



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 69/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	29.04.2010			
Gemeinderat	Ja	17.05.2010			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Radgasse/Consulentengasse" 5. Änderung - Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren

I. Beschlussantrag

1. Der 5. Änderung des Bebauungsplans "Radgasse/Consulentengasse" und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften, ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB, wird zugestimmt. Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus dem Lageplan mit Textteil vom 14.04.2010, Index 4, Plan Nr. 879/11. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 29.11.2006 mit Ergänzungen vom 10.02.2010 beigelegt.
2. Die eingegangenen Stellungnahmen werden, wie in dieser Sitzungsvorlage von der Verwaltung vorgeschlagen, behandelt.
3. Aufgrund von § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO werden die folgende Satzung für den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften 5. Änderung des Bebauungsplans "Radgasse/Consulentengasse", ergänzendes Verfahren, beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften 5. Änderung des Bebauungsplans "Radgasse/Consulentengasse" bestehen aus dem Lageplan und dem Textteil vom 14.04.2010, Index 4, Plan Nr. 879/11.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Lageplan vom 14.04.2010, Index 4, Plan Nr. 879/11. Dem Bebauungsplan und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften 5. Änderung des Bebauungsplans "Radgasse/Consulentengasse" ist die Begründung in der Fassung vom 29.11.2006 mit Ergänzungen vom 10.02.2010 beigelegt.

§ 2

Widersprechende planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden aufgehoben.

§ 3

Der Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften 5. Änderung des Bebauungsplans "Radgasse/Consulentengasse" treten mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

II. Begründung

1. Vorgeschichte und weiteres Vorgehen:

Der VGH Baden-Württemberg hat – wie bereits berichtet – die am 13.01.2007 in Kraft gesetzte 5. Änderung des Bebauungsplanes "Radgasse/Consulentengasse" mit Urteil vom 08.09.2009 – 8 S 1705/07 – für unwirksam erklärt. Zentrales Ziel dieser Planung war es, einem alteingesessenen Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt Bekleidung am nördlichen Marktplatz eine Erweiterung zu ermöglichen, um den Einzelhandelsstandort "Innenstadt" zu sichern und zu stärken. Die Planung wollte hierzu insbesondere eine Aufstockung der Blockinnenbebauung ermöglichen.

Die Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen und westlich an den aufzustockenden Blockinnenbereich unmittelbar angrenzenden Grundstückes unterwarf den Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung. Sie begründete ihren Normenkontrollantrag vor allem damit, dass durch die Erhöhung der Bebauung im Blockinneren Belichtung und Belüftung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in ihrem Gebäude nicht mehr gewährleistet seien. Der Verwaltungsgerichtshof hat bemängelt, es habe "keine eigene Abwägung der Interessen der Antragstellerin an der Erhaltung der Belichtungssituation der Fenster im 2. Obergeschoss ihres Hauses mit den Erweiterungsinteressen des Textilhauses Kolesch" stattgefunden. Das Abwägungsergebnis wurde im Urteil nicht beanstandet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde geprüft und geringfügig überarbeitet. Die Stadt hat nun Gelegenheit, den Abwägungsfehler im ergänzenden Verfahren auszuräumen. Hierzu hat sie die ursprünglich fehlerhafte Abwägung korrekt vorzunehmen, sich dabei mit den im ergänzenden Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen auseinanderzusetzen und auf der Basis dieser neuen Gesamtabwägung den Bebauungsplan neu zu beschließen.

2. Vorbringen im Erstverfahren und Abwägung:

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, der einmonatigen Offenlage, im schriftlichen Normenkontrollantrag und in den zwei mündlichen Verhandlungen hatte die **Eigentümerin des Grundstückes Consulentengasse 2** den Bebauungsplan "Radgasse/Consulentengasse 5. Ände-

rung" inhaltlich unter zahlreichen Aspekten in Frage gestellt. Nachstehend die Kernpunkte ihres Vortrages. Die aktuelle Stellungnahme der Verwaltung folgt jeweils direkt im Anschluss.

Eine Erhöhung der Blockinnenbebauung sei nicht erforderlich, um dem Einzelhandel zeitgemäße und ansprechende Präsentationsmöglichkeiten seines Angebotes zu eröffnen. Alternativ hierzu könnten etwa im Blockrandbereich die Ausnutzungsmöglichkeiten (z. B. durch Aufstockungen, Souterrainnutzung) erweitert werden. Deshalb werde jedwede Erhöhung im Blockinnenbereich abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt erkennt einerseits die erhebliche Betroffenheit anderer Eigentümer im Plangebiet durch die vorgesehene Aufstockung der Blockinnenbebauung, insbesondere hinsichtlich der Belange der Belüftung und Belichtung. Sie nimmt deren Sorge insbesondere über den Erhalt und den Wert ihrer Grundstücke ernst. Dem ist andererseits das Interesse des Eigentümers des Einzelhandelsbetriebs gegenüberzustellen, attraktive Einkaufsflächen in der gegenüber einem Standort "auf der grünen Wiese" regelmäßig problematischeren, aus städtebaulichen Gründen aber wünschenswerten Innenstadtlage zu erhalten und auszubauen, um die Wettbewerbsfähigkeit sowie Arbeitsplätze zu erhalten und auszubauen. Randliche Aufstockungen oder eine Souterrainnutzung reichen dazu nicht aus. Daraus rechtfertigt sich das Interesse, Erweiterungsabsichten des Einzelhandels ohne erhebliche funktionale Einbußen zu realisieren. Aber auch öffentliche Interessen von erheblichem Gewicht kollidieren mit den Nachbarbelangen:

- *Nach dem Willen des Gesetzgebers (§ 1 a BauGB) sollen anstelle von Neuausweisungen von Bauflächen auf der "grünen Wiese" die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung vorrangig genutzt werden.*
- *Ein leistungsfähiger Einzelhandel ist eine tragende Säule für die Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt. Der Gemeinderat hat sich deshalb am 08.05.2006 im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes darauf festgelegt, den Einzelhandel in 1a-Lagen der Innenstadt zu konzentrieren und durch blockbezogene, zusammenhängende Konzepte größere Verkaufsflächen zu schaffen. Eine Planung, welche gerade den für die Schaffung zusammenhängender und ebener Flächen besonders attraktiven Blockinnenbereich von einer Aufstockungsmöglichkeit ausnimmt, würde diesem Ziel nur sehr bedingt gerecht.*
- *Innerhalb des Plangebietes sind die Gebäude zumeist mehrseitig, häufig sogar allseitig auf der Grenze errichtet. Im südlichen Teil stehen ausnahmslos alle Gebäude praktisch*

auf der Grenze – und zwar allseitig. Dies gilt auch für sämtliche Gebäude des Modehauses und das Gebäude Consulentengasse 2 selbst.

- Die Eigentümerin des Grundstückes Consulentengasse 2 konnte wegen einer Baulast und der nur widerruflichen Genehmigung der Fenster unterhalb der Terrasse eben nicht darauf vertrauen, dass diese Fenster auf Dauer verbleiben dürfen, bzw. kein Grenzbau erstellt wird, der die Schließung dieser Fenster bedingt: Im Zuge eines Umbaus des Wohn- und Geschäftshauses Consulentengasse 2 im Jahre 1963 hatten die Eigentümer u. a. die Baugenehmigung für einen Verkaufsraum im 1. Obergeschoss des Anbaus (also direkt unterhalb der Terrasse) beantragt und in der Grenz wand zum Grundstück Marktplatz 16 zwei Glasbausteinfenster vorgesehen. Auf der Grenze errichtete Außenwände sind aber als **Brandwand, also ohne Fensteröffnungen** auszuführen. Weil nachbarliche Belange seinerzeit nicht entgegenstanden, konnte die Stadt die fraglichen, geltendem Recht widersprechenden Glasbausteinfenster dennoch in widerruflicher Weise genehmigen. Allerdings erst, nachdem sich der Eigentümer des Grundstückes Consulentengasse 2 mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger durch Baulast verpflichtet hatte, die **Glasbausteinfenster** auf Anordnung des Stadtbauamtes **vorschriftsmäßig zuzumauern**, sobald die Feuersicherheit dies erfordert oder **der Nachbar einen Grenzbau errichtet**. Wie aus den Ansichtszeichnungen für die Erweiterung des (Nachbargebäudes) Marktplatz 16 aus dem Jahre 1978 zu entnehmen ist, wurden anstatt der ursprünglich zwei vorgesehenen, tatsächlich zunächst drei Glasbausteinfenster unterhalb dieser Terrasse realisiert. Diese wurden offenbar später durch (drei) normale Fenster ersetzt. Damit steht fest, dass sich die Baulast aus dem Jahr 1963 auf die drei unterhalb der Terrasse befindlichen Fenster bezieht. Diese sind allenfalls **widerruflich genehmigt** und mit der genannten **Baulast belastet**. Das **schutzwürdige Vertrauen** in den Fortbestand dieser Fenster ist demzufolge **erheblich eingeschränkt**. Diese Baulastübernahmeerklärung verpflichtet den Rechtsnachfolger in gleicher Weise, wie den Baulastübernehmer selbst.

- Die übrigen zum Blockinneren ausgerichteten Fenster oberhalb des Erdgeschosses widersprechen - obwohl sie historisch überkommen sind - geltendem Recht: Auf der Grundstücksgrenze errichtete Außenwände sind nach heutigem Recht grundsätzlich **ohne Fensteröffnungen** auszuführen. Weil die fraglichen Fenster ursprünglich im Einklang mit geltendem Recht eingebaut wurden, genießen diese aber Bestandsschutz. Der Eigentümer braucht also trotz des Widerspruchs mit heute geltendem Recht die zwangsweise Schließung dieser Fenster zwar nicht zu fürchten. Andererseits ist aber der Abwehranspruch gegenüber einer heranrückenden Bebauung eingeschränkt (VGH Baden-Württemberg) Beschluss vom 14.06.1999 3 S 1357/99).

- *Die bisherige Blockinnenbebauung im Erdgeschossbereich war in engem Einvernehmen mit dem Eigentümer von Grundstück Consulentengasse 2 realisiert worden: Bei der ersten Erweiterung des Textilhändlers im Jahre 1966 wurde die östliche Erdgeschossaußenwand des Gebäudes Consulentengasse 2 durchbrochen, um die dortigen Verkaufsflächen an das Modehaus zu vermieten. Bei der späteren, Anfang der 80-er Jahre bis auf Höhe der Nordgrenze des Grundstücks Consulentengasse 2 vorgenommenen Verkaufsflächenerweiterung wurden fünf Fenster in der östlichen Erdgeschossaußenwand mit Zustimmung des Eigentümers vom Grundstück Consulentengasse 2 verschlossen. Die Konsequenz dieses einvernehmlichen Handelns ist, dass sich seitdem die Verkaufsflächen des Modehauses mit denen des Nachbargebäudes im Erdgeschoss als zusammenhängende Flächen präsentieren. Daraus kann zwar nicht gefolgert werden, nach der horizontalen Erweiterung in den Blockinnenbereich hinein müsse nun zwangsläufig die vertikale Verdichtung folgen. Zweifellos aber ist mit diesen Baumaßnahmen ein gewisser Grundstein für eine neue bauliche Nutzung des Blockinnenbereichs gelegt, dem eine **vorprägende Wirkung** der in Konsequenz dazu jetzt beabsichtigten Erweiterung zukommt.*
- *Auch ermöglichte bereits der **Vorgängerbebauungsplan** auf Erdgeschossesebene eine **durchgehende Bebauung** von der Consulentengasse bis zur Radgasse.*
- *Die Stadt erkennt in dieser Situation die besondere Betroffenheit der Anlieger auch durch weitere Dachaufbauten über der erhöhten Blockinnenbebauung an. Sie trägt dem durch die enge Begrenzung solcher Dachaufbauten im Bebauungsplan Rechnung. Ganz lassen sich weitere Dachaufbauten aber nicht vermeiden. Die zulässige Länge von **Rettenungswegen** bestimmt zu einem gewissen Grad die Position des zentralen Fluchttreppenhauses der Blockinnenbebauung. Dieses soll außerdem als zentrale Erschließung für die (im 2. Bauabschnitt) im 2. OG vorgesehenen Wohnungen dienen. Der rückwärtige Grundstücksteil hat insbesondere unter funktionalen Aspekten herausgehobene Bedeutung. Eine Planung, welche im Blockinnenbereich jedwede Aufstockungsmöglichkeit unterbindet, hätte zwangsläufig erhebliche Einbußen in der **Grundrissqualität** zur Folge. Dies würde zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen führen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Nachbarn werden durch die Begrenzung der Treppenhausgröße und die Anordnung eines nach außen geneigten Pultdachs gemindert.*

Weitere Dachaufbauten sind als Ausnahme zur OK-Höhe ebenfalls eng begrenzt.

Insgesamt erscheint es bei Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen Belange als grundsätzlich sachgerecht, im Blockinnenbereich eine Aufstockung zuzulassen, deren Höhe einen weiteren Bauabschnitt zur Erweiterung der Einzelhandelsnutzung er-

möglichst. Einer Souterrain-Nutzung steht der Bebauungsplan ohnehin nicht entgegen. Auch sind sämtliche Möglichkeiten einer Souterrain-Nutzung bereits derzeit ausgeschöpft.

Es sei nicht notwendig, im Blockinnenbereich eine **Erhöhung bis auf das Maß von 541,50 ü NN** zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan definiert mit der OK ein Höchstmaß, das bei Abwägung aller widerstrebenden privaten und öffentlichen Belange als zumutbar erscheint. Diese Höhenfestsetzung berücksichtigt, dass die heutige Decke des Erdgeschosses, bzw. der künftige Fußboden des 1. Obergeschosses teilweise verschiedene Niveaus aufweist (537,00 – 537,40 ü NN). Sie lässt zur Herstellung der Barrierefreiheit und zur Schaffung eines qualitativollen Einkaufserlebnisses die Egalisierung der versetzten Ebenen auf 537,40 ü NN zu. Dies ist sachgerecht und erfüllt die Anforderungen an moderne, attraktive und konkurrenzfähige Einzelhandelsflächen.

Die Stadt hat dabei die Belange der Nachbarn nicht aus dem Blick verloren: Denn das Maß von 541,50 ü NN trägt nur den unbedingten Erfordernissen der städtebaulich gewünschten Erweiterung des Einzelhändlers gerade noch Rechnung. Es nimmt Rücksicht auf die Belange der Nachbargrundstücke, insbesondere der Eigentümerin von Grundstück Consulengasse 2: Ausgehend von einem Rohdeckenbestand über dem heutigen Verkaufsraum von 537,40 ü NN ist für den Fertigfußboden im 1. Obergeschoss eine Höhe von 537,46 realistisch. Im Übrigen berücksichtigt es – bezogen auf eine abgehängte Decke – eine lichte Höhe von nur 3 m. Dieses Maß war zudem auch nach der bis 2004 geltenden Fassung der Arbeitsstättenrichtlinie für Räume mit einer Grundfläche von > 100 und < 2.000 m² vorgeschrieben. Wenngleich diese Arbeitsstättenrichtlinie heute keine Gültigkeit mehr hat, eignet sie sich doch als Anhaltspunkt für eine noch angemessene Raumhöhe. Für die genannte Zwischendecke selbst und die Unterbringung von Technik (Belüftung, Beleuchtung, ggf. Beschallung) sind insgesamt lediglich 30 cm angenommen. Für die Rohdecke darüber sind ebenfalls nur 25 cm gerechnet, für den Flachdachaufbau, bzw. die Wärmeisolierung weitere 22 cm und die Attika schließlich weitere 20 cm.

Nach all dem ist es unter den gegebenen Umständen sachgerecht, für die Blockinnenbebauung im Grundsatz ein Höchstmaß von 541,50 ü NN festzusetzen. Ein deutliches Drücken der Geschosshöhe würde demnach das städtebauliche Ziel der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und der Nachverdichtung durchkreuzen. Darüber hinausgehende Wünsche des Einzelhandels nach einer deutlich größeren Raumhöhe werden im Interesse der Nachbarn im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die Planung lasse gegenüber dem Eigentümer des Grundstückes Consulentengasse 2 jede **Rücksichtnahme** vermissen, weil sie im Bereich des Terrassenanbaues – analog zur Bebauungssituation im Erdgeschoss – nun auch im Obergeschoss einen Grenzbau zulasse.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie gezeigt, nimmt die Planung der Erhöhung der Blockinnenbebauung sowohl hinsichtlich der OK als auch hinsichtlich der Dachaufbauten sehr wohl Rücksicht auf die Belange der Nachbarn. Eine Rücksichtnahmepflicht trifft aber auch die Nachbarn bezüglich der Erfordernisse der Erhöhung der Blockinnenbebauung und des gewichtigen öffentlichen Interesses an einer optimalen Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes. Hinzu kommt, dass wegen der bestehenden Baulast, bzw. vom Rechtsvorgänger abgegebenen Verpflichtungserklärung der Eigentümer des Gebäudes Consulentengasse 2 damit rechnen musste, die davon betroffenen Fensteröffnungen unterhalb der Terrasse zu irgendeinem Zeitpunkt zugunsten einer (Grenz-)Bebauung auf dem Nachbargrundstück wieder schließen zu müssen. Abzuwägen ist auch das private Interesse des Einzelhändlers, zur Fortführung seines Betriebs und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit an seinem Standort ohne gravierende Einbußen an der Grundrissqualität ein Maximum an Verkaufsflächen realisieren zu können. Wie gezeigt, wurde diesem Interesse ebenfalls nicht vollständig Rechnung getragen.

Auch stellt die Schließung der fraglichen Fenster die Nutzbarkeit des (1963 genehmigten) Verkaufsraumes Consulentengasse 2 nicht grundsätzlich in Frage: Verkaufsflächen sind auf eine natürliche Belichtung nicht immer zwingend angewiesen. Zudem ist eine natürliche Belichtungssituation selbst nach einer evtl. Schließung der fraglichen Fenster immer noch gegeben: Bei einer Gesamttiefe von nur 13 m und einer Raumbreite von (im Mittel) knapp 6 m beansprucht allein schon die in der Nord-Ost-Ecke platzierte Wendeltreppe mit einem Durchmesser von ca. 4 m einen beträchtlichen Anteil des fensterfernen Verkaufsraumes. Belichtet wird dieser nämlich über ein ca. 3 x 2 m großes Fenster auf der Südwestseite. Der Lichteinfall von dort ist weitgehend ungehindert: Entsprechend der heutigen Bebauungssituation lässt der rechtskräftige Bebauungsplan "Marktplatz/Königgässle 1. Änderung" auf dem gegenüberliegenden Grundstück Consulentengasse 3 und Flst. 51/7 einen nur eingeschossigen Flachdachbau zu. Wenn der Bebauungsplan "Radgasse/Consulentengasse 5. Änderung" nun eine spätere Schließung, bzw. ein Zubauen der fraglichen Fenster in der Nord-Ost-Fassade des Anbaus Consulentengasse 2 vorbereitet, setzt er die Eigentümerinteressen demnach nicht unverhältnismäßig zurück. Auch mutet er der Eigentümerin insoweit nichts zu, was nach Lage der Dinge unverhältnismäßig wäre.

Eine Planung, die einen nur 2,5 m breiten **Lichthof** und eine **Oberkante** von 541,50 ü NN zulasse, sei unzumutbar und verletze das **Rücksichtnahmegebot**.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt verkennt nicht die künftig zusätzliche Beeinträchtigung des Gebäudes Consulentengasse 2 durch die Erhöhung der Blockinnenbebauung. Sie meint aber, mit der Festsetzung des Lichthofs zulasten der vollen Ausnutzung der Grundrissfläche des Einzelhandelsbetriebs für Verkaufsflächen einen tragfähigen Interessenausgleich gefunden zu haben. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung in der Regel ausgeschlossen, sofern der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe eingehalten ist. So ist es hier: Nach § 5 Abs. 7 Satz 3 Landesbauordnung (LBO) 1995 beträgt der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe im Kerngebiet 0,2 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m. Gleiches gilt nach § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 LBO 2010. Bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 533,76 ü NN und einem oberen Abschluss der Wand von 541,50 ü NN errechnet sich eine Wandhöhe von 7,74 m und damit eine Abstandsfläche von 1,55 m. Da dieses rechnerische Maß hinter dem gesetzlichen Mindestmaß zurückbleibt, gilt das Mindestmaß von 2,5 m. Daran orientiert sich die Festlegung der Baugrenze mit dem Lichthof. Die Stadt gelangt unter Abwägung der wechselseitigen Interessen zu der Einschätzung, dass damit das Rücksichtnahmegebot beachtet ist. Dies gilt umso mehr, als die Eigentümerin des Grundstücks Consulentengasse 2 wegen der zwar bestandsgeschützten, aber baurechtswidrigen Fenster in der Nord-Ost-Fassade gegenüber einer heranrückenden Bebauung einen nur **eingeschränkten Abwehrenspruch** hat. Hinzu kommt, dass von der Gesamthöhe von 7,74 m nur eine Wandhöhe von 4,5 m, nämlich das Maß oberhalb des bestehenden Flachdaches in Erscheinung tritt. Der Verlauf der Baugrenze vor der Nord-Ost-Fassade des Gebäudes Consulentengasse 2 wurde demnach gerade im Blick auf die Rechte der Eigentümerin von Grundstück Consulentengasse 2 und im Einklang mit dem Rücksichtnahmegebot festgelegt.

Das gesamte Gebäude empfangt nur von der außerordentlich engen Consulentengasse Licht. Diese leidet zudem unter einer hohen Immissionslast, weil der gesamte Personennahverkehr mit 200 Linienbussen täglich über diese dafür ungeeignete Gasse geleitet werde. Hinzu komme die Marktplatzbeschickung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt verkennt nicht die künftig zusätzliche Beeinträchtigung des Gebäudes Consulentengasse 2 durch die Erhöhung der Blockinnenbebauung. Die Aussage der Eigentümerin ist jedoch insoweit zu relativieren, weil das gegenüberliegende Grundstück zu einem Gutteil tatsächlich nur eingeschossig bebaut ist und der rechtskräftige Bebauungsplan "Marktplatz Königsgässle" eine Aufstockung ausschließt. Damit ist – jedenfalls ab dem 1. OG – der Lichteinfall von Südwesten – gemessen an den historisch bedingt engen Altstadtverhältnissen – durchaus akzeptabel. Hinzu kommt, dass im 2. OG wegen der vorgelagerten Terrasse von

knapp 6 m Breite auf die gesamte Gebäudelänge von 12 m eine gute Belichtungs- und Belüftungssituation gegeben ist. Auf der Nordostseite genügt nach Einschätzung der Stadt die verbleibende Belichtungs- und Belüftungssituation noch den gesetzlichen, sowie den Rücksichtnahmeerfordernissen in Anbetracht der mit der Erhöhung der Blockinnenbebauung verfolgten städtebaulichen Ziele. Wegen des zwar nur 1 m breiten Traufgässchens und der in der Nordwestfassade des Gebäudes Consulentengasse 2 bestehenden Fenster ist zumindest eine gewisse Belüftung und Belichtung von dort noch möglich. Wegen der deutlich tiefer liegenden Traufe des Nachbargebäudes ist im 2. OG der Lichteinfall weitgehend ungehindert. Dass eine freie Aussicht dort nicht möglich ist, steht außer Frage.

Ein nur 2,5 m breiter **Lichthof** sei **unzureichend**. Dieser sei auf mindestens 4,5 bis 5 m zu vergrößern!

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie ausgeführt, ist die Stadt unter Abwägung der widerstreitenden Belange der Auffassung, dass ein Lichthof mit der Größe des gesetzlichen Mindestabstands nach den Anforderungen des – gegenseitig wirkenden – Rücksichtnahmegebots fehlerfrei festgesetzt werden kann. Der Umstand, dass von der (rechnerisch) 7,74 m hohen Außenwand der Blockinnenbebauung eine Wandhöhe von nur 4,5 m optisch in Erscheinung tritt, ist ein Indiz dafür, dass der Abstand nicht "unzureichend" ist. Ein auf 4,5 bis 5 m verbreiteter Lichthof würde gegenüber dem 2,5 m breiten Lichthof die Belüftungssituation nur unwesentlich verbessern. Wegen der Gesamtverkaufsfläche von über 3.000 m² wäre die damit verbundene, größere Flächeneinbuße zwar untergeordnet, jedoch wären die funktionalen Einbußen erheblich: Bei einem 2,5 m breiten Lichthof werden die Verkaufsflächen im rückwärtigen Teil des Gebäudes Marktplatz 16 einerseits und in den Gebäuden Radgasse 3 und 7 andererseits noch als zusammenhängende Verkaufsfläche wahrgenommen: An dieser Stelle verbleiben ca. 9,5 m für die Erschließung, den Verkauf und die Warenpräsentation. Infolge der seitlich jeweils 1,2 m tiefen Konfektionsrahmen verbleiben als Verkaufs- und Erschließungsfläche gerade einmal ca. 7 m. Im Falle einer Verbreiterung des Lichthofes auf gut 4,5 m, bzw. bis zur ersten Stützenreihe, würde sich diese Stelle indes auf ca. 5 m verjüngen. Wegen der daraus resultierenden Nutzungskollision Erschließung/Verkauf wären funktionale Einbußen die Folge. Auch wäre eine zeitgemäße Warenpräsentation – jedenfalls in diesem Bereich – in Frage gestellt. Es würde nämlich ein schlauchartig eingengter Verkaufsraum entstehen.

Auch ist das Gebäude Marktplatz 16 ohne seitliche Grenzabstände errichtet. Geltendes Planungsrecht verlangt im rückwärtigen Grundstücksbereich nach seiner gesetzlichen Systematik einen seitlichen Grenzbau, d. h. einen unmittelbaren Anbau an das Gebäude Consulentengasse 2. Gerade mit Rücksicht auf die (geltendem Baurecht widersprechenden, zum Blockinneren gerichteten) Fenster des Gebäudes Consulentengasse 2 hat der Eigentümer des

Grundstückes Marktplatz 16 einen mindestens 2,5 m breiten Lichthof freizuhalten. Die schon daraus resultierende Verkaufsflächeneinbuße ist ausschließlich dem Rücksichtnahmegebot geschuldet: Obwohl er den baurechtswidrigen Zustand weder verursacht, noch dazu beigetragen hat, muss der Einzelhandelsbetrieb diesen Verkaufsflächenverlust im Ergebnis tragen. Bei Abwägung aller widerstreitenden Belange gelangt die Stadt daher zu dem Ergebnis, den Eigentümer des Grundstückes Marktplatz 16 nicht noch mehr als durch einen 2,5 m breiten Lichthof einzuschränken.

Hinzu kommt, dass die fragliche Baugrenze den Eigentümer des Grundstückes Marktplatz 16 keinesfalls zwingt, direkt auf diese Baugrenze zu bauen.

Die Planung habe erhebliche **Wertminderungen** zur Folge. Im Falle einer bebauungsplankonformen Bebauung sei das Gebäude nicht vermiet- oder veräußerbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die kollidierenden Interessen nach Ansicht der Stadt unter Berücksichtigung der widerstreitenden Interessen gerecht abgewogen und die Planung auf die benachbarten Grundstücke die gebotene Rücksicht nimmt, liegt eine rechtmäßige Planung vor und können Grundstückswertminderungen nicht mit Erfolg geltend gemacht werden.

Die Planung lasse **Grund- und Geschossflächen** zu, die weit über den nach § 17 BauNVO zulässigen Nutzungszahlen lägen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorbringen dringt nicht durch: Der historische Stadtgrundriss ist nämlich geprägt von einer sehr dichten Bebauung: Nahezu alle Grundstücke sind in einem die Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO mehr oder weniger deutlich überschreitenden Maß bebaut. Beispielfhaft seien hier nur die Grundstücke Consulengasse 12, 14 und 16 erwähnt. Auch sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO und der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Überschreitungen der geltenden Obergrenzen zulässig. Hier liegt auf der Hand, dass die Überschreitung **vernünftigerweise geboten** ist. Denn das zentrale Planungsziel, einem altingesessenen Einzelhandelsgeschäft zur Stärkung der Innenstadt eine erhebliche Verkaufsflächenvergrößerung für ein marktgerechtes Warenangebot zu ermöglichen, lässt sich nicht innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes des Textilhändlers realisieren.

Der Bebauungsplan möge Verkaufsflächenerweiterungen nur befristet zulassen und ein Widerrufsrecht der Stadt vorsehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die im Jahre 2004 eingeführte Möglichkeit zur Festsetzung befristeter und bedingter Nutzungen kommt vor allem in Betracht, wenn feststeht, dass bestimmte Nutzungen von vornherein nur **für eine bestimmte Zeit** ausgeübt werden sollen, weil der **Nutzungszweck nur vorübergehender Art** ist oder, wenn es darum geht, eine Zwischennutzung zuzulassen.*

Das Gegenteil ist aber hier der Fall: Die Stadt will unter Abwägung aller widerstreitenden Belange gerade eine nachhaltige Steigerung der Attraktivität der Innenstadt erreichen. Eine nur befristete Zulassung wäre mit diesem städtebaulichen Ziel unvereinbar. Sie erscheint daher nicht als sachgerecht.

Aus Gründen des besseren Lokalklimas sollen im Bebauungsplan Vorkehrungen, wie etwa ein Gründach auf der Blockinnenbebauung oder Materialien verlangt werden, die das Lokalklima günstig beeinflussen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wenn überhaupt, wird eine mögliche Aufstockung des Blockinnenbereichs das Lokalklima nur unwesentlich verändern. Insbesondere erfolgt keine Neuversiegelung von Flächen. Historisch bedingt und von allen Eigentümern im Plangebiet gleichermaßen zu vertreten ist das vor Ort gegebene enge Nebeneinander der Bebauung ohne eine dem Kleinklima zuträgliche Dachbegrünung. Insoweit fällt auch ins Gewicht, dass die Konstruktion solcher Dächer aufwändig und damit teurer ist. Aus diesen Erwägungen heraus erscheint es als sachgerecht, von der in Rede stehenden Forderung nach einer Dachbegrünung zulasten eines einzelnen Eigentümers im Plangebiet Abstand zu nehmen.

Zahlreiche Stellungnahmen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange waren bereits früher im Gemeinderat behandelt worden. Soweit sie den Ausführungen dieser Vorlage nicht widersprechen, werden die Vorabwägungen auf Grundlage der Drucksachen Nrn. 134/2006 und 190/2006 zum Bestandteil der Gesamtabwägung erklärt.

3. Aufhebung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Consulengasse:

Die Stadt erkennt die Interessen insbesondere der Anwohner an der Aufrechterhaltung eines verkehrsberuhigten Bereichs an. Verkehrliche Interessen sprechen indessen dagegen. Bei der Consulengasse handelt es sich um eine sehr wichtige Zufahrt zum Marktplatz. Über sie werden auch sämtliche Buslinien geführt. Deshalb erscheint es der Stadt unter Berücksichtigung aller widerstreitenden Belange als angemessen die frühere Festsetzung "verkehrsberuhigter Bereich" auf die Gesamtlänge der Consulengasse zwischen Gymnasiumstraße und Marktplatz wieder aufzuheben. Für den südlichen Straßenabschnitt zwischen Marktplatz und südlicher Außenwand des Gebäudes Consulengasse 12 (Malergeschäft) war diese Aufhebung bereits im Bebauungsplanverfahren Marktplatz/Königgässle 1. Änderung (Plan Nr. 344) erfolgt. Deshalb konnte sich der

Geltungsbereich des vom Gericht später für unwirksam erklärten Bebauungsplanes auf den nördlichen Abschnitt der Consulengasse und Teile der Gymnasiumstraße beschränken.

Das Gericht hatte Bedenken gegen die Aufhebung der Festsetzung "verkehrsberuhigter Bereich" in der Consulengasse mangels Vollständigkeit. Jedoch war für den südlichen Straßenabschnitt bis zum Marktplatz die Aufhebung bereits in einem früheren Bebauungsplanverfahren erfolgt.

4. Inhaltliche Konkretisierung im ergänzenden Verfahren:

Der vom Gericht für unwirksam erklärte Bebauungsplan ließ – im Wesentlichen – eine Aufstockung der Blockinnenbebauung bis auf das Maß von 541,50 m ü NN zu. Vor der Außenwand der zum Blockinneren gerichteten Fenster des Gebäudes Consulengasse 2 sicherte die Planung allerdings einen 2,5 m breiten Lichthof (OK 537,00 m ü NN). Der Plan stellte es in das Ermessen der Genehmigungsbehörde, für Treppenhäuser, Aufzüge und ähnliches Überschreitungen der Gebäudeoberkante zuzulassen. Um genehmigt werden zu können, musste ein solcher Dachaufbau (im Sinne eines ungeschriebenen Gesetzes) dem sog. "Rücksichtnahmegebot" genügen, für die Eigentümerin des Grundstücks Consulengasse 2 nach den Gesamtumständen also zumutbar sein.

Im Normenkontrollverfahren hatte die Antragstellerin geltend gemacht, die allein schon durch die Aufstockungsmöglichkeit unzumutbare Belichtungs- und Belüftungssituation könnte sich durch die betreffende Ausnahmeregelung noch zusätzlich drastisch verschärfen. Sie befürchtete nämlich, ein möglicher Treppenhaukopf könnte direkt entlang der nur 2,5 m entfernten Baugrenze platziert werden und ihre zum Blockinneren gerichteten Fenster weitgehend zubauen. Die Stadt nimmt diese Bedenken ernst und will unter Berücksichtigung aller widerstreitenden Belange eine Konkretisierung der Festsetzung der Dachaufbauten dahingehend erreichen, dass der Umfang der Aufbauten möglichst festliegt. Dazu wird festgelegt,

1. dass Überschreitungen der genannten Gebäudeoberkante nur für Treppenhaus, Aufzug und Glasoberlicht zulässig sind,
2. wo diese jeweils zulässig sind und
3. welche Höhe (bezogen auf NN) jeweils zwingend einzuhalten ist.

Im Übrigen blieb die Planung inhaltlich unverändert.

5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im ergänzenden Verfahren:

Da durch die vorstehend beschriebene Konkretisierung die Grundzüge der Planung unangetastet bleiben, wurden – gestützt auf § 4 a Abs. 3 S. 2 BauGB - im Beteiligungsverfahren Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung zugelassen. Die amtliche Bekanntmachung hatte dies klargestellt.

6. Abwägung der Einwendungen zu den Planänderungen im ergänzenden Verfahren:

Der Bevollmächtigte der **Eigentümerin des Grundstückes Consulentengasse 2** macht geltend, dass die Bebauungsplanänderung seine Mandantin noch wesentlich schwerer belaste, als die vom Gericht für unwirksam erklärte Fassung. Allein schon deshalb müsse die Planung die Grundsätze einer gerechten Interessenabwägung verletzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden; den geäußerten Schluss lässt weder die Gerichtsentscheidung noch die Abwägung aller widerstreitenden Belange zu.

Im Übrigen lässt die **Eigentümerin von Grundstück Consulentengasse 2** im Einzelnen vortragen:

6.1 Es gebe eine Unzahl weniger beeinträchtigender Alternativstandorte für das Treppenhaus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt wird unter Abwägung aller widerstreitenden Belange die Vergrößerung der Verkaufsflächen auf ca. 3000 m² Gesamtverkaufsfläche als angemessen angesehen. Aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen ist in der Radgasse und damit an zentraler Stelle ein 2-geschossiger Flachdachbau zudem nicht akzeptabel. Die Planung fordert demzufolge für das Gebäude Radgasse 3 ein Satteldach. Auch will sie im 2. OG und im DG dieses Gebäudes entsprechend den Zielen der Innenstadtsanierung einen angemessenen Wohnflächenanteil sichern. Die Erschließung dieser im öffentlichen Interesse liegenden Wohnungen ist jedoch über die bestehenden Treppenhäuser innerhalb der Bestandsimmobilien nicht möglich. Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten auf den Liegenschaften des Textileinzelhändlers bedingt die Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele ein zusätzliches Treppenhaus.

Der vorgesehene Standort ermöglicht es, das Treppenhaus so anzuordnen, dass von jeder Stelle eines Verkaufsraumes ein Notausgang in max. 25 m Entfernung erreichbar ist und der notwendige Ausgang aus dem Treppenhaus im Erdgeschoss direkt ins Freie führt. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist theoretisch an nur zwei verschiedenen Stellen möglich:

- 1. an der jetzt gewählten Stelle mit dem Ausgang in den Innenhof zwischen Consulentengasse und der überbauten ehemaligen Radpassage. Bei einem weiteren Abrücken vom Gebäude Consulentengasse 2 wäre dieses technisch nicht mehr realisierbar.*
- 2. an der Seite Radgasse im Bereich des Neubaus Radgasse 3.*

In der Praxis erscheint jedoch nur die unter 1. genannte Lösung sinnvoll umsetzbar. Die Variante 2 hätte gravierende, vor allem funktionale Einbußen zur Folge. Ein an der Radgasse platziertes Treppenhaus würde den Verkaufsraum zerteilen, einengen und die Sichtverbindung vom Eingangsbereich Markplatz bis in die hinteren Verkaufsraumbereiche unterbrechen. Ein Kundenlaufweg und eine sinnvolle Abwicklung der Sortimente wären nicht mehr möglich. Die Tiefe des Verkaufsraumes könnte nicht mehr ausreichend mit Kundenfrequenz versorgt werden. Auch ist die Verkaufsfläche an der möglichen Stelle durch die Altbausubstanz und Auflagen des Denkmalschutzes besonders eingeengt. Schließlich ginge die für ein Modehaus dieser Größe unabdingbar ausreichende Zahl von Schaufenstern verloren. Das städtebauliche Ziel der Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsstandorts in der Innenstadt wäre damit in Frage gestellt.

Aus all diesen Erwägungen heraus erscheint bei Abwägung aller widerstreitenden Belange die Anordnung des Treppenhauses an der bislang vorgesehenen Stelle am sinnvollsten: Eine Planungsvariante, die mit geringeren Beeinträchtigungen des Eigentums Consulentengasse 2 die städtebaulichen Belange und die vom betroffenen Textileinzelhändler mit der Investition verfolgten Ziele ebenso gut erreichen würde, ist nicht ersichtlich. Auch wurde die betreffende Ausnahmeregelung im Bebauungsplan gerade im Blick auf die Wahrung der nachbarlichen Interessen dahingehend präzisiert, dass die Möglichkeit einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes deutlich minimiert ist: Anstelle des zunächst vorgesehenen Satteldaches wird für den Treppenhauskopf nunmehr parallel zum Treppenlauf ein Pultdach vorgegeben, dessen Tiefpunkt im Bereich der Baugrenzen, also im grenznahen Bereich ist. Bei einem weiteren Abrücken vom Gebäude Consulentengasse 2 wäre dieses Treppenhaus nicht mehr realisierbar. Nach Ansicht der Stadt tragen der im Bebauungsplan vorgesehene Standort und die Ausrichtung des Flucht- und Erschließungstreppenhauses den betroffenen nachbarlichen Belangen unter Berücksichtigung der gegenseitigen Rücksichtnahme hinreichend Rechnung. Im Übrigen eröffnet gerade eine Ermessensentscheidung die notwendige Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange.

- 6.2 Wegen der Ausnahmeregelungen sei es nur ein kleiner Schritt in Richtung weiterer Aufbauten und zusätzlicher Geschosse.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die im Bebauungsplan aufgenommenen Ausnahmeregelungen erscheinen unter Beachtung aller widerstreitenden Interessen und des Rücksichtnahmegebots als sorgfältig abgewogen. Gleichwohl bedarf es auch bei der Erteilung einer Ausnahme noch einer gesonderten Ermessensentscheidung (§ 31 Abs. 1 BauGB). Dabei haben nur solche Dachaufbauten Aussicht auf Zulassung, die im Hinblick auf betroffene schutzwürdige Belange dem Rücksichtnahmegebot genügen. Die Genehmigungsbehörde hat nach pflichtgemäßem **Ermes-***

sen und unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes über einen möglichen Ausnahmeantrag zu entscheiden.

Ein Antrag, ein zusätzliches Geschoss zu realisieren, würde wegen eines Verstoßes gegen die Grundzüge der Planung eine Bebauungsplanänderung erfordern. Auch in diesem Änderungsverfahren wären die widerstreitenden Interessen zu gegebener Zeit gerecht abzuwägen. Nach alledem setzt die Existenz einer abgewogenen Ausnahmeregelung die nachbarlichen Interessen nicht unverhältnismäßig zurück.

- 6.3 Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen bedingten zusätzliche Aufbauten. Diese Einrichtungen lasse die Planung zu Unrecht völlig außer Acht.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Da die genannten Einrichtungen in der Ausnahmeregelung nicht ausdrücklich erwähnt sind, sind sie als (über das Maß von 541,50 m ü NN hinausragende) Aufbauten **unzulässig**. Es bedürfte für ihre Zulassung demzufolge einer **Befreiung**. Sie richtet sich nach den im Bebauungsplanverfahren nicht zu prüfenden Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB.*

Dass die Planung Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen nicht ausdrücklich erwähnt ist also weder ein Mangel der Planung, noch erleichtert dieser Umstand die Zulassung der genannten technischen Einrichtungen als Aufbauten.

- 6.4 Im Hinblick auf notwendige Be- und Entlüftungseinrichtungen wird angeregt, im Bebauungsplan eindeutig konkrete Anforderungen an deren Zulässigkeit zu definieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Festsetzung des Gebietstyps sind der Schutzanspruch und die daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an etwaige Be- und Entlüftungseinrichtungen konkretisiert. In einem folgenden Baugenehmigungsverfahren sind die Einhaltung der lärmtechnischen Regelwerke und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Hinzu kommt, dass sich dieses Vorbringen nicht auf die Bebauungsplanänderungen bezieht. Es ist damit inhaltlich ausgeschlossen.

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren:

Das Regierungspräsidium Tübingen – Höhere Raumordnungsbehörde – sowie der Regionalverband Donau-Iller haben – im wesentlichen übereinstimmend – entschieden, dass die geplante Erweiterung des Textilhandels dem Integrationsgebot als eigenständiges Ziel des verbindlichen Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002 entspreche. Aus regionalplanerischer und raumordnerischer Sicht seien keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen.

8. Grundstücksgrenzen:

Infolge eines Versehens sind im Plan vom 10.02.2010 Index 3 die Grundstücksgrenzen nicht dargestellt. Dieser war Gegenstand der erneuten Beteiligung im ergänzenden Verfahren. Der Fehler wurde als redaktionelle Änderung am 14.04.2010 ausgeräumt. Der Plan vom 14.04.2010 Index 4 und die vorangegangene Fassung vom 10.02.2010 Index 3 unterscheiden sich nur hinsichtlich der Grundstücksgrenzen. Im Übrigen sind sie inhaltsgleich. Gegenstand der Gesamtabwägung ist der Plan vom 14.04.2010 Index 4.

9. Gesamtabwägung:

Die Beeinträchtigungen für betroffene Grundstückseigentümer werden gesehen und ernst genommen, erscheinen der Stadt aber unter Berücksichtigung aller widerstreitenden Belange und der gegenseitigen Pflichtenstellung aus dem Rücksichtnahmegebot als zumutbar. Im Ergebnis trägt die Planung den öffentlichen und privaten Belangen, wie sie auch Gegenstand von Einwendungen, bzw. Stellungnahmen waren, hinreichend Rechnung. Insbesondere sind auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1 Begründung
- 2 Bebauungsplan Textteil
- 3 Bebauungsplan zeichnerischer Teil
- 4 Zusammenfassende Erklärung (wird zur Sitzung bereitgestellt)