichkeit in der Kaiserstraße vorhanden ist. Dies wird angezweifelt, denn eine Stadt – eine Straße – ist nie fertiggebaut und es wird immer angenehme bzw. unangenehme Situationen geben.
Durch den Bebauungsplan entfällt die schlosswärtige Abstufung und der Marktplatz wird gequetscht. Das beste Beispiel hierfür ist das Durmsche Polizeirevier auf der Marktplatz-Südseite. Deshalb braucht der Marktplatz auf der Nordseite eine etwas zurückhaltendere niedrigere Bebauung, um länger zu wirken. Oder gibt es für die beabsichtigte Firsthöhe von 21,50 m wirtschaftliche Gründe?	Die Wandhöhe des neuen Gebäudes beträgt, gemessen an der südöstlichen Ecke der Karl-Friedrich-Straße 15,80 m. Mit dem Dach werden 21,50 m erreicht. Damit liegt die Wandhöhe um ca. 0,60 m höher als die des Kaufhauses Schöpf.
Die ganze Angelegenheit ist verkehrt aufgezogen worden. Schon bei der Mehrfach-	Es kann nicht sein, dass die Stadtgestalt für die Ewigkeit festgeschrieben wird. Eine An-

Frage	Antwort
<p>beauftragung wurden Fehler gemacht, denn bei der Idee von Professor Lederer handelt es sich um einen projektbezogenen Bebauungsplan. Wann die Nachbarn weiter bauen, wird verdrängt. Das Problem wird in 20 Jahren nicht geklärt sein, es sei denn, die Grundstückseigentümer verkaufen an einen Investor. Bei der Mehrfachbeauftragung wurde versäumt, die städtebauliche Situation zu untersuchen. Der Plan von 1954 ging von einem Kolonnadensystem aus, damit in der EG-Zone ein einheitliches Bild entstehen bzw. vorgegaukelt werden konnte. Bei Arkaden ist dies nicht möglich – das hätte im Preisgericht erkannt werden müssen. Wie kommt die Stadt jetzt aus diesem Dilemma heraus – macht man mit der Planung jetzt so weiter oder fängt man nochmals neu an?</p>	<p>passung an den Wandel der Zeit muss möglich sein. Im Hinblick auf die unterschiedlich breiten Parzellen ermöglicht der Bebauungsplan deshalb auch unterschiedliche Arkadenbreiten von 2,00 m bis 4,00 m. Dies verdeutlichen auch die vier Beispiele zur Fassadengestaltung für die westliche und östliche Seite der Karl-Friedrich-Straße, bei denen die Grundstücksgrenzen beachtet wurden. Es sind gestalterische Möglichkeiten aufgezeigt, die die Festsetzungen mit einem gewissen Spielraum zulassen. Durch unterschiedlich breite Öffnungen und unterschiedlich breite Pfeiler ist auch bei Arkaden ein einheitliches Bild möglich. Der Bebauungsplan soll deshalb auch in der vorliegenden Form weiterbetrieben werden.</p>
<p>Der Zirkelhof schreit nach einer Neuordnung. Der jetzige Zustand kann so nicht festgeschrieben werden. Es sollte ein gescheiter Innenraumbereich entstehen oder, wenn dies nicht möglich ist, sollte er überbaut werden dürfen.</p>	<p>Die Situation „Zirkelhof“ ist durch Wohnbebauung geprägt und soll deshalb durch Grün und Bäume aufgewertet werden. An der Geometrie soll aber nichts verändert werden. Die Platzgestaltung selbst ist nicht Sache des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll aber zukünftig auch andere Optionen ermöglichen.</p>
<p>Aus den „Dachlöchern“ strahlt Licht – die durchbrochenen Dächer sind furchtbar. Der Bebauungsplan muss nach normalen Gesichtspunkten und nicht nach den verkraupften und rückwärts gewandten Auffassungen von Professor Lederer erstellt werden. Sind dann zumindest liegende Fenster erlaubt?</p>	<p>Auch mit Gauben erhält man nur dann Licht, wenn viele und große gemacht werden. Dann wäre die geschlossene Dachfläche nicht mehr gegeben, die tagsüber, aus der Fußgängerperspektive gesehen, angestrebt wird. Liegende Dachflächenfenster mit einer bestimmten Lamellenform sind zulässig.</p>
<p>Für den Zirkelhof sind keine Baugrenzen festgesetzt. Was geschieht dann hier?</p>	<p>Alles, was sich außerhalb der festgeschriebenen Verkehrsfläche entwickelt, ist Sache der Eigentümer, die jedoch die Abstandsflächen nach LBO einhalten müssen.</p>
<p>Eine Stadt muss mit Brüchen leben und das kann spannend und schön sein. Das Ziel, den Marktplatz und seine Proportionen aufzuwerten, darf jedoch nicht aus den Augen verloren werden. Jetzt besteht die Chance, den Marktplatz durch Gebäude so zu verändern, dass die Wohnlichkeit zurückgewonnen werden kann, auch wenn jetzt keine Flachdächer mehr vorgesehen sind.</p>	<p>Die Planung hat diese Ziele als Vorgabe und soll deshalb in diese Richtung weiterverfolgt werden.</p>
<p>Am Ende dieser „höflichen“ Veranstaltung,</p>	<p>Dem Gemeinderat wird der Plan am</p>

Frage	Antwort
bei der es sich um eine freiwillige, zusätzliche und nicht um eine Pflichtveranstaltung handelte, ist festzustellen, dass viele Argumente für und wider die Planung vorgebracht wurden, weshalb noch zu klären wäre: Wo und wie lange können noch Anregungen vorgebracht werden?	08.04.2008 zur Fassung des Auslegungsbeschlusses vorgelegt. Danach erfolgt die öffentliche Auslegung, die im Amtsblatt rechtzeitig bekannt gemacht wird. Dann können ein Monat lang Anregungen vorgebracht werden, die anschließend nochmals dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt werden. Der Gemeinderat fasst hierüber dann den Satzungsbeschluss und der Bebauungsplan wird mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt rechtsverbindlich. Im Anschluss besteht noch die Möglichkeit einer Normenkontrolle, deren Verfahren beim Verwaltungsgerichtshof Mannheim zu beantragen ist.

Nachdem keine weiteren Anregungen vorgebracht bzw. Fragen gestellt wurden, bedankte sich **Herr Dr. Ringler** bei den Zuhörern, wünschte ihnen einen guten Heimweg und beendete die Anhörung um ca. 18.30 Uhr.

Rainer Roßwag