



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 39/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	28.02.2008			
Gemeinderat	Ja	10.03.2008			

### Bebauungsplan "Pfluggasse/Bachgasse"

- a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) Billigung des Regelwerkentwurfes

Gesamtabwicklungen Pfluggasse und Bachgasse werden in der Sitzung ausgehängt.

#### I. Beschlussantrag

1. Der Geltungsbereich des aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehenden Planwerkes „Pfluggasse/Bachgasse“ wird in einen südlichen, einen mittleren und einen nördlichen Bereich geteilt.
2. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss vom 22.10.2007 wird der für die Pflugmälze (Flst. Nr. 118/5 und 119/10) verbindliche Bebauungsplan Nr. 288 „Viehmarktstraße/Spital“ nicht geändert.
3. Der mittlere Teil des Planwerks führt die Bezeichnung „Pfluggasse/Bachgasse I“.
4. Das aus Bebauungsplanentwurf und örtlichen Bauvorschriften bestehende Planwerk „Pfluggasse/Bachgasse I“ Index 1 vom 18.02.2008 Nr. 888/11 im Maßstab 1:200 mit Textteil wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.
5. Das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt betrieben.

## **II. Begründung**

### 1. Allgemeines:

Mit der Überplanung des Quartiers zwischen Pfluggasse und Bachgasse sowie Pflugmälze und Ortsweg Flst. Nr. 119/5 sollen die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung neu definiert werden. Das Verfahren soll entsprechend dem am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ betrieben werden. Danach können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Verfahrensbeschleunigung ist darin zu sehen, dass auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, ebenso ist es ausreichend, wenn die Träger öffentlicher Belange während der einmonatigen öffentlichen Auslegung Gelegenheit erhalten, zur Planung Stellung zu nehmen. Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung, auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch nicht als ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

### 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Über die gesetzlichen Erfordernisse hinaus wurde mit Rücksicht auf die historisch gewachsene kleinteilige Struktur und die damit üblicherweise verbundenen nachhaltigen Auswirkungen auf nachbarliche Belange auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nicht verzichtet, sondern - im Gegenteil - in einem ersten Schritt im Rahmen einer Bürgerversammlung den von der Planung unmittelbar Betroffenen die Planung vorgestellt. Wie sonst nur im förmlichen Verfahren allgemein üblich, wurde der Allgemeinheit und den von der Planung unmittelbar Betroffenen zudem Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit vom 21.01. bis 01.02.2008 im Stadtplanungsamt zu informieren, sich dazu zu äußern und diese mit einem Vertreter des Stadtplanungsamtes zu erörtern.

Von der Möglichkeit der Erörterung wurde reger Gebrauch gemacht. Anders als sonst, stieß die Planung auf breite öffentliche Resonanz auch bei solchen Bürgern, die nicht unmittelbar planungsbetroffen sind.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde auf der Grundlage zweier Bebauungsvorschläge (Variante 1 und Variante 2) durchgeführt.

#### Eckpunkte der Variante 1:

- traufständiges Gebäude an der Pfluggasse (Traufhöhe 9,45 m, Firsthöhe 15,64 m über Straßenniveau )
- giebelständiges Gebäude an der Bachgasse (Traufhöhe 7,80 m, Firsthöhe 13,93 m über Straßenniveau )
- im Grenzbereich eingeschossiger, im Übrigen zweigeschossiger Verbindungsbau

Eckpunkte der Variante 2:

- trauf- und giebelständiges Gebäude an der Pfluggasse
- traufständiger Teil (Traufhöhe 9,45 m, Firsthöhe 15,64 m über Straßenniveau)
- giebelständiger Teil (Traufhöhe 10,75 m, Firsthöhe 16,42 m über Straßenniveau)
- giebelständiges Gebäude an der Bachgasse (wie Variante 1)
- Verbindungsbau wie Variante 1

Die interessierten Bürger sprachen sich mehrheitlich für Variante 2 aus, regten jedoch zu Modifikationen an.

Insbesondere aus dem Kreis der direkten Anwohner wurde vorgetragen, dass das Gebäude an der Pfluggasse

- sowohl mit der Traufe als auch mit dem First zu hoch sei
- das in Variante 1 dargestellt ist (nur traufständig), atypisch für die Altstadt sei
- grundsätzlich der historischen Baustruktur widerspreche (keine Gebäudewinkel)
- wegen des um 1,5 m zurückspringenden Erdgeschosses in diesem historischen Zusammenhang nicht altstadtgerecht sei
- der Rücksprung auf der Südostseite altstadttypisch sei
- ein Geschoss zu viel aufweise
- und die Bebauung insgesamt ein zu großes Volumen aufweise

### 3. Bewertung des Vorbringens:

Im Kern geht es eigentlich um folgende Aspekte, bzw. Fragen:

- 3 a) setzt die Planung schützenswerte nachbarliche Interessen unverhältnismäßig zurück?
- 3 b) lässt die Planung Bauvorhaben zu, welche mit der historisch vorhandenen Typologie brechen und gegen essenzielle, zumindest tragende Bestimmungen der Stadtbildsatzung verstoßen, bzw. das Bauvorhaben sei nicht „altstadtgerecht“
- 3 c) Anregungen von sonstiger und städtebaulicher Relevanz
- 3 d) Vorbringen, das mit dem Bebauungsplan nicht regelbar ist

### 4. Im Sinne einer grundsätzlichen Stellungnahme ist hierzu seitens der Verwaltung folgendes anzumerken:

*Einem Teil des Vorbringens liegt erkennbar die (unzutreffende) Annahme zugrunde, die Planung habe im Widerstreit der Interessen **jedwede** Änderung zum Nachteil der Anwohner zu unterbinden. Richtig ist jedoch, dass die Planung für einen gerechten Ausgleich der kollidierenden Belange zu sorgen hat und die berechtigten Interessen nicht **unverhältnismäßig** zurücksetzen darf.*

*Eine rechtsstaatlichen Grundsätzen gerecht werdende Abwägung setzt demnach voraus, dass eine Gewichtung und Bewertung aller heranzuziehenden Belange - nicht nur der Anwohner - vorgenommen wird. Abwägungserheblich ist ferner vor allem auch das Ausmaß des bisher rechtlich Zulässigen (sogenannte „planungsgegebene Vorbelastung“). Insoweit sind die Wirkungen der Ortsbaupläne mit den Ordnungsnummern 142 und 179 sowie des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplanes „Viehmarkt/Spital“, Ordnungsnummer 288 im Rahmen der Abwägung unbedingt zu berücksichtigen.*

*All dies vorausgeschickt, ist (im Sinne von Ziff. 3a) folgenden Fragen nachzugehen:*

- Ist, bzw. war ein dreigeschossiges Bauvorhaben nach den derzeitigen rechtlichen Gegebenheiten, also **ohne Bebauungsplanverfahren** grundsätzlich zulässig, bzw. genehmigungsfähig?
- Setzt der Bebauungsplan Anwohnerinteressen **unverhältnismäßig** zurück?

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Was die erste Frage, das Ausmaß des bisher rechtlich Zulässigen betrifft, in der Fachsprache „planungsgegebene Vorbelastung“ genannt, sind die Ortsbaupläne 142 und 179 zu nennen. Der für den südlichen Teilbereich zwischen Viehmarktstraße und den künftigen Bauflächen verbindliche Plan Nr. 142 lässt im Wesentlichen eine **dreigeschossige** Bebauung zu. In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Bauvorhaben, nämlich auf den Grundstücken Bachgasse 29 und 31 ist demgemäß die im Ortsbauplan zugelassene dreigeschossige Bebauung auch bereits realisiert. Auch auf den (südlich an das Bauvorhaben angrenzenden) Baugrundstücken Pfluggasse 22, 24 und Viehmarktstraße 13 ist eine dreigeschossige Bebauung zwar zulässig, aber (noch) nicht realisiert.*

*Was den nördlich angrenzenden Bereich anlangt, trifft der Ortsbauplan Nr. 179 hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse keine Festsetzungen. Rechtliche Konsequenz hieraus ist, dass die tatsächliche Bebauung, bzw. die in diesem Geviert realisierte Geschosshöhe den städtebaulichen Rahmen bildet. Insoweit ist selbstverständlich auch die jetzt als Wohn- und Bürogebäude genutzte (zumindest) viergeschossige, wegen des Zwischengeschosses genau genommen sogar fünfgeschossige „Pflugmälze“ in die Betrachtung einzubeziehen. Auch die aus neuerer Zeit stammenden Gebäude Pfluggasse 13 und 15 (Ost-Seite) sind ebenso dreigeschossig, wie die zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäude Pfluggasse 18 (mit Erker) und das Gebäude Bachgasse 19 (unmittelbar südlich der „Pflugmälze“). Dies gilt im Übrigen auch für sämtliche Neubauten im nördlichen Bereich der Pfluggasse, der Bachgasse und auch des Obstmarktes. Zusammenfassend kann sonach festgestellt werden, dass sich sowohl innerhalb des Bebauungsgevierts, aber auch in unmittelbarer Nachbarschaft zahlreiche dreigeschossige Gebäude befinden und praktisch alle Gebäude im näheren und weite-*

ren Umfeld – soweit sie neueren Datums sind – auch tatsächlich dreigeschossig sind. Rechtliche Konsequenz hieraus ist, dass sich eine dreigeschossige Bebauung in die nähere Umgebung des Bauvorhabens im Sinne von § 34 BauGB „einfügt“ und sonach grundsätzlich zulässig ist. Ein Bebauungsplan, welcher eine dreigeschossige Bebauung zulässt, ändert – bezogen auf die Zahl der Vollgeschosse – am Status quo (genau genommen) nichts. Dies gilt selbst dann, wenn die Pflugmälze völlig außer Betracht bleibt.

In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass der Hospital wegen seiner auch heute noch andersartigen Funktion ganz bewusst nicht in die Betrachtung mit einbezogen wurde.

Auch der Umstand, dass heutige Neubauten eine deutlich größere Geschosshöhe aufweisen, als die überkommenen Gebäude, hat dennoch nicht zur Konsequenz, dass mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung dann eben nur zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Als Teil der näheren Umgebung wirkt sich die Pflugmälze mit ihrem erheblichen städtebaulichen Gewicht nämlich prägend auf die Umgebung aus. Ein dreigeschossiges Neubauvorhaben wäre auch **ohne Bebauungsplanverfahren grundsätzlich genehmigungsfähig**, sofern es die vorhandenen und die Eigenart der näheren Umgebung prägenden Nutzungsmaße nicht überschreitet.

Das Bauvorhaben überschreitet allerdings die westlich entlang der Pfluggasse verlaufende Baulinie des Ortsbauplanes Nr. 179. Diesem Umstand ist, was städtebauliche Gesichtspunkte angeht, allerdings nur sehr geringes Gewicht beizumessen: Der seinerzeitige Ortsbauplan verfolgte das Planungsziel, die Pfluggasse durchgängig (erheblich) zu verbreitern. Demgemäß verlief die betreffende Baulinie im Bereich der Gebäude Pfluggasse 14, 16, 18 und 20 nicht entlang der Gebäude, sondern durch diese, z. T. mit einem Abstand 2,5 m zur Außenwand. Gleiches gilt für die nordöstlich gegenüberliegenden Gebäude Pfluggasse 11, 13, 15, 17 und 19. Wegen der mit einer Straßenverbreiterung verbundenen, weitgehenden Eingriffe in die Eigentumsrechte der Betroffenen und im Blick auf die Anzahl der Betroffenen setzte sich offenbar schon sehr früh die Erkenntnis durch, dass das ursprüngliche Planungsziel der erheblichen Straßenverbreiterung auf absehbare Zeit keine Aussicht auf Realisierung hat. Jedenfalls wurde bereits im Oktober 1962 im Rahmen der Baugenehmigung für das Gebäude Pfluggasse 13 eine erste Baulinienüberschreitung im Wege der Befreiung genehmigt. Dass die beiderseitige Verbreiterung der Pfluggasse auch später nicht weiterverfolgt wurde, zeigt sich daran, dass die Baulinie auch bei Errichtung des Gebäudes Pfluggasse 18 (um ca. 2,5 m) im Wege der Befreiung überschritten wurde. Auch der Neubau Pfluggasse 15 wurde 1990 im Widerspruch zum ursprünglichen Planungsziel genehmigt. Zumal auch heute keine Notwendigkeit zur Verbreiterung der Pfluggasse gesehen wird, stehen einer Befreiung zur Überschreitung der Baulinie im Bereich der Grundstücke Pflug-

*gasse 18 und 20 jedenfalls städtebauliche Belange nicht entgegen. Wenn – wie hier – die ursprüngliche Planungsabsicht endgültig aufgegeben wurde und die seinerzeitige Baulinie zur städtebaulichen Ordnung einen sinnvollen Beitrag nicht mehr zu leisten vermag, ist es eigentlich nur konsequent, die seinerzeitige Baulinie aufzuheben, bzw. zu verschieben.*

Zum Vorbringen, die Planung verändere den derzeitigen rechtlichen Status quo zum Nachteil der Anwohner und setze deren berechnigte Interessen **unverhältnismäßig** zurück.

Anmerkung der Verwaltung:

*Aufgrund des Vorbringens im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, insbesondere des Landesdenkmalamtes, liegt den nachstehenden Stellungnahmen jeweils die Annahme zugrunde, dass die Variante 2 mit folgenden Modifizierungen gebilligt wird:*

*Die Breite des traufständigen Gebäudeteils an der Pfluggasse wird – bezogen auf die Obergeschosse – um 20 cm reduziert. Weiterhin wird auf das Zurückspringen des Erdgeschosses (bisher 1,5 m) verzichtet. Durch die Reduzierung der Gebäudebreite verringert sich die Firsthöhe auf 15,55 m. Der giebelständige Teil wird in seiner Firsthöhe auf den traufständigen Teil angepasst (diese Firsthöhe ist gegenüber Variante 2 um 87 cm reduziert); aufgrund der geringeren Gebäudebreite des giebelständigen Teiles entsteht hierdurch eine Traufhöhe von 10,15 m (dies entspricht einer Reduzierung gegenüber Variante 2 um 0,6 m).*

*Der trauf- und giebelständige Teil wurden durch eine Zäsur/Fuge (Bindeglied im Dachbereich und Rücksprung in der Fassade um mind. 0,5 m) deutlich von einander abgelöst, so dass eine Annäherung an die historische Gebäudestruktur (einzelne Gebäudekörper, die durch einen Winkel voneinander getrennt sind) erfolgt. Durch eine leichte Schrägstellung des traufständigen Gebäudeteils wird die Zäsur nochmals betont. Im Übrigen bleibt Variante 2 unverändert.*

**Der Eigentümer des Grundstücks Bachgasse 25**

- kritisiert den sehr hohen und massiven Gebäudekomplex wegen seiner erdrückenden Wirkung

Stellungnahme der Verwaltung:

*Wesentliches Planungsziel ist es, die widerstreitenden Interessen des Vorhabenträgers einerseits und der Anwohner andererseits zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. In diesem Zusammenhang fällt selbstverständlich ins Gewicht, dass – wie bereits ausgeführt – schon heute ohne Bebauungsplan, dreigeschossige Baukörper mit erheblichen Bauvolumi-*

na grundsätzlich zulässig sind. Eine Planung, welche bei dieser Ausgangssituation die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei reduzierte, wäre ermessensmissbräuchlich, denn sie würde die Interessen des Vorhabenträgers ohne sachliche Rechtfertigung unverhältnismäßig zurücksetzen. Im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe, ist es u. E. übrigens – jedenfalls bei traufständigen Gebäuden – durchaus sachgerecht nicht auf die Firsthöhe, sondern auf die Traufhöhe abzuheben. Bei den in der Altstadt vorherrschenden beengten Verhältnissen wird vom öffentlichen Verkehrsraum aus der First nämlich häufig kaum oder gar nicht wahrgenommen.

- sieht sich in der Nutzung seiner Dachterrasse beeinträchtigt

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Neubauvorhaben hat auf die Besonnungssituation der Dachterrasse keinen Einfluss. Freilich ist die Dachterrasse nicht in dem Umfang, wie bisher, den Blicken Dritter entzogen. Auch mag der Umstand, dass das Grundstück Pfluggasse 20 bislang nicht mit einem Wohnhaus sondern nur mit (niedrigen) Garagen bebaut und auch auf den Grundstücken Pfluggasse 22 und 24 eine nur zweigeschossige Bebauung realisiert war, die Hoffnung genährt haben, dass es noch lange so bleibe. Ein sogenannter „Vertrauenstatbestand“ lässt sich daraus allerdings nicht ableiten. Es musste immer damit gerechnet werden, dass die Eigentümer der Grundstücke Pfluggasse 16, 18, 20, 22 und 24 von ihrem abstrakt bestehenden Baurecht (einschließlich einer dreigeschossigen Bebauung) Gebrauch machen würden.

- verweist auf die Unzulässigkeit des Zwischenbaues zwischen Gebäude Pfluggasse 16 und Bachgasse 21, hinzu komme die Beeinträchtigung in der Belichtungs- und Beleuchtungssituation

Stellungnahme der Verwaltung:

Unbestritten weist der Ortsbauplan Nr. 179 diesen Bereich als unüberbaubare Fläche aus. Wenn nun der aktuelle Bebauungsplanentwurf den betreffenden Bereich als überbaubare Fläche ausweist, verändert sich die Situation zwar zu Ihrem Nachteil. Was den Grad Ihrer Betroffenheit, bzw. die Beeinträchtigung der Belichtungs- und Beleuchtungssituation betrifft, muss freilich gesehen werden, dass das Bauvorhaben im Norden, sozusagen im „Rücken“ Ihres Gebäudes verwirklicht werden soll und die Belichtungs- und Beleuchtungssituation demzufolge in nicht nennenswertem Umfang verschlechtert wird. Die Planung setzt Ihre Rechte insoweit jedenfalls nicht unverhältnismäßig zurück.

### **Die Miteigentümer des Grundstücks Pfluggasse 14**

- sehen sich insbesondere durch die Variante 2 erheblichen Beeinträchtigungen (der Belichtungs- und Besonnungssituation) ausgesetzt
- durch die Giebelstellung des Neubaus und den (zum Teil zweigeschossigen) Zwischenbau

Stellungnahme der Verwaltung:

*Hinsichtlich Ihres diesbezüglichen Schutzanspruches fällt ins Gewicht, dass sich in der südlichen Außenwand – und zwar im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur Fenster von Nebenräumen befinden. Im Erdgeschossbereich wurden diese sogar nachträglich (vermutlich aus Schallschutzgründen) provisorisch verschlossen.*

- durch den Neubau Bachgasse 21 (zwei Vollgeschosse, 49 ° Dachneigung) , der wegen der Südausrichtung der Balkone und Dachterrassen die gebotene Rücksichtnahme vermissen lasse

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das Gegenteil ist der Fall: Gerade im Blick auf Ihre Belange greift der Bebauungsplan nämlich eine erkennbare Konfliktsituation auf und entschärft sie zu Ihren Gunsten. Dass im Geviert zwischen Pfluggasse, Ortsweg Flst. Nr. 119/5, Bachgasse und Waaghausstraße eine dreigeschossige Bebauung aufgrund von § 34 BauGB grundsätzlich zulässig ist, wurde bereits ausgeführt. Im Blick auf § 15 Baunutzungsverordnung könnte es die Planung also dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen, ob unter den spezifischen örtlichen Verhältnissen eine dreigeschossige Bebauung das Rücksichtnahmegebot verletzt. Damit wäre ein Rechtsstreit mit (auch für Sie) ungewissem Ausgang vorprogrammiert. Um dies zu vermeiden übt sich der Plan nicht in planerischer Zurückhaltung, sondern bemüht sich um einen gerechten Ausgleich der Interessen. Im praktischen Ergebnis bedeutet dies, dass der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt, obwohl auf diesem Grundstück aufgrund von § 34 BauGB eine dreigeschossige Bebauung grundsätzlich zulässig und im Übrigen früher auch realisiert war. Damit ist auch berücksichtigt, dass die überkommenen Geschosshöhen deutlich hinter heutigen zurückbleiben. Der Gebäudeabwicklung zufolge, fügt sich das Gebäude Bachgasse 21 völlig stimmig in die Nachbarschaft ein.*

*Dass die Planung Ihre schutzwürdigen Belange nicht unverhältnismäßig zurücksetzt, wird bestätigt durch eine Besonnungsstudie. Aus ihr geht hervor, dass sich die Besonnungssituation auf dem zweigeschossigen Anbau kaum verschlechtert.*

- verweisen auf (vermeintliche) Wertminderungen und mögliche Schadensersatzforderungen

Stellungnahme der Verwaltung:

*Wenn – wie hier – die kollidierenden Interessen gerecht abgewogen und die Planung auf die benachbarten Grundstücke die gebotene Rücksicht nimmt, können Grundstückswertminderungen nicht mit Erfolg geltend gemacht werden. Das Gesetz nimmt – mit anderen Worten – eventuelle Grundstückswertminderungen, welche mit einer rechtmäßigen Bebauungsplanung einhergehen, billigend in Kauf. Wäre dies anders, führte es zu finanziellen Belastungen der Kommunen, die in vielen Fällen Umplanungen unmöglich machten.*

**Die Eigentümer des Grundstücks Pfluggasse 17**

- erblicken in der teilweisen Überbauung des Gehweges, bzw. städtischer Flächen eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes, weil die geplante Bebauung näher an die Straße heranrücke

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Stadt will ganz bewusst eine enge, sich später wieder aufweitende Gassensituation schaffen, wie dies für die Altstadt typisch ist. Verkehrliche Gründe stehen dem nicht entgegen, wenn – wie vorgesehen – die Fahrbahn (analog zum Ausbau im nördlich sich anschließenden Teil) als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Gehwege sind damit verzichtbar.*

*Was Ihren Schutzanspruch betrifft, muss auch gesehen werden, dass auch Ihr Gebäude die (zwar erst nachträglich) festgesetzte Baulinie in erheblichem Umfang überschreitet. Unter den gegebenen Umständen wäre es mit den Grundsätzen einer gerechten Abwägung unvereinbar, wenn vom Vorhabenträger die Einhaltung der früheren Baulinie eingefordert würde. Hinzu kommt schließlich, dass die frühere Gebäudeflucht noch weiter in die Straße ragte.*

- kritisieren, dass ihr Lebensbereich infolge der heranrückenden Bebauung einsehbar sei

Stellungnahme der Verwaltung:

*Insoweit ändert sich infolge der Planung nichts Grundlegendes, denn das inzwischen abgebrochene Gebäude Pfluggasse 18 wies zu Ihrem Gebäude einen fast exakt identischen Gebäudeabstand auf.*

Zum **Vorbringen einiger Bürger**, welche im Wesentlichen übereinstimmend im Sinne von Ziff. 3b vortrugen:

- dass die Planung Bauvorhaben zulasse, welche mit der historisch vorhandenen Typologie brechen und gegen essenzielle, zumindest tragenden Bestimmungen der Stadtbildsatzung verstoßen
- dass das Bauvorhaben nicht „altstadtgerecht“ sei
- dass Verletzungen geltenden Rechts vorprogrammiert seien, weil es in der Begründung heiße, dass im Bebauungsplanverfahren zugunsten zeitgemäßer architektonischer Beiträge von Bestimmungen der Stadtbildsatzung abgewichen werden könne.
- dass im Genehmigungsverfahren eine ansprechende Fassadenstrukturierung und -gestaltung einzufordern sei

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Möglichkeit der Abweichung von Bestimmungen der Stadtbildsatzung ist selbstverständlich von geltendem Recht gedeckt: Der Gemeinde steht die sog. „Planungshoheit“ zu und sie gestaltet nach ihren Vorstellungen die Bebauungspläne. Dabei ist es ihr – sofern Rechte Dritter nicht verletzt sind – selbstverständlich unbenommen, im Blick auf die spezifischen örtlichen Gegebenheiten von den Bestimmungen der Stadtbildsatzung abweichende Sonderregelungen zu treffen. Dies ist in der Vergangenheit auch bereits wiederholt geschehen. So findet sich in fast allen, zumindest sehr vielen Altstadtbebauungsplänen dieser oder ein ähnlicher Hinweis: „Für die Gestaltung der baulichen Anlagen ist die allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Biberach in der gültigen Fassung maßgebend, sofern dieser Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen enthält“. Ob und ggf. wie von den Bestimmungen der Stadtbildsatzung abgewichen wird, ist somit Sache des Bebauungsplanes, aber auch des Genehmigungsverfahrens, denn selbstverständlich kann die Genehmigungsbehörde von Gestaltungsvorschriften befreien. Die Gestaltungsregelungen der Stadtbildsatzung dienen im Übrigen nicht dem Schutz der Nachbarschaft, sondern ausschließlich dem Stadtbild.*

Zu den Anregungen von sonstiger und städtebaulicher Relevanz im Sinne von Ziff. 3 c:

- es wird angeregt, dass ein stärkerer Versatz zwischen giebel- und traufständigem Gebäudeteil vorgenommen wird

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die gebilligte Variante trägt – soweit dies im Bebauungsplanverfahren überhaupt regelbar ist – durch einen deutlichen Versprung hinreichend Rechnung. Im Übrigen hat der Bauinteressent – ohne hierzu verpflichtet zu sein – Bereitschaft signalisiert durch entsprechende*

*Ausgestaltung der Bindeglieder zwischen trauf- und giebelständigen Baukörper für eine klare Gliederung zu sorgen.*

- es wird angeregt, die unbebauten Flächen nicht zur Parkierung, sondern als nutzbare Freiflächen für Be- und Anwohner zur Verfügung zu stellen

Stellungnahme der Verwaltung:

*Das geplante Bauvorhaben will der Dienstleistung und dem Wohnen dienen. Für diese Nutzungen sind aufgrund gesetzlicher Verpflichtung Stellplätze nachzuweisen. Es liegt auf der Hand, dass der Bauherr bemüht ist, diese notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass die Pfluggasse, die Waaghausstraße und die Bachgasse hinsichtlich ihrer Aufenthaltsfunktion verbessert werden sollen und damit das Gesamtquartier gestalterisch aufgewertet werden soll.*

- es wird angeregt, das Gebäude Bachgasse 21 in zwei Gebäudeteile aufzulösen

Stellungnahme der Verwaltung:

*Im Blick auf die Volumina im unmittelbaren Umfeld wäre eine dahingehende Bebauungsplanänderung ermessensmissbräuchlich, weil sie die Eigentümerrechte ohne sachliche Rechtfertigung unverhältnismäßig zurücksetzte.*

- es wird die Auffassung vertreten, dass Ladengeschäfte besser zur Belebung der Pfluggasse beitragen würden, als die geplante Agentur

Stellungnahme der Verwaltung:

*Im Hinblick auf die bereits existierenden Leerstände von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die früher als Einzelhandelsgeschäfte genutzt waren, wäre es – auch im Hinblick auf die Lage - unverhältnismäßig, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern. Die Festsetzung „Mischgebiet“ lässt (unter anderem) Läden, Dienstleistung und Wohnen zu. Der Markt wird regeln, welche Nutzungen sich etablieren.*

- es wird befürchtet, dass die geplanten ebenerdigen, im auskragenden Gebäudeteil vorgesehenen Stellplätze die Wohnqualität beeinträchtigen

Stellungnahme der Verwaltung:

*Zwischenzeitlich hat der Bauherr von den Auskragungen Abstand genommen.*

- es wird ein höherer Wohnungsanteil gefordert

Stellungnahme der Verwaltung:

*Nach Aussage des Vorhabenträgers sollen im Dachgeschoss der Baukörper an der Pfluggasse und im Gebäude in der Bachgasse Wohnungen realisiert werden. Die Festsetzung „Mischgebiet“ lässt (auch) Wohnungen zu, auf die Festsetzung eines Mindestanteils Wohnen wird verzichtet, um das Projekt nicht grundsätzlich zu gefährden.*

- es wird angeregt, bei der Variante 2 den traufständigen Gebäudeteil zu kürzen

Stellungnahme der Verwaltung:

*Im Blick auf die klare Gliederung zwischen giebel- und traufständigem Gebäude und die im näheren Umfeld bereits existenten Bauvolumina wäre eine dahingehende Bebauungsplanänderung sachlich nicht zu rechtfertigen und würde die Eigentümerinteressen des Vorhabenträgers unverhältnismäßig zurücksetzen.*

- die Erteilung einer Abbruchgenehmigung wird mit der Begründung kritisiert, dass keine genehmigungsfähige Planung vorlag

Stellungnahme der Verwaltung:

*Nach den Bestimmungen der LBO hat der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Abbruchgenehmigung, wenn – wie hier – dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Baurechtsbehörde hat sich selbstverständlich rechtskonform zu verhalten, musste also die Abbruchgenehmigung zu diesem frühen Zeitpunkt erteilen.*

- es wird angeregt, Dachgauben und Werbeanlagen zu verbieten

Stellungnahme der Verwaltung:

*In der gesamten Altstadt sind Dachgauben geradezu typisch und anstelle von Dachflächenfenstern sogar gewünscht. Ebenso sind entsprechend der Stadtbildsatzung gestaltete Werbeanlagen mit dem Charakter der Altstadt durchaus vereinbar. Sachliche Gründe, Werbeanlagen und Dachgauben zu untersagen sind weder ersichtlich, noch vorgetragen worden.*

Zum Vorbringen, das im Bebauungsplan nicht regelbar ist (vergl. Ziff. 3d):

§ 9 BauGB, der durch die Baunutzungsverordnung ergänzt wird, schreibt der Gemeinde den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten verbindlich vor. An diese Beschränkung ist die Gemeinde gebunden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat die Ge-

meinde kein „Festsetzungsfindungsrecht“. Deshalb kann den nachstehend aufgeführten Anregungen nicht gefolgt werden:

- im Genehmigungsverfahren eine entsprechende „Materialität“ und „Qualität“ einzufordern und einen verputzten Holzständerbau zu verbieten

#### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange waren mit Rundschreiben vom 11.01.2008 beide Varianten des Bebauungsplanentwurfes überlassen und Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben worden. Dem Landesdenkmalamt waren darüber hinaus für beide Varianten Höhenabwicklungen zur Verfügung gestellt worden.

Die Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung ausnahmslos zu. Das Landesdenkmalamt favorisiert zwar die Variante 2, äußerte aber erhebliche Bedenken wegen der vorgesehenen Auskragungen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Die ursprünglich vorgesehenen Auskragungen werden nicht realisiert. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht zudem einen deutlichen Versprung zwischen giebel- und traufständigem Baukörper vor.*

Das Landesdenkmalamt äußerte erhebliche Bedenken von Seiten der Mittelalterarchäologie. Auch ohne Unterkellerung würden durch die Baumaßnahme die archäologischen Befunde weitgehend zerstört. Gefordert würde deshalb, dass vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung (voraussichtliche Grabungsdauer 3 bis 4 Monate) durchgeführt werden kann.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Dies ist sicher gestellt.*

Brugger

Kuhlmann

Anlagen (bitte gesondert ausdrucken)

Teilabwicklung Pfluggasse

Teilabwicklung Bachgasse

Modellbilder

Begründung vom 10.12.2007

Textteil vom 18.02.2008 Index 1

Bebauungsplanentwurf vom 18.02.2008 Index 1 Nr. 888/11