



LANDTAG VON BADEN-WÜRTTEMBERG
Petitionsausschuss - Die Vorsitzende

Landtag von Baden-Württemberg Konrad-Adenauer-Straße 3 70173 Stuttgart

Herrn
Holger Schappeler
Kesselbachstraße 2
88662 Überlingen

Stuttgart, 12.10.2018
Telefon: 0711 2063 525
Telefax: 0711 2063 540
Aktenzeichen: Petition 16/02225
E-Mail: petitionen@landtag-bw.de

**Petition 16/02225; Holger Schappeler, 88662 Überlingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Änderung Parkhaus Therme“**

Sehr geehrter Herr Schappeler,

der 16. Landtag von Baden-Württemberg hat in seiner 71. Sitzung am 11.10.2018 entsprechend der Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses über die Petition 16/02225 entschieden. Die Entscheidung und Begründung wollen Sie bitte der beiliegenden Kopie aus der Landtagsdrucksache 16/4803 entnehmen.

Gemäß § 68 Absatz 4 der Geschäftsordnung des Landtags benachrichtige ich Sie als Vorsitzende des Petitionsausschusses über diese Landtagsentscheidung.

Das Petitionsverfahren ist mit dieser Mitteilung abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Beate Böhlen

Anlagen



Für die Richtigkeit

S. Durtschang

Angestellte

7. Petition 16/2225 betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

I. Gegenstand der Petition

Der Petent wendet sich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffend ein Parkhaus.

Der Petent macht geltend, dass die Dimensionen, die Architektur sowie der Standort vor dem denkmalgeschützten Tunnelportal unpassend wären. Ferner stellen sich für ihn die Kosten pro Stellplatz als nicht wirtschaftlich dar. Zudem sei die Vereinbarkeit mit dem Verkehrskonzept der Stadt nicht erkennbar.

Darüber hinaus macht der Petent geltend, dass die Abwägung zwischen dem Denkmalschutz des Tunnelportals mit Molassefelsen und dem öffentlichen Interesse an einem Parkhaus gegenüber der Therme nicht begründet wäre. Auf die Anregungen der Träger öffentlicher Belange insbesondere des Denkmalschutzes sei nicht angemessen eingegangen worden.

In einem weiteren Schreiben an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (E-Mail vom 11. Juni 2018) fordert der Petent einen Baustopp des Parkhauses, da bereits Bau- und Vorarbeiten auf dem Gelände stattgefunden hätten. Es dürfe nicht sein, dass hier ein Signal gegen die eindeutigen Belange des Denkmalschutzes und zugunsten des kommerziellen Interesses der Stadt gesetzt werde.

II. Die Prüfung der Petition ergab Folgendes:

1. Kurze Schilderung des Sachverhalts

Das geplante Parkhaus war bereits Gegenstand zweier vorhabenbezogener Bebauungsplanverfahren. In diesen Bebauungsplänen waren für das Parkhaus drei oberirdische und drei unterirdische Parkgeschosse vorgesehen. Das Parkhaus soll neben der Verbesserung der Parkplatzsituation an der Therme in erster Linie dazu dienen, den motorisierten Individualverkehr in der Innenstadt zu reduzieren.

Im Zuge der Konkretisierung der Hochbauplanungen und aufgrund der ersten Ausschreibungsergebnisse für die geplante Baumaßnahme wurde deutlich, dass der Bau der geplanten Untergeschosse aufgrund der geologischen Verhältnisse und der stark gestiegenen Preise im Bereich „Spezialtiefbau“ zu unverhältnismäßigen Kosten führen würde. Aus diesen Gründen wurde die ursprüngliche Planung von drei Unter- und drei Obergeschossen aufgegeben. Stattdessen soll ein Parkhaus mit vier Obergeschossen und knapp 200 Stellplätzen entstehen.

Am 5. Februar 2018 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Änderung Parkhaus T.“. Vorgesehen ist nun der Bau eines Parkhauses mit vier Obergeschossen, Untergeschosse sind nicht mehr Bestandteil der Planung. Zugleich wurde mit diesem Beschluss der vorangegangene Bebauungsplan vom 17. November 2016 aufgehoben. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans „Änderung Parkhaus T.“ erfolgte am 15. Februar 2018.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 3770/33 mit einer Fläche von insgesamt 0,21 Hektar. Das Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Therme und wird durch die B.-Straße im Süden erschlossen. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs verläuft angrenzend die Bahnlinie. Dort befindet sich auch das Eingangsportal des Westtunnels. Dieser Bereich ist als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung nach Denkmalschutzgesetz im Denkmalsbuch eingetragen. Östlich schließt sich ein freistehendes Wohngebäude und ein Hotel an.

Die von dem Petenten angesprochenen Themen der Dimensionen, der Architektur und des Standortes des geplanten Parkhauses sind wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen wurden diese Themen von der Stadt eingehend aufgearbeitet, bewertet und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Im Einzelnen:

Denkmalschutz:

Die von dem Petenten zitierte Textpassage der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 14. April 2016 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zum vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegeben und in der Gemeinderatssitzung am 6. Juli 2016 behandelt und abgewogen.

Auszug aus Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege:

„Aufgrund der historischen Ortseinfahrtssituation mit einer teils denkmalgeschützten, vielfach auch ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Bausubstanz erscheint der Standort aus denkmalfachlicher Sicht als ungeeignet [...]. Die fachliche Denkmalpflege empfiehlt weiterhin und dringend den gänzlichen Verzicht der Parkierungsanlage an dieser Stelle. Sollte dies nicht möglich sein und um aus der erheblichen Beeinträchtigung eine nicht mehr als unerhebliche Beeinträchtigung werden zu lassen, bitten wir darum, die Planungen erneut mit der zuständigen Gebietsreferentin der Bau- und Denkmalpflege abzustimmen.“

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 6. Juli 2016 wurde die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wie folgt bewertet:

Auszug aus Beschlussbehandlung des Gemeinderats:

„Das Parkhaus dient neben der Verbesserung der Parkplatzsituation an der Therme in erster Linie dazu, den motorisierten Individualverkehr in der Innenstadt zu reduzieren, indem in der westlichen Innenstadt so nah wie möglich eine weitere Parkierungsanlage realisiert wird. Diese Parkierungsanlage hat dabei folgende Standortvorgaben zu erfüllen:

Lage zur zentralen Altstadt/Innenstadt (Landungsplatz) möglichst bis 750 m, sodass die fußläufige

Erreichbarkeit der Altstadt und damit die Akzeptanz der Benutzer gewährleistet wird.

- Standort möglichst an den bestehenden Bushaltestellen, um das Umsteigen von Pkw auf Bus so einfach wie möglich zu gestalten.
- Standort so nahe wie möglich an der Uferpromenade, um eine qualitativ hochwertige Fußwegeverbindung zu gewährleisten.
- Standort möglichst in der Nähe zur Therme.

Vor dem Hintergrund dieser objektiv überprüfbareren Standortkriterien – welche die grundlegende Basis für einen funktionierenden und von den Nutzern angenommenen Parkhausstandort bilden – wurden die im Wettbewerb zur Landesgartenschau [...] von den Wettbewerbsteilnehmern als grundsätzlich möglich angesehenen Parkhausstandorte umfassend erörtert, analysiert und bewertet. Im Ergebnis ist der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Standort gegenüber der Therme unter Berücksichtigung aller Alternativen der geeignetste, da er die vorgenannten Kriterien mit Abstand am besten erfüllt.“

In einer weiteren Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 25. August 2016 wurde vorgetragen, dass der Standort für das Parkhaus aus denkmalfachlicher Sicht zwar weiter für bedenklich gehalten, jedoch die Entscheidung der Stadt zur Kenntnis genommen wird, die sich in der Abwägung für den Standort ausgesprochen hatte.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Änderung Parkhaus T.“ wurde das Landesamt für Denkmalpflege wiederum gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 7. Dezember 2017 verweist das Landesamt darauf, dass die Denkmalpflege bezüglich des an dieser Stelle geplanten Parkhauses bereits grundsätzliche Bedenken vorgetragen hatte. Gegen die geplante Änderung wurden jedoch keine weiteren Bedenken erhoben, da sich durch diese Änderung – Erhöhung der Geschossigkeit von drei auf vier Geschosse sowie Verzicht auf die Untergeschosse – nichts an der Beeinträchtigung des Westtunnels mit seinen Eingangsportalen ändere. Zudem bittet das Landesamt darum, die Planungen im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

In der Gemeinderatssitzung vom 5. Februar 2018 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange beraten und in die Abwägungsentscheidung eingestellt sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan getroffen.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan:

„Der direkt an das Plangebiet angrenzende sog. Westtunnel ist mit seinem Eingangsportale (Kulturdenkmal gem. § 12 Denkmalschutzgesetz) Teil der [...] -Bahn und genießt gem. § 15 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz Umgebungsschutz. Wie unter „Standort- und Planungsalternativen“ ausführlich dargestellt, ist der Standort gegenüber der Therme – unter Berücksichtigung aller Alternativen – für ein Parkhaus der geeignetste, um den für [die Stadt] zentralen öffentlichen

Belang „Reduzierung des Parksuchverkehrs und des motorisierten Individualverkehrs in der Innenstadt und Altstadt“ nachhaltig umsetzen zu können. Vor dem Hintergrund des in § 1 Absatz 7 BauGB verankerten Abwägungsgebots überwiegt diese für [die Stadt] zentrale öffentliche Zielsetzung die Belange des Denkmalschutzes, da Gründe des Gemeinwohls eine Parkierungsanlage im Westen der Innenstadt an diesem Standort erfordern und andere realisierungsfähige Alternativen nicht zur Verfügung stehen.“

Der Bebauungsplan wurde am 15. Februar 2018 bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.

Zum Verkehrskonzept:

Das Verkehrskonzept wurde am 29. Juli 2015 vom Gemeinderat beschlossen. Das Parkhaus (hier noch als Parkhaus B.-Straße bezeichnet) wurde dort bereits als fest geplante/beschlossene Infrastrukturmaßnahme bis 2030 benannt. Insoweit stellt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Änderung Parkhaus T.“ die notwendige Grundlage zur Umsetzung der Infrastrukturmaßnahme Parkhaus dar. Eine Unvereinbarkeit des Parkhauses mit dem Verkehrsentwicklungskonzept ist nicht zu erkennen.

Sonstiges:

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Parkhauses wurde vom Regierungspräsidium am 26. April 2018 erteilt.

2. Beurteilung des Falles, insbesondere rechtliche Würdigung

Nach § 1 Absatz 3 BauGB stellt die Gemeinde Bebauungspläne auf, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung erforderlich sind. Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt in der grundgesetzlich garantierten Planungshoheit der Gemeinden, die im Rahmen der Gesetze selbst entscheiden und einen weiten Gestaltungsspielraum haben. Nach § 2 Absatz 3 i. V. m. § 1 Absatz 7 BauGB sind bei Aufstellung der Bebauungspläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Änderung Parkhaus T.“ hat sich der Gemeinderat für den konkreten Standort des Parkhauses gegenüber der Therme ausgesprochen und ist damit der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege nicht gefolgt.

Der Belang „Reduzierung des Parksuchverkehrs und damit verbunden der konkret dafür vorgesehene Standort des Parkhauses“ wurde damit höher eingeschätzt als der Belang des Denkmalschutzes. Ein Abwägungsfehler ist in dieser Einschätzung aber nicht zu erkennen, da sich der Gemeinderat mit den Standortalternativen des Parkhauses, dem jetzt vorgesehene konkreten Standort und dem Belang des Denkmalschutzes sachgerecht auseinandergesetzt hat.

In der vorgenommenen Gewichtung hat der Gemeinderat die Bedeutung des Belangs des Denkmalschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 5 BauGB nicht verkannt, diesen Belang jedoch aus nachvollziehbaren und vertretbaren Gründen weniger gewichtig als die Errichtung des Parkhauses am vorgesehenen Standort eingeschätzt. Das Parkhaus dient dabei nicht nur der notwendigen Reduzierung des Parksuchverkehrs, sondern stärkt auch die Belange der Wirtschaft und des Tourismus nach § 1 Absatz 6 Nr. 8 BauGB und dient gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen der Einwohnerinnen und Einwohner der Innenstadt nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB. Letztendlich, so auch die Begründung zum Bebauungsplan überwiegt die für die Stadt mit der Errichtung des Parkhauses am vorgesehenen Standort verbundene zentrale öffentliche Zielsetzung die Belange des Denkmalschutzes, auch weil andere gleich geeignete Standortalternativen nicht zur Verfügung stehen.

Die Abwägung ist deshalb nicht zu beanstanden.

Dem Petenten steht die Möglichkeit zu, den Bebauungsplan durch einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO gerichtlich überprüfen zu lassen.

Beschlussempfehlung:

Der Petition kann nicht abgeholfen werden.

Berichtersteller: Keck