

Baurechtsamt Stuttgart Neckar Rev.	
21. MAI 2012	
z B	z Erl
z U	z R
z St	

**DOLDE MAYEN & PARTNER**

RECHTSANWÄLTE

Landeshauptstadt Stuttgart  
Baurechtsamt  
70161 Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart Baurechtsamt		z Erl
Eing. 18. MAI 2012		z U
		z R
		z St
1	2	3
4	5	6
Inv		Z A K

Büro Stuttgart  
GENO Haus  
Heilbronner Straße 41  
D-70191 Stuttgart  
Fon (0711) 601 701-0  
Fax (0711) 601 701-99

Prof. Dr. Klaus-Peter Dolde\*  
Dr. Rainard Menke\*  
Dr. Andrea Vetter\*  
Dr. Winfried Porsch\*  
Dr. Tina Bergmann\*  
Dr. Bernd Schieferdecker\*  
Alexander Wirth\*  
Annette Braun

Büro Bonn  
Rheinauen Carré  
Mildred-Scheel-Straße 1  
D-53175 Bonn  
Fon (0228) 323 002-0  
Fax (0228) 323 002-99

Kontakt Daten:  
(0711) 601 701-20  
menke@doldemayen.de

Unser Zeichen:  
09/00136 Me/jr

Datum:  
16. Mai 2012

Prof. Dr. Thomas Mayen\*  
Dr. Frank Hölscher\*  
Dr. Markus Deutsch\*  
Dr. Barbara Stamm\*  
Dr. Christian Stelter\*

**Ihr Zeichen:** Neckar/Ca1/BV/2012/002 Bauvoranfrage  
**Antragsteller:** DSVG-OHG, 74638 Waldenburg  
**Vorhaben:** Errichtung eines Drogeriefachmarkts mit  
Schulungsraum  
**Grundstück:** Hofener Str., 70374 Stuttgart-Bad Cannstatt  
Flurstücksnummer 5760/4  
**Ihr Schreiben vom 29.03.2012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass uns die DSVG-OHG, 174638 Waldenburg mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt hat.

Entgegen der von Ihnen vertretenen Auffassung ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

1. Der Bebauungsplan „Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289)“ steht dem Vorhaben nicht entgegen. Er ist unwirksam.
  - a) Der Bebauungsplan setzt das Grundstück als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 fest. Einzelhandelsbetriebe sind als zulässige Nutzungsart ausgeschlossen. Nur für den Lidl Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Hofener Straße 126 ist eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, wonach Erneuerungen und Änderungen zulässig sind, sofern die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,8 sowie Festsetzungen für die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Für einen Streifen entlang der Hofener und der Gnesener Straße ist eine Gebäudehöhe von max. 16 m zugelassen. Bezugspunkt dafür ist die Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen.
  - b) Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung verstoßen gegen § 17 BauNVO. Sie lassen im Gewerbegebiet eine Geschossfläche zu, die die Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitet.

Der Bebauungsplan setzt keine Geschossflächenzahl fest. Er beschränkt sich vielmehr auf die Festsetzung einer GRZ sowie Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Auch bei solchen Festsetzungen müssen die Obergrenzen aus § 17 BauNVO für das Maß der zulässigen Nutzung eingehalten werden. Dies ist in § 17 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich bestimmt. Danach dürfen die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen auch dann nicht überschritten werden, wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht festgesetzt wird.

Die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl liegt für das Gewerbegebiet bei einer GFZ von 2,4. Sie wird auf

der Grundlage der getroffenen Festsetzungen zur GRZ und zur Höhe baulicher Anlagen überschritten. Bei einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 16,0 m lassen sich im Gewerbegebiet mind. 4 bis 5 Geschosse verwirklichen. 4 Geschosse werden bei dieser Höhenfestsetzung schon bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 4 m erreicht. In gewerblich genutzten Gebäuden ist eine lichte Raumhöhe von nicht mehr als 2,5 m erforderlich. Einschließlich der Deckenhöhen liegt die Mindestgeschosshöhe bei nicht mehr als 2,9 m. Dies bedeutet, dass mind. 4 Vollgeschosse erreicht werden können. Bei 4 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,8 wird jedoch schon eine GFZ von 3,2 erreicht. Sie liegt deutlich über der Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 für das Gewerbegebiet.

- c) Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Die inhaltlichen Anforderungen wurden im Zuge der BauNVO 1990 erhöht. Es sollte klargestellt werden, dass es sich bei den Bestimmungen aus § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO um Ausnahmeregelungen handelt, bei denen aus ökologischen Gründen eine restriktive Handhabung vorzusehen ist. Es genügt danach nicht, wenn die Überschreitung nur städtebaulich vertretbar ist. Andererseits wird auch nicht vorausgesetzt, dass eine Überschreitung unabweisbar ist. Vielmehr ist das Merkmal „erfordern“ im Sinne eines „vernünftigerweise Gebotensein“ auszulegen (BVerwG, NVwZ 1997, 903). Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO muss aus dem besonderen Charakter oder aus besonderen Umständen des neu überplanten Gebietes objektiv begründbar sein. Die städtebaulichen Gründe müssen dabei ein gewisses Gewicht besitzen und dürfen nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. In diesem Sinne setzt § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine städtebauliche Ausnah-

mesituation voraus (BVerwG, NVwZ 2000, 813; BVerwGE 112, 41; VGH Kassel, BauR 2010, 1531, 1533 f.).

Ob der Plangeber die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu Recht angenommen hat, beurteilt sich maßgeblich nach der Begründung des Bebauungsplans (BVerwG, Buchholz 406.12, § 17 BauNVO Nr. 5).

In der Bebauungsplanbegründung wird mit keinem Wort erwähnt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung eine Überschreitung der Obergrenze für die GFZ von 2,4 zulassen. Nur die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird begründet. In der Bebauungsplanbegründung heißt es insoweit, um das Gebiet städtebaulich einzufassen, werde entlang der Hofener Straße eine maximale Höhe von 16,00 m festgesetzt. Dieselbe Höhe solle im südöstlichen Teil des Plangebiets gelten, damit könne der Höhenversprung von 9,00 m zwischen den Grundstücken entlang der Gnesener Straße und dem Grundstück Sichelstraße 35 optimal aufgefangen werden.

Besondere städtebauliche Gründe in der Form einer städtebaulichen Ausnahmesituation, die diese Höhenfestsetzung mit den entsprechenden Konsequenzen für die zulässige Geschossfläche haben, sind nicht ersichtlich. Es fehlt daher bereits an den Voraussetzungen für eine zulässige Überschreitung der Obergrenzen der Geschossfläche nach § 17 Abs. 2 BauNVO.

- d) Daraus folgt gleichzeitig ein Fehler bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials i.S.v. § 2 Abs. 3 BauGB.

Die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO darf nur unter den Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 oder 3 BauNVO überschritten werden. Der Gemeinderat muss sich deshalb Gedanken darüber machen, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Weiter muss er sich Ge-

danken darüber machen, ob er von der in § 17 Abs. 2 BauNVO eingeräumten Überschreitungsmöglichkeit Gebrauch machen will (VGH Mannheim, Urteil vom 19.10.2011 – 3 S 942/10 –, Juris Rdnr. 60; VGH Kassel, BauR 2010, 1531, 1534).

Danach liegt ein Ermittlungsfehler vor. Aus der Bebauungsplanbegründung ergibt sich nicht ansatzweise, dass der Gemeinderat das Problem der Überschreitung der Obergrenze für die GFZ von 2,4 aus § 17 Abs. 1 BauNVO erkannt hat. Er hat diese Problematik offenbar übersehen. Es wurde nicht erkannt, dass die Festsetzung der Gebäudehöhe von 16 m in der Kombination einer GRZ von 0,8 zu einer Überschreitung der Obergrenze für die GFZ von 2,4 führen.

- e) Dieser Ermittlungsfehler ist nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beachtlich. Er führt außerdem zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes.

Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, führen nur dann nicht zu dessen Unwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. (BVerwGE 117, 58, 61 m.w.N.). Hier fehlt es am zweiten (subjektiven) Element. In der Bebauungsplanbegründung wird gerade hervorgehoben, dass die Festsetzung der maximalen Höhe von 16 m im Verhältnis zu der im Übrigen niedrigeren Gebäudehöhe dazu dienen soll, das Gebiet entlang der Hofener Straße städtebaulich einzufassen. Darüber hinaus dient die Höhenfestsetzung dem Ausgleich eines Höhenversprungs. Diese Festsetzungen sind danach ein zentrales Element der Planung. Sie dienen einer städtebaulichen Einfassung des Gebiets. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Gemeinderat den Bebauungsplan ohne diese Festsetzung getroffen hätte, zumal ihm Möglichkeiten zur

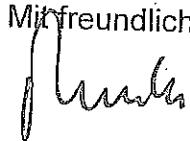
Verfügung standen, die Überschreitung der Grenze der GFZ durch andere Festsetzungen zu vermeiden.

Deshalb ist von der Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes auszugehen.

2. Im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „Hofener Straße/ Oppelner Straße (Ca 289)“ ist das Baugrundstück als Industriegebiet auf der Grundlage der Ortsbausatzung von 1935 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind dort als Gewerbebetriebe aller Art planungsrechtlich zulässig. Dies gilt auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO, da Art. 59 Abs. 1 WürttBO und die Ortsbausatzung von 1935 noch keine auf großflächige Einzelhandelsbetriebe bezogene Sonderregelung kannten, wie sie sich heute in § 11 Abs. 3 BauNVO findet. Insoweit gilt Gleiches wie für Gewerbe- und Industriegebiete nach §§ 8, 9 BauNVO 1962 (VGH Mannheim, VBIBW 2001, 323, 324).

Wir sind Ihnen daher dankbar, wenn Sie den beantragten Bauvorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens alsbald erteilen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Menke