



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 123/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	ja	25.07.2011			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schadenhofstraße"

- a) Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

I. Beschlussantrag

1. Abweichend vom Gemeinderatsbeschluss vom 15.11.2010 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die nachstehenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen betroffener Bürger und Träger öffentlicher Belange werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen dem jeweiligen Vorbringer gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen als das Ergebnis der Prüfung seiner Anregungen.
3. Der Bebauungsplan "Schadenhofstraße" i. d. F. vom 01.07.2011 Index 2 Plan Nr. 900/11 im Maßstab 1 : 200 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die örtlichen Bauvorschriften werden i. d. F. vom 01.07.2011 nach 74 LBO i. V. m. 4 GemO Baden-Württemberg für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 900/11 als Satzung beschlossen.

II. Begründung:

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan "Schadenhofstraße" ersetzt den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "1. Änderung Bürgerturmstraße" aus dem Jahre 1992. Er will als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäftes für Sportartikel schaffen. Hierzu soll auf dem Grundstück Schadenhofstraße 4 ein giebelständiger, 4-geschossiger Neubau zugelassen werden, der sich in die historisch gewachsene Baustruktur einfügt und in seiner Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung anlehnt.

2. Beschluss- und Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat am 15.11.2010 das Verfahren eingeleitet. Der Öffentlichkeit sowie den von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16. Mai bis 17. Juni 2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung des Regelwerkentwurfes:

Nach Auffassung des **Eigentümers von Grundstück Bürgerturmstraße 7** widerspricht der Bebauungsplanentwurf dem erklärten Planungsziel, die Höhenentwicklung der Gebäude in Anlehnung an den Bestand zuzulassen: Wegen der für das Gebäude Schadenhofstraße 4 festgesetzten Traufhöhe von max. 545,00 ü. N. N. und der zulässigen Dachneigung von max. 55° dominiere der Neubau alle umstehenden Gebäude. Es wäre deshalb sachgerechter, die bisherige Traufhöhe beizubehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan definiert mit der für das Gebäude Schadenhofstraße 4 festgesetzten Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung eine Gebäudehöhe, die bei Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen Belange sachgerecht ist. Sie lässt zur Herstellung der Barrierefreiheit im 1. Obergeschoss der Gebäude Schadenhofstraße 4 und 6 und zur Schaffung eines qualitätvollen Einkaufserlebnisses die Egalisierung der versetzten Ebenen im 1. Obergeschoss dieser beiden Gebäude auf 536,22 ü. N. N. zu. Dies ist sachgerecht und erfüllt die Anforderungen an moderne, attraktive und konkurrenzfähige Einzelhandelsflächen.

Im Übrigen trägt die für das Gebäude Schadenhofstraße 4 festgesetzte Traufhöhe den unbedingten Erfordernissen der städtebaulich gewünschten Erweiterung in Form eines 4-geschossigen Neubaus Rechnung. Was die zugelassene Dachneigung betrifft, entspricht diese der städtebaulichen Situation in der Altstadt.

Ein deutliches Drücken der Traufhöhe auf das vorhandene Maß würde den Verlust eines ganzen Geschosses bedeuten und dem städtebaulichen Ziel, den innerstädtischen Einzelhandel zu stärken und der Nachverdichtung, zuwiderlaufen. Aus diesen Erwägungen heraus ist es sachgerecht, die im Bebauungsplanentwurf für das Gebäude Schadenhofstraße 4 zugelassene Traufhöhe unverändert beizubehalten, auch wenn der Neubau die Umgebungsbebauung geringfügig überragt. Davon, dass er die umstehenden Gebäude "dominiert", kann jedenfalls keine Rede sein.

Weil der Bebauungsplan für den eingeschossigen, rückwärtigen Flachdachanbau des Gebäudes Schadenhofstraße 4 eine Höhe von 536,55 ü. N. N. zulasse, beeinträchtigt dies ein Fenster im Gebäude Bürgerturmstraße 7, bzw. die Nutzung des dort zum Innenhof gerichteten Büros.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan definiert mit der OK ein Höchstmaß, das bei Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen Belange als zumutbar erscheint und die Anforderungen an moderne, attraktive und konkurrenzfähige Einzelhandelsflächen erfüllt.

*In diesem Zusammenhang fällt zunächst ins Gewicht, dass das fragliche Fenster – obwohl es historisch überkommen ist – geltendem Recht widerspricht: Auf der Grundstücksgrenze errichtete Außenwände sind nach heutigem Recht grundsätzlich **ohne Fensteröffnungen** auszuführen. Weil das fragliche Fenster ursprünglich aber im Einklang mit geltendem Recht eingebaut wurde, genießt dieses freilich 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).*

Auch beeinträchtigt der als Verkaufsfläche vorgesehene Flachdachanbau die Belichtung und Belüftung des fraglichen Büros nicht nennenswert (vergl. Anlage 4): Die Unterkante des betreffenden Sims wurde mit 536,42 ü. N. N. ermittelt. Wenn überhaupt, überragt der rückwärtige Anbau den Fensterrahmen des (nach innen öffnbaren) Fensters nur wenige Zentimeter. Deshalb besteht kein Anlass, im Bereich des Flachdachanbaues die lichte Höhe des dortigen Verkaufsraumes zu drücken. Die mit 536,55 ü. N. N. für den rückwärtigen Flachdachanbau definierte OK berücksichtigt ohnehin nur eine lichte Höhe von 3,05 m. Ein Maß von 3,00 m war 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. Der Bebauungsplan definiert mit der OK ein Höchstmaß, das bei Abwägung aller widerstreitenden privaten und öffentlichen Belange als zumutbar erscheint, gleichzeitig aber auch die Anforderungen an moderne, attraktive und konkurrenzfähige Einzelhandelsflächen erfüllt.

Selbstverständlich hat der heranrückende Flachdachanbau den brandschutztechnischen Anforderungen zu genügen, so dass insbesondere ein Feuerüberschlag verhindert wird.

Die Stadt erkennt auch die zusätzliche Beeinträchtigung durch das künftige Treppenhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 59/18. Sie meint aber, durch die Distanz zwischen 4,22 m und

5,66 (vergl. Anlage 4) einen tragfähigen Interessenausgleich gefunden zu haben. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot 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 Ziff. 2 Landesbauordnung (LBO 2010) beträgt der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe im Kerngebiet 0,2 der Wandhöhe. Bei einem oberen Abschluss der Wand von 547,00 ü. N. N., bzw. einer Wandhöhe von 14 m errechnet sich eine Abstandsfläche von 2,80 m. Der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe ist sonach mehr als deutlich eingehalten. Auch sind Gründe dafür, dass das Rücksichtnahmegebot verletzt sein könnte, weder vorgetragen, noch sonst wie ersichtlich.

Gleiches gilt im Verhältnis des Treppenhausanbaus gegenüber den zum Blockinneren ausgerichteten, nach heutigem Recht ebenfalls rechtswidrigen, aber bestandsgeschützten südwestlichen Fensters des Gebäudes Bürgerturmstraße 9/1 (vergl. Anlage 5). Bei einem Abstand zwischen 6,00 und 6,50 m gelangt die Stadt unter Abwägung der wechselseitigen Interessen zu der Einschätzung, dass damit das Rücksichtnahmegebot beachtet ist.

Der **Eigentümer des Grundstückes Gymnasiumstraße 3** sieht durch das rückwärtige Treppenhaus die Belichtung und Besonnung seines Gebäudes erheblich beeinträchtigt. Auch habe die Planung eine Wertminderung zur Folge.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt erkennt die zusätzliche Beeinträchtigung des Gebäudes Gymnasiumstraße 3 durch das künftige Treppenhaus (vergl. Anlage 5). Weil sich beide (Gebäude Gymnasiumstraße 3 und Treppenhaus) nur auf eine Länge von ca. 1,5 m unmittelbar gegenüberstehen und sich in diesem Wandabschnitt des Gebäudes Gymnasiumstraße 3 keine Fenster befinden, meint die Stadt, einen tragfähigen Interessenausgleich gefunden zu haben. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung nämlich in der Regel ausgeschlossen, sofern der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe eingehalten ist. So ist es hier: Nach § 5 Abs. 7 Ziff. 2 Landesbauordnung (LBO 2010) beträgt der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe im Kerngebiet 0,2 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m. Bei einer Wandhöhe von 14 m errechnet sich somit eine Abstandsfläche von 2,80 m. Die Baugrenze für das künftige Treppenhaus ist so gelegt, dass dieser Abstand im Verhältnis zum nordöstlich angrenzenden Gymnasiumstraße 3 eingehalten ist.

Hinzu kommt, dass sämtliche südwestlichen Fenster des Gebäudes Gymnasiumstraße 3, obwohl sie historisch überkommen sind, heute geltendem Recht widersprechen. Auf der Grundstücksgrenze bzw. im grenznahen Bereich errichtete Außenwände sind nach heuti-

gem 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). Auch stellt die Planung vor diesen Fenstern eine ca. 7,5 m breite, unüberbaubare Fläche sicher. Selbst Nebenanlagen sind dort nicht zulässig. Trotz heranrückendem Treppenhaus ist deshalb die Belichtung und Belüftung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet. Abzuwägen ist im Übrigen 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. Ein in das Gebäude integriertes Treppenhaus hätte unter den gegebenen Umständen nämlich gravierende funktionale Einbußen zur Folge. Eine Planungsvariante, die mit geringeren Beeinträchtigungen Ihres Eigentums die städtebaulichen Belange und die vom betroffenen Sportartikeleinzelhändler mit der Investition verfolgten Ziele ebenso gut erreichen würde, ist nicht ersichtlich.

Gründe dafür, dass die Planung Rücksichtnahmepflichten zugunsten des Eigentümers von Gebäude Gymnasiumstraße 3 verletzt, sind weder vorgetragen, noch sonst wie ersichtlich.

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.

Der **Eigentümer der Grundstücke Bürgerturmstraße 3 und 5** regt an, entsprechend einer von ihm vorgelegten Skizze für seine Gebäude die zulässige Traufhöhe um weitere 54 cm anzuheben. Die derzeitige Höhe (Bestandshöhe) beträgt auf der Nord-Ost-Seite 542,28 und auf der Süd-West-Seite 541,56 ü. NN.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, das historisch begründete, unverwechselbare Stadtbild der Biberacher Innenstadt zu erhalten. Stadtbildprägend und auch für die Bürgerturmstraße kennzeichnend ist unter anderem der Wechsel von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden und (häufig als Konsequenz hieraus) höhenversetzte Traufen und Firste. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf behält dieses wichtige Gestaltungsmerkmal bei und lässt – über den bloßen Bestandsschutz hinaus – auf der Nord-Ost-Seite eine Anhebung der Traufe um 30 cm auf 542,58 ü. NN., auf der Süd-West-Seite um 1 m auf

542,58 ü. NN. zu. Die festgesetzte Traufhöhe erlaubt im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Raumhöhen, die den Anforderungen an moderne und attraktive Einzelhandelsfläche uneingeschränkt gerecht werden. Im 2. Obergeschoss sind die lichten Höhe für Verkaufsflächen zwar zu gering, für Wohnnutzung sind sie indes allemal ausreichend. Im Falle einer Anhebung der Traufhöhe um weitere 54 cm ginge ein für die Lebendigkeit des Straßenbildes ganz wesentliches Gestaltungsmerkmal verloren. Aus diesen Erwägungen heraus ist es sachgerecht, die Planung unverändert beizubehalten (vergl. Anlage 6)

Mehrere **Vertreter des Stadtforums** regen an,

- das notwendige Treppenhaus entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirats ins Gebäude zu integrieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

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. Auch ist es aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, das bestehende Sportfachgeschäft in Innenstadtlage zu erweitern, um das Angebot und die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und auszubauen.

Auch drängen sich mit der Fachmarktentwicklung seit den 80er Jahren in nahezu allen Konsumgüterbranchen (wegen der Standortvorteile wie z. B. niedrigere Grundstückspreise, attraktive Parkmöglichkeiten, geringerer Personalbedarf) auf der "Grünen Wiese" großflächige Einzelhandelsbetriebe vor. Dieser allgemeine Trend führt dazu, dass der eigentliche Stadtkern mit seiner Einzelhandelsstruktur Gefahr läuft, als historischer Einzelhandels- und Dienstleistungsplatz an Bedeutung und Attraktivität zu verlieren. Auf der Grundlage einer Marktuntersuchung beschloss der Gemeinderat ein Einzelhandelskonzept, welches das Ziel verfolgt, großflächige Betriebe möglichst auf in die Innenstadt integrierten Standorten anzusiedeln. Dieses Konzept hat die Stadt dann in der Folgezeit konsequent Schritt für Schritt umgesetzt. Eine Planung, welche gerade der Schaffung eines konkurrenzfähigen Flächenangebots an Einzelhandelsflächen entgegensteht, würde diesen Bemühungen zuwiderlaufen.

Zu sehen ist zudem auch das private Interesse des Einzelhändlers zur Fortführung seines Betriebes und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit an seinem Standort. Ein in das Gebäude integriertes Treppenhaus hätte nämlich erhebliche funktionale Einbußen zur Folge. Aus diesen Erwägungen heraus ist es sachgerecht, das Treppenhaus als rückwärtigen Anbau zuzulassen.

- den Hauptzugang zum Geschäft entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirats durch das Gebäude Schadenhofstraße 6 festzulegen. Er soll entweder an der nordwestlichen Ecke

des Gebäudes beibehalten, oder, noch besser, entsprechend der historischen Situation wiederhergestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt als Plangeberin ist hinsichtlich der möglichen Inhalte der Bebauungspläne keineswegs frei: Der Gesetzgeber hat die möglichen Inhalte vielmehr abschließend geregelt. Der Hauptzugang zum Geschäft ließe sich demzufolge nur dann durch den Bebauungsplan "verorten", wenn sich in dem Katalog der vorgegebenen Festsetzungsmöglichkeiten eine Ermächtigung dafür finden ließe. Weil es an einer solchen Regelung aber fehlt, kann die Stadt den Bauherrn auch nicht mit planerischen Festsetzungen zwingen, den Hauptzugang entsprechend den Vorstellungen der Stadt anzuordnen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hat die Gemeinde kein "Festsetzungsfindungsrecht".

- mit einem Lattengerüst das Treppenhaus vor Ort in seiner Höhenentwicklung darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Auffassung der Verwaltung ermöglichen die vorliegenden Abwicklungen und Schnitte eine hinreichende Beurteilung. Der zu erwartende zusätzliche Erkenntnisgewinn rechtfertigt die Kosten hierfür nicht.

Der **Eigentümer eines ausschließlich über die Gymnasiumstraße sowie die Ehinger-Tor-Straße anfahrbaren Tiefgaragenstellplatzes auf dem sog. "Metzgerareal"** befürchtet im Bereich der Gymnasiumstraße weitere Störungen des Verkehrsflusses, wenn das Sportgeschäft von dort angedient wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der vorliegenden Planung ist die Andienung über den rückwärtigen Hof möglich und auch vorgesehen. Notwendige Störungen des Verkehrsflusses durch Ein- und Ausfahrten beschränken sich demzufolge auf ein Minimum und sind jedermann zumutbar.

4. Behördenbeteiligung:

Mit Serienbrief vom 10. Mai 2011 war den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die **Untere Naturschutzbehörde** regte an, Dachstühle durch fachkundige Personen auf geschützte Arten, insbesondere auf Fledermausvorkommen abzusuchen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Fledermausexperte des Schwäbischen Albvereins, der zusammen mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Biberach die Gebäude Schadenhofstraße 4 und 6 abgesucht hat, konnte keinen Hinweis auf ein Fledermausvorkommen oder sonstige geschützte Arten feststellen.

Die **Industrie- und Handelskammer** begrüßte die Planung für den Einzelhandelsstandort, weil sie eine willkommene Belebung der Gymnasiumstraße erwarten lasse. Diese leide bislang unter einer mangelnden Frequenz und das geplante Vorhaben komme der Biberacher Innenstadt zugute.

Das **Landesdenkmalamt Tübingen** regt an, die beiden Gebäude Schadenhofstraße 4 und 6 als Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz zu kennzeichnen. Es stimmte aber dem Abbruch des Gebäudes 4 zu und kündigte an, beide Gebäude aus der Denkmalliste zu streichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend nachrichtlich geändert.

Die **Kreisfeuerwehrstelle** stimmte der Planung unter den üblichen brandschutztechnischen Auflagen zu.

Die **übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben der Planung vorbehaltlos zugestimmt.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1. Zeichnerischer Teil**
- 2. Textteil**
- 3. Begründung**
- 4. Systemschnitt B-B**
- 5. Systemschnitt A-A**
- 6. Gebäudeabw. Bürgerturmstraße**
- 7. Lageplan Schnittlage**