



Schwäbisch Gmünd, 15.07.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 157/2019

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 1152 IX
"Lido Areal Königsturmstraße", Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Modifizierung der Begründung im ergänzenden Verfahren
- Planergänzendes Verfahren (Abwägung und Satzungsbeschluss)**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan vom 12.12.2017/11.04.2018 (nur Fraktionen)
3. Lageplan vom 12.12.2017/11.04.2018 (unmaßstäblich verkleinert)
4. Textteil
5. Begründung vom 12.12.2017/11.04.2018 mit Ergänzungen vom 04.07.2019
6. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden
7. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 7.1 Regierungspräsidium Freiburg
 - 7.2 IHK Ostwürttemberg
 - 7.3 Polizeipräsidium Aalen, Sachbereich Verkehr
 - 7.4 Polizeipräsidium Aalen, Prävention
 - 7.5 unitymedia
 - 7.6 Deutsche Telekom AG
 - 7.7 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 7.8 Landratsamt Ostalbkreis
 - 7.9 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 7.10 Handwerkskammer Ulm
8. Verschattungsstudie zu Flurstück 461/2



Beschlussantrag:

1. Unter Berücksichtigung der im Abschnitt Sachverhalt und Antragsbegründung unter Nr. 2 dargestellten ergänzenden Ermittlungen und Bewertungen erneuert der Gemeinderat seine Abwägung auf der Grundlage des Abwägungsprotokolls zur Gemeinderatssitzung vom 10.10.2018 (Gemeinderatsdrucksache 185/2018).
2. Der Gemeinderat nimmt die ergänzte Begründung (Anlage 5) zu Kenntnis und billigt deren Inhalt.
3. Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschrift Nr. 1152 IX „Lido-Areal Königsturmstraße“ am 10.10.2018 gefasste Satzungsbeschluss wird erneuert.
4. Die Satzung wird im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 25.10.2018 in Kraft gesetzt

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Ergänzendes Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1152 IX "Lido Areal Königsturmstraße" wurde am 10.10.2018 im Gemeinderat beschlossen (Gemeinderatsdrucksache 185/2018) und am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Nachgang hierzu wurde für das Projekt die beantragte Baugenehmigung erteilt, wogegen von den Eigentümern zweier Nachbargrundstücke Widerspruch erhoben wurde. Nach § 212a BauGB haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung (d.h. trotz Widerspruchs darf von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht werden).

Aus diesem Grund beantragten die Widerspruchsführer die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs beim Verwaltungsgericht Stuttgart.

Das Verwaltungsgericht hat im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs.3, § 80 Abs.5 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung) und der zu treffenden summarischen Prüfung der Erfolgsaussichten des Widerspruchs gegen die Baugenehmigung zumindest in einem Punkt den Widerspruchsführern Recht gegeben.

Ziff. 2.3 des Textteils der örtlichen Bauvorschriften (Anlage 4) wurde vom Verwaltungsgericht wegen eines Abwägungsfehlers im Bebauungsplanverfahren für unwirksam erachtet. In Ziff. 2.3 des Textteiles wird geregelt, dass geringere als die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zulässig sind. Nach § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung (Fassung 2010) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen allgemein 0,4 der Wandhöhe. Durch die örtliche Bauvorschrift Ziff. 2.3 war beabsichtigt, dieses Maß



auf 0,2 zu verringern. Die Abwägung mit den nachbarlichen Belangen, insbesondere des Grundstücks Flst. 461/2 hält das Verwaltungsgericht Stuttgart für nicht ausreichend.

Für die Korrektur heilbarer Verfahrensfehler in Bebauungsplänen hat der Gesetzgeber im § 214 (4) BauGB ein entsprechendes Verfahren vorgesehen. Es gilt auch für die mit dem Bebauungsplan beschlossenen örtlichen Bauvorschriften. Die Stadt Schwäbisch Gmünd führt nunmehr dieses ergänzende Verfahren mit dem Ziel der rückwirkenden Inkraftsetzung des o. g. Bebauungsplans durch.

2. Erneute Abwägung

- a) Soweit es bei der Abwägung nicht um die Verringerung der Abstandsflächen geht, hat das Verwaltungsgericht Stuttgart die Abwägung nicht beanstandet. Deshalb kann der Gemeinderat auf der Grundlage des Abwägungsprotokolls, das zur Sitzung am 10.10.2018 erstellt wurde, die damals getroffene Abwägung erneuern.
- b) Soweit es um die Verringerung der Abstandsflächentiefe geht, hat das Verwaltungsgericht wörtlich Folgendes beanstandet. „Durch die angefochtene Satzung werden die erforderlichen Grenzabstände vor Außenwänden (§ 5 Abs. 1, 7 LBO) modifiziert. Statt der üblicherweise erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 der Wandhöhe sollen im vorliegenden Plangebiet nur 0,2 der Wandhöhe als Tiefe der Abstandsfläche ausreichend sein. Hierbei hat die Antragsgegnerin dem Umstand keine Beachtung geschenkt, dass dies unmittelbare Auswirkungen auf das Grundstück der Antragsteller Flst. 461/2 haben kann. Durch die verringerte Tiefe der Abstandsfläche ist es jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass die Besonnung, Belüftung, Belichtung und schließlich auch Belange des Brandschutzes des angrenzenden Grundstücks beeinträchtigt werden. Dies hat die Antragsgegnerin vorliegend übersehen. Im Rahmen der Begründung der geringeren Abstandsflächentiefe stellt die Antragsgegnerin nur darauf ab, dass sie sich aufgrund der Festsetzung eines urbanen Gebiets und der Lage in der Innenstadt an der Abstandsflächentiefe eines Kerngebiets orientiere, ohne das Vorliegen einer kerngebietsähnlichen Struktur auch mit Blick auf das Flst. 461/2 zu belegen. In der Begründung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe finden sich ebenfalls keine Erwägungen hinsichtlich der angrenzenden Nachbarn. Die Antragsgegnerin setzt sich im Rahmen des Abwägungsvorgangs (vgl. Abwägungsvorschlag für die Einwendungen der Öffentlichkeit) ausdrücklich nur mit den Belangen der Nachbarschaft entlang der Rinderbacher Gasse und der Turmgasse bezüglich der Verschattung und Belichtung auseinander. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Nachbarn an der Königsturmstraße, insbesondere der Antragsteller im Hinblick auf die Betroffenheit des Flst. 461/2 fehlt jedoch. Eine Ermittlung und Bewertung ihrer Betroffenheit ist nicht erfolgt (vgl. Abwägungsvorschlag für die Einwendungen der Öffentlichkeit, S.7).
- c) Der Gemeinderat nimmt diese Vorhaltungen zur Kenntnis. Bei der erneuten Ermittlung und Bewertung der Belange der Nachbarn hat sich Folgendes herausgestellt:



- Der/die Eigentümer des Flst. 461/2 oder andere Grundstückseigentümer entlang der Königsturmstraße haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keinerlei Bedenken bezüglich einer eventuellen Verschattung und Verschlechterung der Belichtung in diesem Bereich geäußert. Wie sich aus dem Abwägungsvorschlag für die Einwendungen der Öffentlichkeit, S. 7 ergibt, wurde die Verschattung entlang der Königsturmstraße ausdrücklich nicht thematisiert.
- Die Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebiets entspricht dem Charakter eines Kerngebiets bzw. eines Urbanen Gebiets. Die Struktur des Kerngebietes und des Urbanen Gebiets sind sich in Vielem ähnlich. Entscheidend ist, dass sich im Bestand der näheren Umgebung jedenfalls Abstandsflächentiefen ableiten lassen, die der Abstandsflächentiefe eines Kerngebietes entsprechen. Insoweit kann auf die ergänzende Begründung verwiesen werden.
- Angesichts des Standorts des Flst. 461/2 und seiner Lage sowie angesichts der früher vorhandenen Bebauung, ging der Gemeinderat schon bei der letzten Abwägungsentscheidung davon aus, dass nur eine unerhebliche zusätzliche Verschattung bei dem Flst. 461/2 entstehen wird. Diese Annahme wird durch eine als Anlage 8 beigefügte Verschattungsstudie bestätigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass an einem solchen innerstädtischen Standort sowohl die maximal zulässige Gebäudehöhe als auch die mit ihr einhergehende Beschränkung der Besonnung, Belüftung und Belichtung einem Nachbarn zumutbar ist.
- Der Brandschutz wird durch die Verringerung der Abstandsflächentiefe auf $0,2 \times$ Wandhöhe nicht grundsätzlich in Frage gestellt, weil dieses Maß z.B. im Kerngebiet den Regelabstand darstellt. Brandschutzrechtliche Fragen sind im Übrigen Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens.
- In zahlreichen Landesbauordnungen wurde nach der Einführung des Urbanen Gebiets als neues BauNVO-Gebiet die Abstandsflächentiefe auf $0,2 \times$ Wandhöhe verringert. Dies zeigt, dass die Verringerung der Abstandsflächentiefe auf $0,2 \times$ Wandhöhe in einem Urbanen Gebiet eher zumutbar als nicht zumutbar ist. Nachdem die Eigentümer des Flst. 461/2 insoweit keine Einwendungen erhoben haben, kann auch von einer Zumutbarkeit im konkreten Einzelfall ausgegangen werden. In Baden-Württemberg existiert bereits eine Regierungsvorlage zur Novellierung der Landesbauordnung, die ebenfalls eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe in Urbanen Gebieten auf $0,2$ der Wandhöhe vorsieht. Die erste Lesung dieser Novelle fand am 27.06.2019 statt.

Unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarn, insbesondere des Flst. 461/2 und unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung wird an der Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf $0,2 \times$ Wandhöhe festgehalten.



3. Bisheriges Verfahren

- 25.10.2017: Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gemeinderatsvorlage 232/2017)
- 11.01.2018: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 08.01. bis 23.02.2018: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 15.01.2018 bis 23.02.2018: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 2018: Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 078/2018)
- 06.08. bis 05.09.2018: öffentliche Auslegung des Planentwurfs

4. Hinweis

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.