



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 92/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	29.05.08			
Gemeinderat	Ja	09.06.08			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Pfluggasse/Bachgasse"

I. Beschlussantrag

1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen der Anwohner werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen den Vorbringern gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen.
2. Der Bebauungsplan „Pfluggasse/Bachgasse“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 888/11 vom 18.02.2008, Index 1 im Maßstab 1 : 200 wird nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 18.02.2008, Index 1 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Die Neubauabsicht eines Grundstückseigentümers eröffnet eine echte Chance auf Neuordnung und Wiederherstellung der historischen städtebaulichen Situation. Der Bebauungsplan will in den Grenzen des bereits bisher Zulässigen die städtebaulichen Rahmenbedingungen dazu schaffen.

2. Beschluss- und Verfahrensstand:

Auf die Verwaltungsvorlage vom 20.02.2008, Drucksache Nr. 39/2008 hat der Gemeinderat nach Vorberatung im Bauausschuss und gemäß dessen Empfehlung am 10.03.2008 das aus Bebauungsplanentwurf und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerk i. d. F. vom 18.02.2008, Index 1 gebilligt. Der gebilligte Entwurf lag mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 25.03. bis. 25.04.2008 im Flur des Stadtplanungsamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zuvor war den Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, welche sich während der vorgezogenen

...

Bürgerbeteiligung zum Planentwurf geäußert hatten, das Ergebnis einer ersten Interessenabwägung schriftlich mitgeteilt worden.

Hier die Rechtslage in Kürze:

Für das Baugrundstück sind Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht vorhanden. Bis zum Inkrafttreten des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes musste sich ein Vorhaben primär an den Festsetzungen des Ortsbauplanes Nr. 179 messen lassen und, soweit dieser keine Festsetzungen traf, war die Umgebungsbebauung Maßstab des baurechtlich Zulässigen (§ 34 BauGB). Weil der genannte Ortbauplan weder Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, noch zur Gebäudehöhe trifft, dient insoweit die Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab. Der Hospital wurde übrigens wegen seiner andersartigen Funktion bewusst außer Acht gelassen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben finden sich mehrere 3-geschossige Gebäude, vor allem Neubauten. Auch die Neubauten im nördlichen Bereich der Pfluggasse, der Bachgasse und des Obstmarktes sind – wie im Übrigen auch sonst im historischen Altstadtbereich – 3-geschossig. Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass schon derzeit auf dem Baugrundstück eine 3-geschossige Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Auch der Umstand, dass heutige Neubauten eine deutlich größere Geschosshöhe aufweisen, als die überkommenen Gebäude, führt zu keinem anderen Ergebnis: Ein 3-geschossiges Neubauvorhaben, welches übrigens nur 3 cm höher als das östliche Gebäudeteil des Gebäudes Pfluggasse 14 ist, war demnach schon bisher, d. h. ohne Bebauungsplanverfahren grundsätzlich zulässig. Dies gilt umso mehr, als die Pflugmälze mit ihren 6 Nutzungsebenen und ihrem erheblichen städtebaulichen Gewicht die nähere Umgebung mitprägt.

In einem zweiten Schritt hatte sich die Verwaltungsvorlage dann mit der weitergehenden Frage auseinandergesetzt, ob der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan den rechtlichen Status quo derart zum Nachteil verändert, dass die Planung für die Anwohner unzumutbar ist. In einer differenzierten Betrachtung war die Vorlage schließlich zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung in keinem Fall das Rücksichtnahmegebot verletzt.

Dem (im Kern) übereinstimmenden Vorbringen einiger Bürger, die Planung ebne Bauvorhaben den Weg, welche mit der historisch vorhandenen Typologie unvereinbar seien, trat die Vorlage mit dem Hinweis entgegen, dass es der Stadt als Trägerin der Planungshoheit selbstverständlich unbenommen bleibe, im Blick auf die spezifischen historischen, baulichen Situationen im jeweiligen Bebauungsplan von den Bestimmungen der Stadtbildsatzung abweichende Gestaltungsregelungen zu treffen. Dies sei in der Vergangenheit auch bereits wiederholt geschehen. Im Übrigen dienten die Gestaltungsregelungen der Stadtbildsatzung nicht dem Schutz der Nachbarschaft, sondern ausschließlich dem Stadtbild.

Ein weiterer Teil der Anregungen betraf zu einem Großteil Punkte, die nicht im Bebauungsplan regelbar sind, bzw. Teilaspekte des Bauvorhabens betrafen.

3. Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Regelwerkentwurfes:

Die **Eigentümer der Grundstücke Bachgasse 25, Pfluggasse 17** sowie mehrere **Teileigentümer des Grundstückes Pfluggasse 14** haben durch ihren Bevollmächtigten im Wesentlichen ihr früheres Vorbringen (mit Nachdruck) wiederholt. Die nachstehenden Zitate aus dem Vortrag des Bevollmächtigten umreißen die Erwartungshaltung der Anwohner:

„Meine Mandanten könnten sich unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadtbildsatzung durchaus eine **2-geschossige** Bebauung vorstellen, bei der im Dachgeschoss auch maßvoll Dachaufbauten vorhanden sind, um eine umfassende Nutzung zu ermöglichen.“

Und an anderer Stelle „Ein verträgliches Maß an Belastung kann hier (wie auch bezüglich der übrigen Mandanten) nur bei einer 2-geschossigen Bebauung erreicht werden, die sich in etwa an dem ehemaligen Gebäudebestand orientiert.“

Und schließlich: „Bei genauerer Prüfung ist festzustellen, dass sich die vorgelegte Planung nachhaltig an den Wünschen und Plänen des Investors orientiert, der das Areal bebauen möchte. Schon die Begründung zum Bebauungsplan weist darauf hin.

Wenn aber die konkrete Planung in Betracht gezogen wird, so muss man feststellen, dass die berechtigten Belange vordergründig zwar behandelt, tatsächlich aber nicht gewürdigt werden.“

Soweit unsere Argumente sehr unsubstanziert in Frage gestellt wurden, erscheint es angemessen und sachgerecht, im Rahmen dieser Vorlage jedenfalls unsere wesentlichen Argumente ausführlicher darzustellen.

Im Sinne einer allgemeinen Stellungnahme ist folgendes zu sagen:

Zahlreiche Kritiker der Planung haben in der Vergangenheit mit Nachdruck die Auffassung vertreten, an dieser Stelle sei eine Bebauung von derartigem städtebaulichen Gewicht völlig verfehlt und im Übrigen historisch in keiner Weise nachzuvollziehen.

Insoweit wird auf die als Anlage beigefügte historische Aufnahme verwiesen. Diese veranschaulicht, dass auf dem Grundstück Pfluggasse 20, auf dem zuletzt Garagen errichtet waren, zuvor ein hohes 3-geschossiges Gebäude errichtet war mit Steildach und einem großen Wiederkehr nach Süden. Ebenso bestätigt die Aufnahme die städtebaulich geschlossene Situation mit dem engen Nebeneinander der bis nahe an die Pfluggasse heranrückenden Bebauung und den z. T. sehr hohen und steilen Dächern.

Zur Zahl der Vollgeschosse:

Dem Vorbringen liegt erkennbar die – unzutreffende – Annahme zugrunde, eine rechtsstaatlichen Grundsätzen gerecht werdende Interessenabwägung lasse auf dem Baugrundstück eine maximal 2-geschossige Bebauung zu. Dies ist – wie im Rahmen der Billigungsvorlage eingehend begründet – wegen der sogenannten „planungsgegebenen Vorbelastung“, bzw. den Festsetzungen der Ortsbaupläne Nr. 179 und 142 sowie der Umgebungsbebauung nicht der Fall. Es wäre – im Gegenteil – ermessensmissbräuchlich, wenn der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auch für den Grundstücksteil an der Pfluggasse auf zwei reduzierte.

Zur Frage der Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren:

Die bloße Behauptung, dass die Einzelheiten der konkreten Ausgestaltung eines künftigen Bauantrages bereits im Bebauungsplanverfahren in allen Feinheiten abzuwägen seien, ändert nichts an den rechtlichen Gegebenheiten: Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung abgesehen werden, wenn und soweit die Konfliktlösung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren – z. B. über § 15 Baunutzungsverordnung – möglich und sichergestellt ist. Dies gilt übrigens auch hinsichtlich des Umfangs der baulichen Nutzung (Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 11.03.1988 – 4 C 56.84 – sowie Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.04.1998 – 4 B 40.98 -).

Dessen ungeachtet ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen zweifelsfrei, dass selbst bei Ausschöpfung der im Bebauungsplan gesetzten Rahmenbedingungen in keinem Fall das Rücksichtnahmegebot verletzt ist.

Was die Belange des **Eigentümers von Grundstück Bachgasse 25** anlangt, führt der Bevollmächtigte erstmals ins Feld, die Stadt habe gar nicht in ihre Überlegungen eingestellt, dass sein Mandant künftig praktisch ohne jeden Abstand „zugebaut“ sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst kann – jedenfalls was die Nordseite betrifft – von einem „Zubauen“ keine Rede sein: Anders, als die bisherige Bebauung (verl. beiliegendes Luftbild) wahrt der Neubau Bachgasse 21 einen Mindestabstand von 5 m, der Zwischenbau (im Mittel) 9,20 m und der Neubau Pfluggasse 16 einen Abstand von 7,20 m. Hinzu kommt, dass sich die Beeinträchtigung der Belichtung und Beleuchtung schon deshalb in Grenzen hält, weil die fragliche Neubebauung im Norden, also im Rücken des Gebäudes Bachgasse 25 verwirklicht werden soll.

Davon abgesehen ist es Ziel der Planung, die historische Stadtstruktur zu erhalten, bzw. nach Möglichkeit wiederherzustellen. Der historische Stadtgrundriss ist geprägt von engen Traufgassen und schmalen Straßen. Die Gebäude stehen oft mehrseitig auf der Grenze, die heute nach der Landesbauordnung generell erforderlichen Abstandsflächen sind fast aus-

nahmslos unterschritten. Demgemäß ist es unter den gegebenen Umständen sachgerecht, für den fraglichen Bereich im Bebauungsplan „abweichende Bauweise“ festzusetzen. Es wird damit die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen allseitig an die Grundstücksgrenzen zu bauen. Auf diese Weise kann eine der Innenstadt entsprechende Dichte und Ausnutzung erreicht werden. Ebenso können bestehende Winkel erhalten bleiben.

Für so gelagerte Fälle hat der VGH Baden-Württemberg u. a. im Beschluss vom 14.06.1999 – 3 S 1357/99 – entschieden, dass ein „Zubauen“ des Nachbargrundstücks nicht generell unzulässig sei, sondern eine Frage der Abwägung des Einzelfalles. Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen musste der Eigentümer des Grundstückes Bachgasse 25 stets damit rechnen, dass auf dem Nachbargrundstück – analog zu seiner Bauweise – mit nur geringen seitlichen Abständen gebaut wird. Seinen Interessen ist das Interesse des Planbegünstigten gegenüber zu stellen, sein Grundstück entsprechend der in der Altstadt typischen Bauweise bebauen zu dürfen.

Der Bevollmächtigte behauptet, dass sich Ziff. 1.3 und Ziff. 3.4 inhaltlich widersprechen:

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist nicht der Fall. Die Bauweise ist abschließend in Ziff. 1.3 geregelt. Sie eröffnet die Möglichkeit, innerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkung (im äußersten Fall) allseitig an die Grundstücksgrenzen zu bauen. Auch können bestehende Winkel und Traufgassen erhalten werden.

*Ziff. 3.4 hat (weil sie unter Ziff. 3 **Hinweise** läuft) keinen nominativen Charakter. Sie beleuchtet nur den rechtlichen Hintergrund.*

Pfluggasse 14:

Das Vorbringen des Bevollmächtigten erweckt den Eindruck, sämtliche Bewohner, bzw. Nutzer des Objektes Pfluggasse 14 würden durch die vorliegende Planung erheblich und unzumutbar, d. h. in einer das Rücksichtnahmegebot verletzenden Art und Weise benachteiligt. Dies ist freilich nicht der Fall.

Ebenso wird gänzlich unsubstanziert behauptet, der Neubau Bachgasse 21 nehme auf die Bewohner/Nutzer der Pflugmälze keine Rücksicht. Das Gegenteil ist der Fall: Gerade im Blick auf deren schutzwürdige Interessen beschränkt der Bebauungsplan für dieses Gebäude die Zahl der Geschosse auf zwei und setzt deutlich geringere Firsthöhen fest, als im Bereich der Pfluggasse. Wie bereits ausgeführt, führte eine allgemeine Prüfung nämlich zu dem Ergebnis, dass nach den Festsetzungen des maßgeblichen Ortsbauplanes i. V. m. § 34 BauGB 3-geschossige Baukörper generell zulässig sind.

Eine den rechtlichen Erfordernissen genügende Würdigung des Rücksichtnahmegebotes gebietet zudem eine differenzierte Betrachtung. Wenn es – wie hier – um die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse geht, wird insbesondere zu berücksichtigen sein, welches Geschoss und welchen Gebäudeteil der jeweils Betroffene des Gebäudes Pfluggasse 14 bewohnt, bzw. nutzt, ob Aufenthaltsräume überhaupt betroffen sind und nach welcher Richtung diese jeweils ausgerichtet sind.

Dies vorausgeschickt stellt sich die Situation im Einzelnen wie folgt dar:

a) für die „Pflugmälze“, bzw. den Gebäudeteil entlang der Waaghausstraße

Erdgeschoss mit Gaststättennutzung:

In der südlichen Außenwand befinden sich nur Fenster von Nebenräumen, die im Übrigen (vermutlich aus Schallschutzgründen) nachträglich provisorisch verschlossen wurden. Von einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots kann insoweit keine Rede sein.

In keiner Weise nachzuvollziehen ist das Vorbringen auf Seite 6 des Schriftsatzes, wonach „insbesondere (aber keineswegs ausschließlich) die Bewohner der Erdgeschosswohnungen“ von der massiven Bebauung entlang des Gebäudes und der damit einhergehenden erheblichen Beeinträchtigung der Belichtungs- und Beleuchtungssituation betroffen sein sollen. Tatsache ist, dass sich im Erdgeschoss (und zwar weder in der Pflugmälze selbst, noch im Gebäudeteil entlang der Pfluggasse) eine Wohnung befindet.

1. und 2. Obergeschoss – Nutzung als Architekturbüro:

In der südlichen, dem Neubauvorhaben gegenüberliegenden Außenwand befinden sich im 1. Obergeschoss nur Fenster von Nebenräumen.

Das im Flachdachanbau (im 1. Obergeschoss) untergebrachte Büro ist nach Nord-Osten ausgerichtet. Im Vergleich zum rechtlichen Status quo (der Ortsbauplan Nr. 179 sieht im Bereich des Zwischenbaus eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche vor) verschlechtert die Neuplanung den seitlichen Lichteinfall zwar minimal. Die Planung nimmt auf die Belichtungssituation jedoch ausdrücklich Rücksicht, indem der Zwischenbau hinsichtlich der Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe gestaffelt ist. Fest steht damit, dass sich infolge der Neuplanung die Belichtungssituation für die Büronutzung im Flachdachteil des 1. Obergeschosses in keiner das Rücksichtnahmegebot verletzenden Art und Weise verschlechtert. Im Übrigen befand sich an der Stelle des geplanten Zwischenbaus bis zuletzt bereits ein 1-geschossiger Zwischenbau, nämlich die sog. „Wurstküche“ der früher auf dem Grundstück Pfluggasse 16 betriebenen Metzgerei. Diese Tatsache bleibt – darauf wird ausdrücklich hingewiesen – im Rahmen der Abwägungsentscheidung unberücksichtigt. Sie ist gleichwohl ein Indiz dafür, dass sich auch im Falle der Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan eröffneten Baumöglichkeiten die Belichtungssituation nicht in unzumutbarer Weise verschlechtern wird.

Das einzige im 2. Obergeschoss betroffene, bzw. zum Neubauvorhaben ausgerichtete Fenster liegt im Mittel ca. 9,5 m von der gegenüberliegenden Grenze entfernt. Insoweit fällt ins Gewicht, dass der dort geplante Zwischenbau in seiner Höhe gestaffelt ist. Der niedrigere, grenznahe Gebäudeteil liegt den Genehmigungsunterlagen zufolge 1,75 m unter der Fußbodenhöhe des relevanten Bürogeschosses. Der höhere Gebäudeteil liegt zwar etwa 50 cm über der Sichtachse beim Ausblick aus diesem Fenster, bzw. dieser Tür, ist jedoch ca. 12 m entfernt. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, ersetzt dieser Flachdachzwischenbau die frühere Wurstküche.

Auch die künftige Bebauung im Osten tangiert die Belichtungssituation dieser Tür, bzw. dieses Fensters nur minimal. Gleiches gilt für die Westseite: Der geplante Neubau Bachgasse 25 liegt dem betreffenden Fenster nur schräg gegenüber und die für die Belichtung relevante Dachfläche deckt sich mit der des früheren Gebäudes Bachgasse 19 fast exakt (vergl. beiliegende Gebäudeabwicklung), die Gebäudeaußenwand rückt aber sogar um ca. 70 cm weiter ab.

Konkrete Gründe, weshalb sich für die Büronutzung infolge der Neuplanung die Belichtungssituation in unzumutbarer Weise verschlechtern sollte, sind weder vorgetragen noch sind sie nach all dem ersichtlich.

Im Übrigen gilt auch insoweit, dass die Nutzer des Gebäudes Pfluggasse 14 stets mit der Möglichkeit einer Erhöhung des benachbarten Grenzbaus rechnen mussten.

Wohnung im 3. Obergeschoss mit Terrasse auf dem Flachdachanbau:

Die Fußbodenhöhe dieser Wohnung liegt bereits 50 cm oberhalb der Traufe des geplanten, südlich gegenüberliegenden Gebäudes Bachgasse 21. Außerdem hält der Neubau (von Wand zu Wand) einen Abstand von 10 m ein, also ein Maß, das für innerstädtische Verhältnisse durchaus als „üppig“ bezeichnet werden kann. Zumal der Bauherr keineswegs gezwungen ist, die im Bebauungsplan definierte Gebäudehöhe auszuschöpfen, kann als gesichert gelten, dass das Rücksichtnahmegebot insoweit nicht verletzt ist.

Dass die Besonnungssituation infolge des geplanten Neubaus Bachgasse 21 nicht unzumutbar eingeschränkt ist, verdeutlicht auch der Auszug aus der Gebäudeabwicklung Bachgasse. Dies gilt selbst für die zugehörige Terrasse auf dem Flachdachanbau. Auch spricht der Umstand, dass sich der Eigentümer der am stärksten betroffenen Wohnung gegen die Planung nicht zur Wehr setzt, eher dafür, dass seine Rechte nicht rücksichtslos verletzt sind.

Wohnung im 4. Obergeschoss:

Hier sind der Gebäudeabwicklung zufolge die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in nicht nennenswertem Umfang eingeschränkt. Zwar wird die freie Aussicht betroffen sein, doch besteht auf die Erhaltung der freien Aussicht kein Rechtsanspruch. Von einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes kann keine Rede sein.

Dachwohnung im 6. Obergeschoss:

Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ist unter den gegebenen Umständen völlig ausgeschlossen.

b) Östlicher Gebäudeteil an der Pfluggasse

Ladenräume im Erdgeschoss des Gebäudes Pfluggasse 14

Ausweislich des Baugesuches ist der Laden nach Westen ausgerichtet. Der in seiner Geschossigkeit gestaffelte Zwischenbau tangiert sonach lediglich den seitlichen Lichteinfall, hinzu kommt, dass dort die Grundstücksgrenze sogar nach Süden wegschwenkt. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, nimmt die Planung durch die Höhenstaffelung ausdrücklich Rücksicht auf die nördlich unmittelbar angrenzende, nach Westen ausgerichtete Nutzung in der Nachbarschaft.

Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss:

Diese beiden Wohnungen sind nach Westen ausgerichtet. Für sie bringt die Neuplanung keine nennenswerten Veränderungen der Belichtungs- und Besonnungssituation. Die Betroffenen haben die Planungen im Übrigen auch vorbehaltlos akzeptiert.

Pfluggasse 17:

Vor dem Hintergrund des § 6 Abs. 4 LBO begegnet die Ausschöpfung der überbaubaren Flächen keinen unüberwindbaren, rechtlichen Hindernissen. In – wie hier – überwiegend bebauten Gebieten sind nämlich sogar geringere Abstandsflächen zuzulassen, wenn die Gestaltung des Straßenbildes dies erfordert.

Nach all dem sind die von Seiten des Bevollmächtigten der Anwohner behaupteten Einbußen der Belichtung und Belüftung kaum nachvollziehbar. Aber selbst dann, wenn die durch den Bebauungsplan eröffneten Baumöglichkeiten gänzlich ausgeschöpft werden, ist eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht erkennbar. Zusätzliches Indiz hierfür ist, dass der am meisten betroffene Wohnungseigentümer eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht geltend macht.

Soweit der Bevollmächtigte im Übrigen nur frühere Argumente wiederholt, wird seitens der Verwaltung auf die Stellungnahmen in der Billigungsvorlage (Drucksache Nr. 39/2008) verwiesen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, verwiesen auf ihre früheren Stellungnahmen, welche unverändert weiter gelten.

Kuhlmann

i. V. Rückert

Anlagen: (bitte extra ausdrucken)

1 historische Aufnahme

2 Gebäudeabwicklung Bachgasse (Auszug)

3 Luftbild