

Karlsruhe, 11. März 2008

Stadtplanungsamt

Ro/Gg R 61 56

[g: stpla/sw/bereichsübergreifende/Marktplatz/2Behördenbeteiligung/Ro-AV-Synopse]

Bebauungsplan „Marktplatz Nordseite“, Karlsruhe-Innenstadt

hier:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aktenvermerk

Am 21.02.2008 fand im Kleinen Sitzungssaal eine Informationsveranstaltung zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes statt, um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange „vorab“ über die Planung zu unterrichten.

Ihnen wurde der Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 21.02.2008 ausgehändigt und die Möglichkeit eingeräumt, sich bis zum 29.02.2008 hierzu zu äußern.

Nicht reagiert haben zwei Behörden:

- Bürgerverein Stadtmitte
- Handwerkskammer Karlsruhe

Die Anregungen der fünf Stellen, die geantwortet haben, sowie die Stellungnahme der Verwaltung (StplA.) sind aus nachfolgender Synopse ersichtlich:

Anregung	Stellungnahme
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, 28.02.2008	
<p>Zur „Art der baulichen Nutzung“ wird vorgeschlagen, im Bereich der Kaiserstraße im EG und UG lediglich „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ festzusetzen. Dagegen sollten im EG und UG „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstiges Wohnen“ nicht zugelassen werden.</p>	<p>Aus Sicht der Gemeinde besteht keine Veranlassung, die zulässigen Nutzungen weiter – auch nicht geschossweise – einzuschränken. Es ist davon auszugehen, dass sich die von der IHK vorgeschlagene Verteilung der Nutzungen in der Realität ohne entsprechende Festsetzungen von selbst einstellen wird. Im Übrigen sind sonstige Wohnungen nur oberhalb des EG zulässig.</p>
<p>Es wird empfohlen, in der Begründung an der entsprechenden Stelle zusätzlich den „Bereich Gastronomie“ zu verankern und explizit die „Außengastronomie“ zu benennen.</p>	<p>Der „Bereich Gastronomie“ wurde in Punkt 1 der Begründung „Aufgabe und Notwendigkeit“ verankert. Außengastronomie dagegen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und innerhalb des Geltungsbereiches nur sehr eingeschränkt möglich.</p>
<p>Bei der „Fassadengestaltung“ sollten einheitliche Kriterien zugrunde gelegt werden, um unbeabsichtigte Ungleichbehandlungen und damit Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden. Die Kriterien sollten allerdings auch flexibel genug sein, um den Unternehmen einen größtmöglichen Spielraum für individuelle und ansprechende Gestaltungselemente zu geben. Auf diese Kriterien sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden. Falls ein solcher Kriterienkatalog noch nicht vorliegt, wird die Unterstützung bei der notwendigen Aufstellung angeboten.</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Tat engere Kriterien für Gestaltung und Werbung vorgesehen als an anderen Stellen der Kaiserstraße. Dadurch wird jedoch der Standort als Ganzes aufgewertet und somit eine Wettbewerbsverzerrung zum Nachteil der darin liegenden Geschäfte vermieden.</p>
<p>Zudem wird der erweiterte Bestandschutz der Werbeanlagen im Rahmen einer Übergangsregelung und Aufnahme in die Festsetzungen empfohlen, um sicherzustellen, dass es bis zum Umbau der Altgebäude möglich ist, defekte, zerstörte oder abgängige Werbeanlagen zu erneuern oder zu modernisieren – schon aus Gleichbehandlungsgründen.</p>	<p>Dieser Empfehlung wird nicht nachgekommen, schon um eine Ungleichbehandlung im Sinne des zuvor Gesagten möglichst gering zu halten.</p>
<p>Um auch zukünftig zu gewährleisten, dass die Schaufensterflächen gut von der gegenüberliegenden Straßenseite gesehen werden können, muss die zulässige</p>	<p>Die Wahl der Öffnungsbreite der Arkaden (2,00 m – 4,00 m) bleibt innerhalb des vorgegebenen Spielraums den jeweiligen Bauherrn überlassen. Es ist davon aus-</p>

Anregung	Stellungnahme
<p>Bandbreite der Öffnungsweiten der Arkaden mit Bedacht gewählt werden. Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der ansässigen Unternehmen zu gewährleisten, ist die Mindest-Öffnungsweite nach Möglichkeit so groß wie möglich – sprich: deutlich größer als 2,0 m – festzusetzen.</p>	<p>zugehen, schon im eigenen Interesse der Bauherren und der späteren Nutzer, dass hier eine Optimierung erfolgen wird.</p>
<p>Die strikten Regelungen für die Werbeanlagen sind deutlich zu eng gefasst. Die IHK führt hierzu eine Reihe von bereits vorhandenen Werbeanlagen als Beispiel dafür an, dass diese einerseits zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen, andererseits jedoch mit den neuen Regelungen nicht vereinbar wären. Sie empfiehlt deshalb, die Festsetzungen mit größerem Spielraum zu gestalten.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird, auch bezüglich der Werbung, ein höheres Niveau als bisher angestrebt. Das bedeutet im Einzelnen, dass sich die Werbung der Architektur unterzuordnen hat. Dadurch entsteht insgesamt ein höherwertiges Erscheinungsbild. Die einzelnen Gewerbetreibenden innerhalb des Gebietes erhalten jeweils die gleichen Möglichkeiten, sich werblich darzustellen. Die gegenwärtig vorhandenen Werbeanlagen der Volksbank tragen ebenso wenig zu einem höherwertigen Erscheinungsbild des Marktplatzes bei wie die Anlagen auf den Obergeschossen der Ostseite. Weitere Beispiele für größere bzw. prominente angeordnete Werbeanlagen außerhalb der näheren Umgebung haben keinen Bezug zum vorliegenden Bebauungsplan.</p>
<p>Polizeipräsidium Karlsruhe, 26.02.2008</p>	
<p>Die Abmessungen und die Geometrie der Tiefgaragen müssen der Garagenverordnung – GAVO bzw. den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) entsprechen.</p>	<p>Die Planung steht einer entsprechenden Ausführung nicht entgegen. Auf die Durchführung ist im Baugenehmigungsverfahren zu achten.</p>
<p>Bei Tiefgaragenausfahrten müssen Sichtfelder auf den davorliegenden Verkehrsraum frei bleiben.</p>	<p>Ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>
<p>Es wird angeregt, in der Nähe des Eingangsbereiches überdachte Fahrradabstellplätze zu realisieren.</p>	<p>Die notwendigen Fahrradabstellplätze innerhalb des Gebietes sind im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Öffentliche überdachte Fahrradabstellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.</p>
<p>Bezüglich der Fahrradabstellanlagen wird eine bestimmte technische Ausführung empfohlen.</p>	<p>Die Ausführung der Fahrradabstellanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25 (Denkmalwesen), 03.03.2008</p>	
<p>Der Bebauungsplan geht von der Beseitigung des Hauses der Volksbank von Erich Schelling, des qualitativ besten Baus der Nordseite, aus (Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz).</p>	<p>Um die Ziele des Bebauungsplanes umzusetzen, ist ein Verlust des Kulturdenkmals nicht zu vermeiden.</p>

Anregung	Stellungnahme
Der Plan löst die bisher bestehende Ordnung der Einzelfassaden mit Blick zum Schloss hin (Abstaffelung) durch einen in der Höhe gleichmäßig bis zum Zirkel durchgeführten Block ab.	Diese Feststellung entspricht den Tatsachen. Aus städtebaulicher Sicht ist einer dem barocken bzw. klassizistischen Leitgedanken folgenden, gleichmäßig modellhaft durchgeführten Bebauung an dieser Stelle mindestens dieselbe Begründbarkeit zuzuordnen wie der „modernen“ gegenwärtig vorhandenen Abstaffelung der Gebäude.
Die Planung steht nicht in Übereinstimmung mit den Festlegungen der Denkmalpflege (Sachgesamtheit „Via Triumphalis“ gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz, Volksbankgebäude als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz, Umgebungsschutz der Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung „Pyramide“ und „Schloss“ gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz).	Die Aufgabe des Kulturdenkmals „Ehemaliges Volksbankgebäude“ ist, wenn die Ziele des Bebauungsplanes realisiert werden sollen, nicht zu vermeiden. Bezüglich negativer Auswirkungen auf die Sachgesamtheit „Via Triumphalis“ bzw. den Umgebungsschutz der Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung „Schloss“ und „Pyramide“ darf zumindest hinterfragt werden, ob diese Auswirkungen in der Tat durchgängig negativ sind, oder ob nicht zumindest langfristig die Auswirkungen als neutral, wenn nicht positiv zu beschreiben wären.
Die Darstellung der Notwendigkeit des Planungsbedarfs wird nicht umfassend begründet.	Gegenüber der dem Referat 25 vorgelegten ersten Fassung wurde die Begründung entsprechend ergänzt.
Die Aussage, dass die vorhandene Bausubstanz nicht mehr den Anforderungen, die an sie zu stellen sind, genüge, wurde nicht ausreichend begründet.	In der Begründung ist aufgeführt, dass die vorhandene Bebauung für die von Stadt und Eigentümern gewünschte Nutzung zu niedrige Geschosshöhen, nicht ausreichende Deckenlasten, nicht ausreichende Gebäudetiefe in den Obergeschossen für Handel und nicht ausreichende bauphysikalische Qualität besitzen.
Die Planung sei nur zulässig, wenn auch unter denkmalrechtlichen Aspekten eine positive Prognose bezüglich der Genehmigungsfähigkeit eines Abrisses der bestehenden Gebäude gestellt werden könne.	Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die im Einzelgenehmigungsverfahren einer Abwägung nicht zugängliche Konfrontation zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den Planungszielen der Gemeinde durch eine Verlagerung auf die planungsrechtliche Ebene dem Ausüben der Planungshoheit der Gemeinde zugänglich zu machen und eine Abwägung zu ermöglichen.
In der Begründung sei der Umgebungsschutz der Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, Pyramide und Marktplatz, nicht berücksichtigt.	In der dem Referat 25 vorgelegenen Vorentwurfssfassung war dies noch nicht berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurde die Begründung entsprechend ergänzt.

Anregung	Stellungnahme
<p>Es sei nicht nachvollziehbar, dass mit dem Wechsel vom Gestaltungskanon der 50er Jahre hin zu einer Neugestaltung, die klassizistische Architekturprinzipien verpflichtet ist, eine geschlossene Gesamtgestaltung des Karlsruher Marktplatzes auf historischer Grundlage ermöglicht werden soll. Die Nordseite sei bezüglich ihrer Höhenentwicklung immer die untergeordnete Seite des Marktplatzes gewesen. Der geplante Neuaufbau würde durch die größere Höhenentwicklung negativ in das Platzgefüge eingreifen.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes eröffnen die Möglichkeit, dass eine solche geschlossene Gesamtgestaltung erreicht wird. Inwieweit diese tatsächlich realisiert wird und welcher Zeitraum dafür notwendig ist, kann nicht sicher vorher gesagt werden. Die Breite der Kaiserstraße und die Verwandtschaft der vorgesehenen Höhen mit denen der Ost- und Westseite des Marktplatzes lassen nicht sicher auf eine negative Auswirkung bei der Realisierung schließen. Aus Architektensicht kann es durchaus wünschenswert sein, der Nordseite gegenüber dem Bestand ein höheres Gewicht zu verleihen.</p>
<p>Referat 25 gibt zu bedenken, dass die kleinteilige Parzellierung mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu führen wird, dass eine einheitliche Gestaltung auf lange Sicht nicht wieder erreicht werden kann.</p>	<p>Dies ist möglich. Andererseits wird durch das Angebot einer besseren Nutzung der Grundstücke ein starker Anreiz dafür ausgelöst, die Neubebauung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes in Angriff zu nehmen.</p>
<p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird vom Prinzip der durchgängigen Trauflinie abgewichen.</p>	<p>In der Vorentwurfsfassung, die dem Referat 25 vorlag, war dies der Fall. Mit einer verbindlich festgelegten Höhe und Dimensionierung eines durchgängigen Traufgesimses wurde dieser Anregung entsprochen.</p>
<p>Die Festsetzungen zur Höhe entlang der Karl-Friedrich-Straße heben die bisher bestehende Staffelung gegen das Schloss auf und verändern das Erscheinungsbild.</p>	<p>Aus Architektensicht lassen sich daraus keine negativen Auswirkungen bei der Realisierung schließen und es kann durchaus wünschenswert sein, das Erscheinungsbild zu verändern.</p>
<p>Die geforderte Abwalmung bezieht sich wohl auf den gesamten Block und nicht auf die einzelne Parzelle.</p>	<p>Die entsprechende Festsetzung „2.1.2 Dächer“ wurde eindeutiger gefasst. Die Abwalmung wird jetzt nur noch für die Ecken festgesetzt.</p>
<p>Referat 25 gibt zu bedenken, dass die Festlegungen zu Dachflächenöffnungen zu vage sind und die kaschierten Belichtungsflächen insbesondere bei Nacht zu einer visuellen Zerstückelung der Dachfläche führen werden.</p>	<p>Die entsprechenden Festsetzungen wurden überarbeitet. Dachflächenfenster sind jetzt nur ausnahmsweise zulässig, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der Dachfläche gewährleistet werden kann.</p>

Anregung	Stellungnahme
Die Variantenbreite zur Teilung und Gestaltung der Fassaden ist so groß, dass sich im Zusammenwirken mit den Variationsmöglichkeiten der Gesimse und der Traufe eine Folge von Einzelbaukörpern entwickeln kann, die untereinander nur geringe gestalterische Bezüge aufweisen.	Höhe und Dimensionierung des durchgängigen Traufgesimses sowie die Oberkante des Stockwerkgesimses wurden jetzt verbindlich festgelegt. Die Unterteilung der Fassaden wurde dadurch eindeutiger. Bezüglich der Öffnungen und der Arkaden- und Pfeilerbreiten wird auf die Untersuchung des Büros Lederer verwiesen, die zeigt, dass ein geschlossenes Erscheinungsbild auch mit nicht gänzlich einheitlichen Maßen erreicht werden kann.
Es fehle eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem Denkmalbestand, die eine Entscheidung über den Abbruch ermöglicht.	Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Aufhebung des Denkmalbestandes einer planungsrechtlichen Entscheidung der Gemeinde zugänglich zu machen.
Die Begründung aus der Historie sei fiktiv und kann eine Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht tragen.	Die Begründung des Bebauungsplanes fußt in erster Linie auf einer verbesserten Nutzungsmöglichkeit des Bereiches, auf einer höherwertigen Außenwirkung und einer dem Standort angemessenen Verwendung der Grundstücke. Begründungen aus der Historie sind lediglich analog zur Haltung des Preisgerichtes in der Mehrfachbeauftragung im Vergleich zu den anderen angebotenen Alternativen relevant.
Es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Gesamtbild der Innenstadt gerechnet.	Diese Beeinträchtigung kann für Zwischenzustände nicht mit völliger Sicherheit ausgeschlossen werden.
Das gewünschte großzügigere und ansprechendere Erscheinungsbild sei durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgesichert.	Der Bebauungsplan bietet zumindest die Chance, in der Zukunft ein großzügigeres und ansprechenderes Erscheinungsbild zu realisieren.

Anregung	Stellungnahme
Stadtwerke Karlsruhe, 10.03.2008	
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abbruchmaßnahmen oder Gründungsmaßnahmen eventuell Leitungsverlegungen (Strom, Fernwärme) erforderlich werden bzw. nicht erfolgen dürfen und die anfallenden Kosten nach dem Verursacherprinzip vom jeweiligen Bauherrn zu tragen sind.	Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist beim Baugenehmigungsverfahren durch den jeweiligen Bauherrn zu beachten.
Außerdem sollte eine geplante Tiefgarage unter der Karl-Friedrich-Straße so ausgeführt werden, dass eine Überdeckung von ca. 1,00 m verbleibt, in deren Bereich Leitungen verlegt werden können.	Wurde in den Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ aufgenommen.
Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH, 26.02.2008	
Im Bebauungsplan ist als verbindliche Festsetzung aufzunehmen, dass die Querabspannungen der Fahrleitung an den Gebäuden der Kaiserstraße (Hausnr. 66 bis 82 a) über Wandanker geduldet werden müssen. Die Fassadengestaltung ist entsprechend den Lastannahmen von Straßenbahnwandankern zu dimensionieren und im Vorfeld mit den VBK abzustimmen.	In der Begründung „Punkt 4.7.1 ÖPNV“ und in den Festsetzungen „Punkt 2.1.3 Fassaden, Unterpunkt Wandanker für Fahrleitungen“ wurden die entsprechenden Textpassagen aufgenommen.

Rainer Roßwag