


Gericht:	VG Freiburg (Breisgau) 6. Kammer	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	06.02.2020	Normen:	§ 10 Abs 6 WoEigG, § 34 Abs 1 BauGB, § 15 BauO BW 2010, § 8 DSchG BW, § 19 DSchG BW, § 21 VwVfG BW 2005
Aktenzeichen:	6 K 4494/19		
Dokumenttyp:	Beschluss		

Prozessführungsbefugnis einer Wohnungseigentümergeinschaft - Unzuständigkeit und Besorgnis der Befangenheit von Amtsträgern - Nachbarschutz des Eigentümers eines Kulturdenkmals gegen Pflegeheim im historischen Altstadtbereich

Leitsatz

1. Nachbarschutz gegen Pflegeheim (105 Plätze) im historischen Altstadtbereich(Rn.19)
2. Prozessführungsbefugnis einer Wohnungseigentümergeinschaft bei Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbarrechte(Rn.15)
3. Formelle Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung wegen Unzuständigkeit und Besorgnis der Befangenheit von Amtsträgern, § 48 Abs. 2 LBO (juris: BauO BW 2010), § 21 LVwVfG (juris: VwVfG BW 2005) (verneint)(Rn.21)
4. Einfügen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren, diffusen Umgebung bejaht; Fortwirkung früherer, nicht als Fremdkörper zu erachtender Nutzung (Schule); Gebietsunverträglichkeit(Rn.26)
5. Zu Rücksichtnahanforderungen hinsichtlich Verkehrs- und Stellplatzsituation(Rn.30)
6. Zum Nachbarschutz des Eigentümers eines Kulturdenkmals (§ 2 DSchG) bzw. eines Grundstücks innerhalb einer Gesamtanlage (§ 19 DSchG) wegen befürchteter Beeinträchtigungen durch Veränderungen in der Umgebung (hier: erhebliche Beeinträchtigung verneint)(Rn.48)

Tenor

Die Anträge werden abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen tragen die Antragsteller - davon die Antragsteller zu 2 und 3 als Gesamtschuldner - zu jeweils 1/6.

Der Streitwert wird auf 90.000,-- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Antragsteller wenden sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen ein der ... (Beigeladene) durch die Stadt ... (Antragsgegnerin) genehmigtes Bauvorhaben.
- 2 Auf den nicht überplanten, im historischen Stadtteil ... von ... liegenden Grundstücken Flst.Nrn. ... sowie einem Teil (2 m²) von Flst.Nr. ... plant die Beigeladene den teilweisen Abbruch vorhandener Gebäude und den Umbau, die Umnutzung sowie die Erweiterung des 1903 erbau-

ten (denkmalgeschützten) „Lehrinstituts ...“, welches bis zur Unterrichtseinstellung im Juli 2018 als Mädchenrealschule genutzt wurde. Entstehen soll ein Altenpflegeheim mit 105 Pflegeplätzen (stationäre und Kurzzeit-Pflege), einer in einem westlichen neuen Anbau zusätzlich zu 24 Pflegeplätzen untergebrachten Tagespflege für 15 Personen, einer Cafeteria sowie 105 Beschäftigten (ferner: 10 Auszubildende und FSJ-Kräfte und 20 ehrenamtlich tätige Personen). Das Grundstück gehört der ... und ist an die Beigeladene zum Zweck des Betriebs eines Altenpflegeheims verpachtet.

- 3 Die Antragsteller zu 1 sowie zu 4 bis 7 sind Wohnungseigentümergeinschaften; in ihrem jeweils gemeinschaftlichen Eigentum stehen die (ebenfalls nicht überplanten) Grundstücke Flst.Nr. ... (... <Astin. zu 5>), Flst.Nr. ... (... <Astin. zu 6>), Flst.Nr. ... (... <Astin. zu 4>), Flst.Nr. ... (... <Astin. zu 7>) und Flst.Nr. ... (... <Astin. zu 1>). Die Antragsteller zu 2 und 3 sind Miteigentümer des Grundstücks Flst.Nr. ... (...), auf dem sich ebenfalls ein Wohngebäude befindet. Alle Antragstellergrundstücke liegen in der westlichen/nordwestlichen Nachbarschaft des Vorhabens, direkt angrenzend an die zwischen diesem und ihnen verlaufende ... Gasse.
- 4 Sämtliche Grundstücke liegen ferner innerhalb der gemäß § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Altstadt ...“. Mit Ausnahme des Wohngebäudes der Antragsteller zu 2 und 3 (... , Flst.Nr. ...) sind die auf den Grundstücken der übrigen Antragsteller stehenden Wohngebäude, ebenso wie der nordwestliche, 1903 entstandene Gebäudekomplex („Lehrinstitut ...“) auf dem Vorhaben Grundstück, Kulturdenkmale i.S.v. § 2 DSchG.
- 5 Nachdem ihnen die Benachrichtigung vom Bauvorhaben zugestellt worden war, erhoben die Antragsteller am 26.07.2018 umfangreiche Einwendungen: In formeller Hinsicht seien die Bauvorlagen hinsichtlich der Feuerwehraufstellflächen, der Auswirkung des Vorhabens auf die verkehrliche Situation und hinsichtlich der Darstellung der gestalterischen Qualität des Neubaus und seiner Wechselwirkungen auf den denkmalgeschützten Bestand unvollständig. In materieller Hinsicht verstoße das Vorhaben gegen nachbarschützendes Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Das Vorhaben füge sich nach Art und Maß nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nach der Art der Nutzung herrsche dort eine Gemengelage vor, mit überaus hohem Wohnanteil, so dass sich ein nach Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommendes Pflegeheim mangels Vorbildes nicht einfüge. Entsprechendes gelte für das Maß der Nutzung, da das Grundstück Flst.Nr. ... in einem Maß überbaut werde, für das es in der Umgebung kein Vorbild gebe. Ohnehin sei das Vorhaben auch gebietsunverträglich, da es aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirke. Durch die erhebliche Belegungsdichte von 105 stationären Plätzen, einer zusätzlichen Tagespflege und einer Cafeteria werde gerade in Besuchszeiten ein unverhältnismäßiger An- und Abfahrtsverkehr ausgelöst, welcher das Gebiet vollständig überlasten werde. Angesichts der räumlichen Enge in diesem historischen Altstadtbereich seien chaotische Verkehrszustände mit Staus, Wendemanövern und damit verbundenem Verkehrslärm die Folge. Das Vorhaben sei ferner rücksichtslos. Auf das seit jeher durch enge Gassen und Straßen geprägte und im Bereich der ehemaligen Mädchenschule mit einem Garten bzw. Innenhof als einer Art Ruhezone angelegte Areal habe sich die Nachbarschaft eingestellt. Unter Vergrößerung der Bebauungsdichte sei nunmehr im Sinne eines Fremdkörpers ein Pflegeheim geplant. Gerade weil die Bauherrin nicht darzulegen vermocht habe, dass das Vorhaben einen verträglichen Verkehr verursache, bestehe die Gefahr, dass ein erhebliches Maß an Unruhe in das Gebiet hineingetragen werde, und zwar durch ein Mehraufkommen an Parksuchverkehr, Wendemanövern usw., welche die örtlichen Kapazitäten bei weitem überschritten. Dies werde bei den Anwohnern zu Problemen beim Ein- und Ausfahren, zu mehr Verkehrslärm und zu vermehrter Abgasbildung sowie Gesundheitsbelastung führen. Gegen Denkmalschutzrecht werde ferner verstoßen, da durch den Anbau die Vorderfront des denkmalgeschützten Bestandes erheblich verdeckt und in optischer Hinsicht beeinträchtigt werde. Zugleich beeinträchtige der Anbau aber auch das optische Erscheinungsbild der umgebenden denkmalgeschützten Anwesen, insbesondere u.a. der Aufgrund erheblicher Beeinträchtigung bzw. unverhältnismäßiger Ansichtsbeschränkung sei der Anbau denkmalschutzrechtlich somit nicht genehmigungsfähig. Ein Verstoß gegen Bauordnungsrecht liege schließlich in brandschutzrechtlicher Hinsicht vor. Eine effektive Rettung von Menschen im Brandfalle und wirksame Löscharbeiten seien durch den Anbau nicht möglich. Die künstliche Verengung zwischen ihm und dem Anwesen ... werde Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der Rettungskräfte und Feuerwehr beeinträchtigen. Schon eine geringfügige Kumulierung des An- und Abfahrtsverkehrs in den ohnehin schon sehr schmalen Gassen verzögere im Brandfall die Rettung von Menschen und wirksame Löscharbeiten.

- 6 Für das Vorhaben erteilte die Antragsgegnerin mit Datum vom 10.10.2018 die Baugenehmigung und wies die Einwendungen der Antragsteller zurück. Die hiergegen erhobenen Widersprüche wurden mit Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 11.06.2019, zugestellt am 24.06.2019, zurückgewiesen.
- 7 Bereits mit Bauvorbescheid vom 29.09.2017 hatte die Antragsgegnerin eine Bauvoranfrage der Beigeladenen (vom 02.08.2017), welche damals noch anstelle der Tagespflege die Einrichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung (2 Tagesmütter mit je 5 Kindern) und Wohnraum für bis zu 5 Ordensschwwestern vorgesehen hatte, u.a. positiv dahin beantwortet, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Hinsichtlich der Anlieferungssituation und des Brandschutzes war der Beigeladenen die Vorlage eines jeweiligen Gutachtens im Baugenehmigungsverfahren aufgegeben worden.
- 8 Die Widersprüche der Antragsteller gegen den Bauvorbescheid vom 29.09.2017 und gegen die Baugenehmigung vom 10.10.2018 wurden mit Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 11.06.2019, zugestellt am 24.06.2019, zurückgewiesen.
- 9 Unter dem 15.05.2019 erteilte die Antragsgegnerin eine (nur die Freiflächengestaltung und Baumschutzmaßnahmen betreffende) Tekturgenehmigung. Hiergegen erhoben die Antragsteller Widerspruch, der mit Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 26.08.2019, zugestellt am 29.08.2019, zurückgewiesen wurde.
- 10 Am 18.07.2019 haben die Antragsteller im Verfahren 6 K 3028/19 Klage gegen den Bauvorbescheid vom 29.09.2017 und die Baugenehmigung vom 10.10.2018 sowie den diese betreffenden Widerspruchsbescheid vom 11.06.2019 erhoben. Diese Klage ist am 30.09.2019 (Montag) um die Anfechtung der Tekturgenehmigung vom 15.05.2019 und den zu dieser ergangenen Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 26.08.2019 erweitert worden.
- 11 Am 11.11.2019 haben die Antragsteller zu 1 bis 5 und - im Wege des Parteibeitritts - am 10.12.2019 die Antragsteller zu 6 und 7 den vorliegenden Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes gestellt, mit dem sie ihre im Genehmigungsverfahren vorgebrachten materiellen Einwendungen wiederholen bzw. vertiefen. Sie rügen ferner die Unvollständigkeit der genehmigten Bauvorlagen in brandschutzrechtlicher Hinsicht sowie die ungenügende Aussagekraft der Bestandteil der Baugenehmigung bildenden Gutachten zum Brandschutz und zum Verkehr. Außerdem machen sie die formelle Rechtswidrigkeit bzw. Unwirksamkeit der Baugenehmigung geltend. In einem Schreiben vom 17.10.2018 bitte der Oberbürgermeister der Antragsgegnerin den ... Erzbischof um finanzielle Unterstützung des Projekts und betone, dass die Stadt dringend auf den dauerhaften Erhalt der Pflegeheimplätze angewiesen sei und Planungssicherheit benötige. Als damit gleichsam eigenes Projekt der Antragsgegnerin habe das Vorhaben mithin nicht durch diese, sondern durch das Regierungspräsidium genehmigt werden müssen. Ferner begründe dieser Vorgang eine Besorgnis der Befangenheit der dem Oberbürgermeister als Behördenleiter unterstehenden Amtsträger, welche die Baugenehmigung erteilt hätten.

II.

- 12 Die Anträge, mit denen die Antragsteller gemäß § 80a Abs. 3, Abs. 1 Nr. 2, § 80 Abs. 5, Abs. 1 VwGO die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klagen begehren, sind erfolglos.
- 13 **1.)** Die Anträge der Antragstellerinnen zu 4, 6 und 7 sind unzulässig. Ein jeweiliger Widerspruch dieser Wohnungseigentümergeinschaften gegen die ihrem Prozessbevollmächtigten zugestellte (vgl. Band 1 der Baugenehmigungsakte, Seite 817 [Astin. 4], Seite 821 [Astin. 6] und Seite 823/825 [Astin. 7]) Baugenehmigung vom 10.10.2018 ist den Akten nicht zu entnehmen. Hierauf hat die Antragsgegnerin auch unter dem 09.01.2019 die Widerspruchsbehörde hingewiesen (RP-AS. 1), als sie im Zuge der Nichtabhilfe die Akten dorthin vorlegte. Da die Baugenehmigung somit ihnen gegenüber bestandskräftig geworden sein dürfte, sind die Anträge der Antragstellerinnen zu 4, 6 und 7 unstatthaft.
- 14 **2.)** Die Anträge der Antragsteller zu 1 bis 3 und 5 sind hingegen zulässig. Ihren rechtzeitig erhobenen Widersprüchen und Klagen gegen die Baugenehmigung vom 10.10.2018 kommt kraft Gesetzes keine aufschiebende Wirkung zu, § 212a Abs. 1 BauGB. Die demgegenüber eingetretene aufschiebende Wirkung ihrer Rechtsbehelfe gegen den Bauvorbescheid vom 29.09.2017

stand der Erteilung der Baugenehmigung nicht entgegen, da diese keine „Vollziehung“ des Bauvorbescheids ist (VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 18.09.2019 – 3 S 1930/19 –, Rn. 11 - 20, juris).

- 15 **a.)** Entsprechend § 42 Abs. 2 VwGO sind diese Antragsteller als Nachbarn antragsbefugt. Dies gilt nicht nur für die Antragsteller zu 2 und 3 als Miteigentümer des Grundstücks Flst.Nr...., sondern auch für die Antragstellerinnen zu 1 und 5, bei denen es sich um gemäß § 10 Abs. 6 Satz 5 WEG beteiligtenfähige Wohnungseigentümergeinschaften handelt. Die von ihnen geltend gemachten öffentlich-rechtlichen Nachbarrechte sind zwar nicht gemeinschaftsbezogene Rechte im Sinne des § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 1 WEG, sondern sonstige Rechte mit Gemeinschaftsbezug nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 WEG. Diese dürfen indessen von der Gemeinschaft der Eigentümer dann - in Prozessstandschaft - ausgeübt werden, wenn sie dazu durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung ermächtigt worden ist (BVerwG, Urt. v. 10.04.2019 – 9 A 24.18 –, Rn. 12 ff., juris; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 13.07.2017 – 5 S 2602/15 –, Rn. 46, juris). Hier von ist im konkreten Fall angesichts der in den Bauakten dokumentierten, stets die jeweilige WEG als Handelnde ausweisende Verfahrenskorrespondenz und mangels gegenteiligen Anhaltspunkten auszugehen.
- 16 **b.)** Die Verletzung eigener Rechte erscheint – entgegen der Auffassung der Beigeladenen – auf der Grundlage des Antragstellervorbringens auch als möglich. Da die Antragsteller nicht Adressaten des von ihnen angefochtenen bzw. hinsichtlich seiner Vollziehbarkeit bekämpften Verwaltungsaktes sind, kommt es darauf an, ob sie sich für ihre Begehren auf eine öffentlich-rechtliche Norm stützen können, die nach dem in ihr enthaltenen Entscheidungsprogramm auch sie als Dritte schützt (BVerwG, Beschl. v. 08.06.2009 – 4 BN 9.09 –, Rn. 8, juris; Urt. v. 10.10.2002 – 6 C 8.01 –, Rn. 15, juris). Dies ist hier der Fall. Die Antragsteller sind Gemeinschafts- bzw. Miteigentümer der zwischen 11 m und 17 m vom westlichen Rand (mit Neu-/Anbau) des Vorhabens entfernten, geschlossen mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke. Sie machen die Verletzung eines Gebietserhaltungsanspruchs, insbesondere aber des Rücksichtnahmegebots sowie brandschutz- und denkmalschutzrechtlicher Regelungen geltend. Es kann aufgrund ihrer nächsten Nähe zum Vorhaben nicht die Rede davon sein, der nachbarschützende Gehalt dieser Bestimmungen zu Gunsten der Antragsteller sei von vornherein, da offensichtlich und nach jeder Betrachtungsweise, zu verneinen. Vielmehr stellen sie einen individualisierbaren, sich von der Allgemeinheit unterscheidenden Personenkreis dar. Dass die Grundstücke der Beteiligten nicht direkt aneinandergrenzen, sondern durch dazwischenliegende Straßengrundstücke getrennt sind, schließt die Nachbareigenschaft der Antragsteller nicht aus. Entgegen der Auffassung der anderen Beteiligten können die Antragsteller sich auch auf Denkmalschutzrecht berufen. Jedenfalls wenn ein Vorhaben in der Umgebung eines geschützten Kulturdenkmals dessen Denkmalwürdigkeit möglicherweise erheblich beeinträchtigt, muss der Eigentümer des Kulturdenkmals gemäß § 42 Abs. 2 VwGO befugt sein, die denkmalrechtliche Genehmigung des Vorhabens anzufechten (BVerwG, Urt. v. 21.04.2009 – 4 C 3.08 –, Rn. 15, juris). Soweit dem Beteiligtenvortrag zu entnehmen ist, besitzt zwar das Anwesen der Antragsteller zu 2 und 3 (Flst.Nr. ...) keine Kulturdenkmaleigenschaft. Es liegt jedoch im Geltungsbereich der unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage „Altstadt ...“ (vgl. die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Denkmalschutzbehörde über die Gesamtanlage „Altstadt ...“ vom 11.03.1982 [im Folgenden: Gesamtanlagen-Verordnung]), so dass auch sie eine erhebliche Beeinträchtigung geltend machen können (vgl. Strobl/Sieche/Kemper/Rothemund, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 4. Aufl. 2019, § 1, Rn. 1]).
- 17 **c.)** Die Anträge scheitern schließlich nicht an der Zugangsvoraussetzung des § 80 Abs. 6 VwGO (in entsprechender Anwendung, vgl. § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO). Diese Vorschrift ist außerhalb von Abgabenangelegenheiten bei Verwaltungsakten mit Doppelwirkung nicht (entsprechend) anwendbar (VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 23.09.1994 – 8 S 2380/94 –, Rn. 2, juris; Beschl. v. 29.06.1994 – 10 S 2510/93 –, Rn. 6, juris; Wysk, 2. Aufl. 2016, VwGO § 80 Rn. 44; Sodan/Ziekow, 5. Aufl. 2018, VwGO § 80a Rn. 18; Schoch/Schneider/Bier, 37. EL Juli 2019, VwGO § 80a Rn. 78).
- 18 **3.)** Die Anträge sind – das gilt bei unterstellter Zulässigkeit derjenigen der Antragstellerinnen zu 4, 6 und 7 im Übrigen auch für diese – unbegründet. Bei der im Rahmen des § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO (i.V.m. § 80a Abs. 3 VwGO) gebotenen Abwägung überwiegt das (besondere) öffentliche Interesse und das Interesse der Beigeladenen, von der kraft Gesetzes (vgl. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB) sofort vollziehbaren Baugenehmigung sofort Gebrauch machen zu dürfen, das private Interesse der Antragsteller, von diesen Wirkungen vorläufig verschont zu bleiben. Die im Verfahren 6 K 3028/19 erhobenen Anfechtungsklagen wer-

den aller Voraussicht nach erfolglos bleiben. Soweit der dort ebenfalls Klagegegenstand bildende Bauvorbescheid vom 29.09.2017 noch nicht bestandskräftig geworden ist, sind auch die bereits in ihm geregelten Fragen auf den Nachbarrechtsbehelf gegen die nachfolgende Baugenehmigung hin uneingeschränkt zu überprüfen (BVerwG, Urt. v. 17.03.1989 – 4 C 14.85 –, Rn. 15, juris; VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 18.09.2019 – 3 S 1930/19 –, Rn. 20, juris; Urt. v. 09.12.1993 – 5 S 2340/93 –, Rn. 18, juris).

- 19 Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 10.10.2018 verletzt mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht dem Schutz der Antragsteller dienende Rechtsvorschriften:
- 20 **a.)** Eine Nachbarrechtswidrigkeit der Baugenehmigung aus formell-rechtlichen Gründen ist nicht erkennbar.
- 21 **<aa.>** Selbst wenn die Antragsgegnerin entgegen § 48 Abs. 2 LBO als unzuständige Baurechtsbehörde gehandelt haben sollte bzw. gemäß § 21 LVwVfG Gründe für eine Besorgnis der Befangenheit der für die Erteilung der Baugenehmigung verantwortlichen Amtswalter vorgelegen haben sollten, könnten die Antragsteller allein wegen solcher Verfahrensmängel nicht in ihren Rechten verletzt sein. Voraussetzung für einen erfolgreichen Nachbarrechtsstreit ist vielmehr stets eine Verletzung materieller Abwehrrechte des Nachbarn durch die Baugenehmigung, wie sie erteilt worden ist (vgl. für § 48 Abs. 2 LBO: VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 21.12.1998 – 5 S 1548/98 –, Rn. 6, juris; vgl. für § 21 LVwVfG: VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 02.10.2019 – 3 S 1470/19 –, Rn. 39, juris). Dies ist jedoch, wie unten bei b.) näher ausgeführt wird, sehr wahrscheinlich nicht der Fall.
- 22 Die Kammer weist gleichwohl darauf hin, dass sie aus den Akten nichts dafür entnehmen kann, dass es sich beim Vorhaben der Beigeladenen in Wirklichkeit um ein Vorhaben der Antragsgegnerin handeln könnte bzw. dass deren Amtswaltern eine parteiische Amtsausübung vorzuwerfen wäre. Das hierfür maßgeblich von den Antragstellern ins Feld geführte Schreiben des Oberbürgermeisters der Antragsgegnerin an den ... Erzbischof datiert vom 17.10.2018 (Band 2 der Baugenehmigungsakte, Seite 113-115) und ist damit erst nach Erteilung der Baugenehmigung verfasst worden. Entsprechendes gilt für das Schreiben des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung der Beigeladenen vom 29.04.2019 an den Oberbürgermeister (vgl. Band 3 der Baugenehmigungsakte, Seite 73). Auch wenn die Verwaltungsspitze der Antragsgegnerin kommunal-/sozialpolitisch einen Bedarf an Pflegeplätzen in der Gemeinde bejaht, wird das Vorhaben der Beigeladenen nicht zu einem eigenen der Gemeinde. Dass sich ein dahingehender Wille des Oberbürgermeisters in der Handhabung der Entscheidungsspielräume durch das Baurechts- und Denkmalamt niedergeschlagen hätte, ist an keiner Stelle erkennbar. Die von den Antragstellern angeführten vorhabenkritischen Stellungnahmen der Abteilung Verkehrswesen (vom 26.07.2018 und 03.08.2018, vgl. Band 1 der Baugenehmigungsakte, Seite 563 und 575) bezogen sich auf eine ursprüngliche, aber schon da nicht mehr aktuelle Planung, ferner auf die falsch interpretierte Rolle des mit dem Vorhaben befassten Gestaltungsbeirats (vgl. auch die entsprechende Antwort des Baurechtsamtes vom 01.08.2018 und 03.08.2018, a.a.O., Seite 565 und 577).
- 23 **<bb.>** Soweit die Antragsteller ferner die formelle Mangelhaftigkeit der (genehmigten) Bauvorlagen und eine daraus folgende Unbestimmtheit der Baugenehmigung rügen, greift dies ebenfalls nicht durch. Bauvorlagen entfalten im Zusammenhang mit der Frage der genügenden Bestimmtheit der Baugenehmigung (nur) dann nachbarschützende Wirkung, wenn wegen ihrer Unvollständigkeit eine Verletzung materiell-rechtlich nachbarschützender Vorschriften nicht geprüft oder nicht zuverlässig ausgeschlossen werden kann (VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 19.07.2016 – 5 S 2220/15 – Rn. 6, juris; Beschl. v. 23.08.2012 – 3 S 1274/12 –, Rn. 3, juris). Solches ist hier nicht der Fall.
- 24 Die Antragsteller rügen im Zusammenhang mit dem Brandschutz, die Feuerwehraufstellflächen seien nicht dargestellt. Ein Verstoß gegen § 4 Abs. 4 Nr. 5 f) LBOVVO, § 2 Abs. 1 LBOAVO, § 15 Abs. 6 LBO ist damit indessen, unabhängig von der Frage des Nachbarschutzgehaltes dieser Vorschriften, nicht verbunden. Aufstellflächen sollen dem Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen dienen (vgl. Sauter LBO, 3. Aufl. § 15 Rn. ; ferner Ziff. 1.4 der zum 28.11.2019 außer Kraft getretenen, derzeit in Überarbeitung befindlichen VwV Feuerwehrflächen vom 17.09.2012 <GABl. 2012, 859>). Der zweite Rettungsweg des Vorhabens führt indessen nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr, sondern ist baulich hergestellt, so dass es einer Aufstellfläche nicht bedarf. Die – wohl ebenfalls als Rüge eines Bauvorlagenmangels zu verstehende – Behauptung, entgegen § 4 Abs. 4 Nr. 8 LBOVVO seien (notwendige) Stellplätze nicht dargestellt worden (vgl. Seite 8,

zweiter Absatz, der Antragsschrift vom 11.11.2019, GAS. 17), ist schließlich, ohne dass es auch hier auf nachbarschützende Relevanz ankommt, ebenfalls nicht haltbar. Wie in § 3 Abs. 5 Nr. 4 LBOVVO gefordert, sind im zeichnerischen Teil des (genehmigten) Lageplans 16 Stellplätze (3 davon als öffentliche, 2 der Wohnnutzung ... zugeordnet) in roter Farbe dargestellt. Eine mittels Grüneintrags erfolgte Streichung von 3 Stellplätzen an der Westseite des Vorhabens, gegenüber den Anwesen der Antragsteller zu 2 bis 6, erfolgte noch im Bauvorbescheid vom 29.09.2017, die Baugenehmigung indessen gestattet nunmehr an dieser Stelle 6 Stellplätze (3 private und 3 öffentliche).

- 25 **b.)** In materiell-rechtlicher Hinsicht gilt, dass die von den Antragstellern im Rahmen des (erweiterten) Angrenzer-Benachrichtigungsverfahrens (vgl. § 55 Abs. 1 Satz 2 LBO) fristgemäß zur Vermeidung einer materiellen Präklusion hinreichend substantiell vorgebrachten Einwendungen (vgl. zum Darlegungserfordernis VGH Bad.-Württ., Beschl. 23.11.2017 - 3 S 1933/17 -, Rn. 14 ff., juris) aller Voraussicht nach nicht durchgreifen:
- 26 **<aa.>** Mangels Bebauungsplanes beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB. Nach den Erkenntnismöglichkeiten des summarischen Verfahrens dürfte trotz des Vorhandenseins von zahlreichen Wohnungen, sowie ferner von Gewerbe und Gaststätten, Verwaltungsgebäuden und Kindergarten gleichwohl von einem diffusen Baugebiet bzw. einer Gemengelage auszugehen sein. Gegen die Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebiets spricht insbesondere der bis Juli 2018 auf dem Vorhabengrundstück stattfindende Schulbetrieb. Zwar handelt es sich bei einer Schule an sich um eine im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Anlage für kulturelle Zwecke. Allerdings richtet sich die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens innerhalb eines Baugebiets der BauNVO nicht allein nach der Einordnung des Vorhabens in eine bestimmte Nutzungs- oder Anlagenart, sondern auch nach der Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets (BVerwG, Urt. v. 02.02.2012 - 4 C 14.10 -, Rn. 16, juris). Hieraus rechtfertigt sich ein ungeschriebenes Erfordernis der Gebietsverträglichkeit eines Vorhabens im Hinblick auf die Art der Nutzung. Es gefährdet ein im allgemeinen Wohngebiet regelhaft zulässiges Vorhaben (§ 4 Abs. 2 BauNVO) den Gebietscharakter und ist gebietsunverträglich, wenn es - bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets - auf Grund seiner typischen Nutzungsweise, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, störend wirkt (BVerwG, Beschl. v. 28.02.2008 - 4 B 60.07 -, Rnrn. 6 und 11/12, juris [gebietsunverträgliches Dialysezentrum mit 33 Behandlungsplätzen in einem allgemeinen Wohngebiet]; Urt. v. 21.03.2002 - 4 C 1.02 -, Rn. 17, juris [gebietsunverträglicher Zustellungsstützpunkt der Deutschen Post AG im allgemeinen Wohngebiet]).
- 27 Die Mädchenrealschule ..., auf deren Gelände die Beigeladene unter teilweisem Erhalt und Umbau sowie An-/Neubau ihr Vorhaben eines Pflegeheims beabsichtigt, besuchten im Zeitraum Schuljahr 1998/99 bis zur Aufgabe im Schuljahr 2018/19 (Juli 2018) zeitweise weit über 400 Schülerinnen (vgl. Schulbericht 2018/19 - Statistischer Bericht, Juni 2019). Mit dem nicht nur auf Vormittags-, sondern auch auf Nachmittagszeiten verteilten Unterricht gingen auf dem gesamten Gelände der Aufenthalt von Schülern, Lehrern und Besuchern sowie insbesondere über den Tag verteilt der Zu- und Abfahrtsverkehr dieses Personenkreises einher. In personeller und zeitlicher (Abendstunden) Hinsicht erfolgte darüber hinaus schließlich die Nutzung der Turnhalle durch externe Personen im Rahmen verschiedener Veranstaltungen und sportlichen Trainings. Eine Nutzung dieses Umfangs war generell bzw. typischerweise geeignet, das Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet zu stören. Die geschützte Wohnruhe ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit geht es um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen (BVerwG, Beschl. v. 28.02.2008, a.a.O., Rnr. 6).
- 28 Die Mädchenrealschule ist mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Fremdkörper gewesen. Mit dieser Qualifizierung dürfen Anlagen bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung nur dann ausgeklammert werden, wenn sie wegen ihrer Andersartigkeit und Einzigartigkeit den Charakter ihrer Umgebung letztlich nicht beeinflussen können. Einzelne bauliche Anlagen können selbst bei sonst stark von ihrer Umgebung abweichendem Charakter nach Ausdehnung, Zahl und anderen Quantitätsmerkmalen ein solches Gewicht enthalten, dass sie gleichwohl tonangebend wirken. Dafür kommen neben der Größe des Gebäudes auch die Ausstrahlungswirkungen (Immissionen) einer einzelnen baulichen Anlage auf die nähere Umgebung in Betracht

(BVerwG, Urt. v. 15.02.1990 – 4 C 23.86 –, Rn. 15/16, juris). Angesichts der Größe und Ausdehnung der Schule direkt gegenüber der sich im Westen und Süden anschließenden Altstadt ist von einem derart maßgeblichen und prägenden Einfluss auf das Gebiet auszugehen.

- 29 Im maßgeblichen Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung (vgl. allgemein BVerwG, Beschl. v. 08.11.2010 – 4 B 43.10 –, Rn. 9, juris) am 10.10.2018 wirkte diese Nutzung auch weiter fort. Ein Altbestand, der vernichtet, oder eine Nutzung, die aufgegeben worden ist, verliert nicht automatisch die prägende Kraft, von der § 34 Abs. 1 BauGB es abhängen lässt, wie weit der Bezugsrahmen reicht. Die Prägung dauert fort, solange mit einer Wiederbebauung oder einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist. Innerhalb welcher zeitlichen Grenzen Gelegenheit besteht, an die früheren Verhältnisse wieder anzuknüpfen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung (BVerwG, Urt. v. 27.08.1998 – 4 C 5.98 –, Rn. 22, juris; Beschl. v. 02.10.2007 – 4 B 39.07 –, Rn. 2, juris; VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 29.03.2017 – 5 S 1389/16 –, Rn. 10, juris). Auch wenn die bis zum Schuljahr 2014/2015 zwischen 300 und 500 Schülerinnen betragenden Schülerzahlen seither ständig zurückgegangen waren (zuletzt 2017/2018 auf 50 Schülerinnen, vgl. den o.g. Schulbericht 2018/19), ließ die Verkehrsauffassung hier nicht zuletzt angesichts der baulichen Struktur des Areals „...“ wieder eine jedenfalls nicht dem Wohnen dienende Nutzung erwarten. Wegen der zentralen Lage des Vorhabengrundstücks war dessen Wiederbebauung bzw. Nachnutzung selbst über einen längeren als den hier ohnehin nur 3 Monate betragenden Zeitraum besonders greifbar.
- 30 Auf einen unmittelbaren Drittschutz aus einem Gebietserhaltungs- oder Gebietsbewahrungsanspruch (zu diesem BVerwG, Beschl. v. 16.12.2008 – 4 B 68.08 –, Rn. 4, juris; Beschl. v. 27.08.2013 – 4 B 39.13 –, Rn. 3, juris) können sich die Antragsteller damit sehr wahrscheinlich mangels Anwendbarkeit des § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO nicht berufen. Eine klare Alternativzuordnung – etwa entweder als allgemeines Wohngebiet oder als reines Mischgebiet – genügt nicht. § 34 Abs. 2 BauGB lässt für einen mehrere Baugebietstypen alternativ umfassenden Zulässigkeitsrahmen keinen Raum. Vielmehr gilt auch dann (nur) die generelle und flexiblere Regel des § 34 Abs. 1 BauGB (BVerwG, Beschl. v. 02.07.1991 – 4 B 1.91 –, Rn. 8, juris). Als Nachbarn, die sich auf der Grundlage ausschließlich des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich wenden, können die Antragsteller mit ihren Klagen damit nur durchdringen, wenn die angefochtene Baugenehmigung gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Die Antragsteller gehören als Eigentümer der direkt jenseits der ... angrenzenden Grundstücke zwar zum rücksichtnahmebegünstigten Personenkreis (zur subjektiven Seite des Rücksichtnahmegebots vgl. etwa BVerwG, Urt. v. 05.12.2013 – 4 C 5.12 –, Rn. 21, juris). Das Vorhaben der Beigeladenen ruft zulasten der Grundstücke der Antragsteller aller Voraussicht nach jedoch keine Spannungen oder Störungen hervor, die diesen im Rahmen der Abwägung der gegenseitigen Interessen nicht mehr zumutbar sind.
- 31 Das Vorhaben dürfte sich nach der Art seiner Nutzung einfügen. Das nicht homogen bebaute Gebiet hat in der örtlichen Situation, in die es "faktisch ersatzgeplant" ist, keine die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens ausschließende Eigenart. Angesichts der – wie oben dargelegt – fortwirkenden Prägung durch die frühere Mädchenrealschule, einer in einem WA-Gebiet wegen ihres Störungspotenzials untypischen Anlage für kulturelle Zwecke, weist die nähere Umgebung hier sowohl Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets als auch eines urbanen Gebiets i.S.d. (seit 13.05.2017 geltenden) § 6a BauNVO auf. Bedingt durch den früheren Schulbetrieb muss(te) die Wohnnutzung hier folglich neben einer stärkeren Durchmischung und Verdichtung ein höheres Maß an Störungen dulden als in den Wohngebieten (BeckOK BauNVO/Hornmann, 20. Ed. 15.12.2019, BauNVO § 6a Rn. 28). Als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke ist damit aber sehr wahrscheinlich auch das Vorhaben des Beigeladenen innerhalb dieses durch Elemente auch eines urbanen Gebiets geprägten Bereichs allgemein zulässig. Die Typisierung der Nutzungsart, wie sie in der BauNVO zur Abgrenzung der Baugebiete vorgenommen wird, kann, wenngleich nicht ausschließlich wie im Falle der Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB, zur Bestimmung des Rahmens mit herangezogen werden, in den sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügen muss (BVerwG, Urt. v. 27.02.1992 – 4 C 50.89 –, Rn. 18, juris).
- 32 Der der Baugenehmigung zugrundeliegende Nutzungsumfang und die bei realistischer Prognose vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen (zur Maßgeblichkeit vgl. BVerwG, Urt. v. 27.02.1992, a.a.O., Rn. 20) tragen voraussichtlich keine bodenrechtlich beachtlichen, ein Planungsbedürfnis auslösenden Spannungen in das Gebiet hinein. Eine – wie von den Antragstellern mit Blick auf die Anzahl der Pflegeplätze vorgenommene und mit negativem Ergebnis erfolgte – „Bedarfs-

prüfung“ ist dem Bauplanungsrecht generell fremd (vgl. im Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB: VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 24.10.2019 – 3 S 2343/19 –, Rn. 14). Auch wenn es sich bei der genehmigten Anlage angesichts ihrer Kapazität von 105 stationären und Kurzzeit-Pflegeplätzen sowie ferner 15 Tagespflegeplätzen bei 105 Beschäftigten (ferner: 10 Auszubildende und FSJ-Kräfte und 20 ehrenamtlich tätige Personen) nicht mehr um ein Wohngebäude i.S.d. § 3 Abs. 4 BauNVO handelt, so liegt gleichwohl doch auch eine wohnähnliche Nutzung vor. Nicht anders als beim früheren Schulbetrieb wird ein Schwerpunkt der Nutzungsaktivitäten (z.B. Einweisungen/Transporte und Besuche, Cafeteria-Aufenthalt, Ver- und Entsorgungsverkehre) auf den Werktag- und -abendzeiten liegen. Anders als bei der Schule werden zwar auch am Wochenende und zur Nachtzeit Betriebsäußerungen zu verzeichnen sein, so etwa wenn Beschäftigtendienste wechseln, oder aber Rettungs- und Krankenwagen in Notfällen wegen der Pflegebewohner Einsätze fahren. Ein relevantes Störungspotenzial liegt bei realistischer Betrachtung indes nicht nahe. Gegen eine immissionsrelevante, weil hohe Frequenz dieser Aktivitäten spricht, dass anders als bei einem Krankenhaus die in einem Pflegeheim untergebrachten Personen typischerweise nicht akutkrank mit der permanenten „Gefahr“ einer von außerhalb des Heims anzufordernden, ständige Zu- und Abgänge auslösenden Behandlung sind. Wie sich aus den im Zusammenhang mit dem vom Büro für Stadt- und Verkehrsplanung („S. Planung“) erstellten, begleitenden Verkehrsgutachten vom Juni 2018, ergänzt durch Verkehrsuntersuchungen vom September und Oktober 2018 (dort Seite 5), zum – auf das Areal ... zu verlegenden – Standort „...“ ergibt, sind aufgrund des Schichtbetriebs zu Zeiten der höchsten Frequenz zeitgleich maximal ca. 40 Beschäftigte im Haus, die aufgrund des eingeschränkten öffentlichen und privaten Parkraums, vor allem aber auch wegen der sehr guten Anbindung des Standorts über öffentliche Verkehrsmittel, Fuß- und Fahrradverkehr weitaus überwiegend nicht mit dem Pkw kommen (Gutachten Seite 5,4/5 sowie 11). Aufgrund der am neuen Standort im Wesentlichen gleichartigen Rahmenbedingungen – der Standort „...“ liegt nur etwa 450 m Luftlinie entfernt, ebenfalls in der Altstadt – ist nicht von einer wesentlichen Änderung dieses bisherigen Nutzerverhaltens auszugehen. Entsprechendes gilt für den über die gesamte Woche und auch an Wochenenden zu erwartenden Besucherverkehr.

- 33 Das Vorhaben lässt es voraussichtlich auch nicht ausnahmsweise an der gebotenen Rücksicht auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung auf den Grundstücken der Antragsteller fehlen. Welche Anforderungen sich aus dem Rücksichtnahmegebot im Einzelfall bei Kollision von Bauherren- und Nachbarinteressen ergeben, hängt maßgeblich davon ab, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Ist die Grundstücksnutzung aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, so führt dies nicht nur zu einer Pflichtigkeit desjenigen, der Störungen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der solchen Störungen ausgesetzt ist (BVerwG, Urt. 29.11.2012 – 4 C 8.11 –, Rn. 16, juris).
- 34 Für eine von den Antragstellern befürchtete unzumutbare künftige Verkehrs-/Parksituation gibt es keine hinreichenden Anhaltspunkte. Angesichts seiner voraussichtlich grundsätzlichen Zulässigkeit der Art nach geht das Vorhaben mit einem zu Gunsten der Beigeladenen erhöhten Gewicht in die Interessenabwägung ein (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 27.02.1992, a.a.O., Rn. 17). Denn die mit einer rechtlich zulässigen Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An- und Abfahrtsverkehr sind im Regelfall hinzunehmen, und zwar auch dann, wenn sich die verkehrliche Situation gegenüber dem bisherigen Zustand merklich verschlechtert. Es bedarf besonderer, Ausnahmecharakter tragender Umstände, wenn eine Rücksichtslosigkeit aus der Erschließungssituation folgen soll. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist erst anzunehmen, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse das vorgenannte Maß handgreiflich und unzumutbar überschreiten (VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 24.10.2019 – 3 S 2343/19 –, Rn. 16 ff., juris).
- 35 Die Kammer sieht keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen die Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen „sprengen“ könnte. Das Vorhaben liegt am nördlichen Rand der historischen Altstadt, ein erheblicher Teil der An- und Abfahrten erfolgt vom bzw. zum nächstgelegenen Damit wird nur eine geringe Strecke der ... in Anspruch genommen, bevor dieser Verkehr diese Straße wieder „freigibt“, und (als Zufahrtsverkehr) vom Vorhabengrundstück bzw. (als Abfahrtsverkehr) vom ... aufgenommen wird. Wie auch das Pflegeheim „...“, welches hierher umzieht, liegt der neue Standort in einem eng bebauten Siedlungsbereich. Dies rechtfertigt die Annahme, dass den Nutzern (insbesondere Beschäftigten und Besuchern) die hier angesichts der mittelalterlich engeren Grundrissstruktur so-

- gar noch begrenztere Verkehrsaufnahmekapazität bekannt ist. Diese Prognose ist realistisch, da die Heimbewohner typischerweise aus dem Stadtgebiet stammen (vgl. „Faktencheck zum Projekt“, Band 2 der Bauvorbescheidsakte, Seite 833) und auch der weitaus überwiegende Anteil der Beschäftigten aus der Stadt kommt (vgl. begleitendes Verkehrsgutachten, Seite 5). Entsprechende Kenntnis darf deshalb auch auf Besucherseite erwartet werden. Bezogen auf die Nutzung der geplanten Cafeteria gilt nichts Anderes, da diese typischerweise von den Pflegeheimbewohnern und deren Besuchern sowie den Beschäftigten genutzt werden wird. Im Fall des Cafeteria-Besuchs durch rein externe Dritte spricht erst recht nichts dafür, dass diese das in der Altstadt gelegene Vorhaben in relevantem Ausmaß mit dem Pkw ansteuern würden.
- 36 Wenn die Antragsteller einwenden, es werde ein erhebliches Maß an Unruhe aufgrund eines Mehraufkommens an Parksuchverkehr geben, so stellt dies eine lediglich abstrakte bzw. fiktive Betrachtung dar. Demgegenüber muss bei realistischer Prognose bzw. nach der Lebenserfahrung davon ausgegangen werden, dass nicht täglich die maximale Besucherzahl und schon gar nicht jeder Besucher mit einem eigenen Kraftwagen das Vorhaben aufsuchen wird (vgl. auch BVerwG, Urte. v. 27.02.1992, a.a.O., Rn. 20). Dies rechtfertigt auch die Annahme, dass die durchweg nicht motorisierten Pflegeheimbewohner nicht etwa am Wochenende direkt am Pflegeheim mit dem PKW abgeholt werden. Überdies ist das Vorhaben gut zu Fuß, per Rad, mittels ÖPNV (4 Haltestellen in etwa 300 m Entfernung Luftlinie, hohe Taktdichte und Zugang zu fast allen Stadtbuslinien) und in Verbindung mit der Nutzung der (in einem Umkreis von etwa 500 m Luftlinie entfernten) 4 Parkieranlagen erschlossen (vgl. dazu Seite 4/5 sowie 8 und Plan 1 des begleitenden Verkehrsgutachtens). Der Vorwurf der Antragsteller, das Gutachten gehe von falschen Annahmen aus, da die Entfernungen dort mit Luftlinien angegeben seien, die tatsächlich zum Vorhaben zurückzulegende Strecke indessen – was allerdings zutreffen dürfte – größer sei, ändert an der Bewertung der sonstigen Erschließung als günstig nichts. Angesichts der Größe des Stadtgebiets der Antragsgegnerin handelt es sich immer noch um einen Nahbereich zum Vorhaben.
- 37 Die Kammer sieht ferner keine substantiierten Gründe für die Befürchtung der Antragsteller, die Abwicklung des Verkehrs vom und zum Vorhaben sei nicht sichergestellt und es werde ein Verkehrschaos mit Rückstau sowie unzumutbaren Lärm- und Abgaseinwirkungen geben. Gemäß dem begleitenden Verkehrsgutachten (vgl. Seite 10/11) kann unter Beachtung des dort beschriebenen Verkehrs- und Maßnahmenkonzepts der am Standort erzeugte Verkehr verträglich abgewickelt werden. Anders als die Antragsteller sieht die Kammer keine Anhaltspunkte dafür, das Gutachten sei gefälligkeitshalber erstellt und auch sonst mangelhaft. Die Gutachterin war zwar früher Verkehrsplanerin bei der Antragsgegnerin, stand aber während ihrer Begutachtungstätigkeit nicht mehr in einem Beschäftigungs- bzw. Abhängigkeitsverhältnis zu dieser. Für die Qualität der Begutachtung spricht im Gegenteil, dass die Gutachterin während ihres früheren Beschäftigungsverhältnisses maßgeblich mit Altstadtverkehrskonzepten befasst war und sich intensiv mit den Verkehrsdaten beschäftigt hatte. Ferner hatte sie hierdurch im Rahmen der Erhebung unmittelbar Kontakt mit den für das Vorhaben relevanten Ver- und Entsorgungsbetrieben herstellen können.
- 38 Mängel in fachlicher Hinsicht (Erhebung, Bewertung und Prognose) lässt das begleitende Verkehrsgutachten nicht erkennen. Die am Standort „...“ maßgeblichen Herkunftsorte der Beschäftigten und deren Verkehrsmittelwahl auf dem Arbeitsweg sowie die Art, den Umfang und Fahrzeugeinsatz beim dortigen Liefer- und Entsorgungsverkehr als Kenngrößen bei Beurteilung des Vorhabens zugrunde zu legen (vgl. Gutachten Seite 5/6), lässt sich entgegen den Antragstellern weder fachlich beanstanden noch als „Verstärkung des Eindrucks eines Gefälligkeitsgutachtens“ einordnen. Denn das Pflegeheim „...“ zieht im nahezu identischen Umfang an den neuen Standort um (vgl. „Faktencheck zum Projekt“, Seite 4 = Fakten zum ...: 101 stationäre Pflege- und Kurzzeitpflegebetten; 15 Betten in der Tagespflege; wöchentliches Demenzcafé; 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, 20 ehrenamtlich Tätige, 10 Auszubildende und FSJ-Kräfte [Band 2 der Bauvorbescheidsakte, Seite 841]). Ferner bestehen keine Bedenken, wenn die Kenngrößen den Angaben der Pflegeheimleitung entstammen. Entsprechendes gilt für die Kenngrößen bei der Müllentsorgung, die den Aussagen der Stadtwerke entnommen wurden. Der Einwand, es handle sich bei den Angaben der Heimleitung des ... zum Verkehrsverhalten der Beschäftigten um eine bloße Momentaufnahme, die schon beim nächsten Personalwechsel wieder überholt sein könne, ist nach Auffassung der Kammer bei realistischer Betrachtung schon wegen der Nähe der beiden Standorte zueinander nicht haltbar; für einen relevanten künftigen Wechsel im Beschäftigtenverhalten gibt es deshalb keine Anhaltspunkte.

- 39 Wenn das begleitende Verkehrsgutachten ausgehend von den am Standort „...“ bislang eingesetzten Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu dem Ergebnis gelangt, dass ein verträglicher (verglichen mit dem Betrieb der früheren Schule sogar besserer) Verkehrsfluss erreicht werden kann, so ist diese Prognose nicht zu beanstanden. Sie beruht auf einer Erhebung der eingesetzten Fahrzeuge (Müllfahrzeug und Lkw bis 7,5 t und bis zu 10,10 m Länge; Transporter „Sprinter“; Rettungswagen und Krankentransporter; Tagespflege-Bus; Pkw) und der Ermittlung und Bewertung deren Platzanspruchs auf der Grundlage einer dynamischen Schleppkurventrassierung (vgl. Pläne 2 bis 7 des Gutachtens). Schleppkurven dienen der Ermittlung des Flächenbedarfs eines beliebigen Fahrzeugs und werden eingesetzt, um die Befahrbarkeit einer Verkehrsfläche nachzuweisen. Anwendungsgebiete sind etwa – soweit hier interessierend – Betrachtung des Flächenbedarfs von Fahrzeugen auf vorhandenen Straßen, Parkraumoptimierung unter den Aspekten <Senkrechtaufstellung> und <Schrägaufstellung> sowie Zufahrten zu Gebäuden. Bei diesem dynamischen Verfahren wird das jeweilige Bemessungsfahrzeug auf einer Fahr-/Leitlinie geführt und schrittweise die jeweilige Fahrzeugposition bestimmt. Jeder Eckpunkt des Fahrzeugs sowie jedes einzelne Rad erzeugt eine einzelne Schleppkurve. Die Umhüllende dieser Schleppkurvenschar stellt den Mindestflächenbedarf (d.h. die befahrene oder überstrichene Fläche) des betrachteten Fahrzeugs oder Gespanns für die ausgewählte Fahrlinie dar (vgl. <https://www.schleppkurve.com/>).
- 40 Das Gutachten weist in der Folge nach, dass dieser Fahrzeugverkehr verträglich abgewickelt werden kann. Der öffentliche Entsorgungsverkehr (Restmüll, Papiermüll, Speiseabfall - mit jeweils wöchentlicher Leerung) sowie die private Entsorgung (Inkontinenzabfälle) fahren vom ... in und über die ... sowie anschließend durch die ... (Plan 2 des Gutachtens). Hinsichtlich der öffentlichen Müllfahrzeuge entspricht dies dem gleichen Weg wie bislang, so dass selbst angesichts der nun hinzukommenden wöchentlichen Entsorgungsfahrt für Inkontinenzabfälle nichts für eine wesentliche Verschlechterung erkennbar ist. Wenngleich die zu erwartenden Versorgungs- und Transportfahrten (vgl. die Aufstellung auf Seite 6 des Gutachtens) eine merkliche Situationsänderung mit sich bringen werden, lässt dieser Verkehr sehr wahrscheinlich kein Chaos in Gestalt von Rückstaus bis auf den ... und keine erheblichen Lärm-/Abgaswirkungen erwarten. Insoweit weist das Gutachten (Pläne 3 bis 7) nach, dass diese Verkehre unter völliger Freigabe des öffentlichen Verkehrsraums vom Vorhabengrundstück aufgenommen werden können. Das geht bei den Zufahrten auf den nordwestlichen Anlieferkorridor sowie den südwestlichen Haupteinfahrtbereich zwar nicht ohne Rangieren (im Sinne eines über das eigentliche Ziel Hin- und anschließenden Zurückfahrens, vgl. dazu die Schleppkurvendarstellung in den Plänen 3, 4, 4.1, 4.2 und 5). Anders als etwa im Fall einer Sackgasse mit fehlender Wendemöglichkeit (dort einen Rücksichtnahmeverstoß erwägend: VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 24.10.2019 – 3 S 2343/19 –, Rn. 18, juris) findet ein Rangieren hier jedoch nur unter geringer Streckenbeanspruchung und folglich in einem nur kurzen Zeitraum statt, wie er sich nicht wesentlich von Anlieferungssituationen in sonstigen engen Altstadtbereichen unterscheiden dürfte. Die Behauptung der Antragsteller, wegen Wendemanövern werde es Probleme beim Ein- und Ausfahren aus den Garagen geben, lässt sich bei dieser Erkenntnislage nicht belegen. Ausgehend von der Darstellung in Plan 3 (Versorgungsfahrt mit Transporter/Sprinter) ist zwar nicht völlig auszuschließen, dass bei dessen Abfahrt in Richtung ... es zu einer Behinderung kommen kann, wenn auf dem in nächster Entfernung liegenden öffentlichen Stellplatz statt des im Plan ausgewiesenen Kleinwagens ein längeres Fahrzeug steht. Sollte sich solches jedoch als nachhaltig problematisch erweisen, wird hier mit Mitteln des Straßen-/Straßenverkehrsrechts eine Lösung zu suchen sein; für eine Rücksichtslosigkeit des gesamten Verkehrskonzeptes gibt diese punktuelle Situation indes nichts her.
- 41 Das begleitende Verkehrsgutachten nebst seinen Ergänzungen ist in Ziff. 24 der Anlage II der Baugenehmigung zur Maßgabe für die verkehrstechnische Erschließung bestimmt worden. Die Baugenehmigung schreibt dort im Wege der Auflagen ferner vor, dass die Anlieferung auf Lieferfahrzeuge mit max. 7,5 t und einer maximalen Länge von 10,10 m beschränkt und eine Anlieferung mit größeren Fahrzeugen komplett ausgeschlossen wird. Zu- und Abfahrt müssen über den ..., ein Wenden der Lkw muss im Hofbereich des Pflegeheims erfolgen. Für das notwendige Rangieren dort sowie auf der davor befindlichen öffentlichen Verkehrsfläche ist Personal zur Absicherung/Einweisung bereitzustellen. Dass diese der Baugenehmigung beigefügten Nebenbestimmungen nicht zielführend oder nicht ausreichend wären, ist nicht erkennbar. Nach dem oben zur fachlichen Qualität des Gutachtens Ausgeführten bestehen auch keine greifbaren Anhaltspunkte dafür, dass diesen ergänzenden Bestimmungen eine fehlerhafte oder von vornher-

ein unrealistische Prognose zugrunde läge (vgl. dazu VGH Bad.-Württ., Urt. v. 28.11.2019 – 5 S 1790/17 –, Rn. 54, juris).

- 42 Dass der von den Antragstellern einer Riegelwirkung „bezichtigte“ westliche Anbau zu einer erheblichen Verschärfung der gesamten Verkehrslage beitragen könnte, kann die Kammer nicht erkennen. Hierbei ist zu bedenken, dass dieser Neubau zwischen 2,5 m und 7,5 m von der nord-westlichen Grundstücksgrenze entfernt liegt, an der sich bislang ein das frühere Schulgelände einfriedender Zaun befand. Es ist zutreffend, wenn das Gutachten diesen Umstand als Aufweitung des Straßenraums (mit der Chance eines besseren Verkehrsflusses als zu Zeiten der Mädchenschule, vgl. Seite 11) bewertet. Ferner ist eine Vorbeifahrt an haltenden Fahrzeugen möglich (vgl. Pläne 4 bis 6). Zwar befinden sich nunmehr auf der so freigegebenen Fläche 6 Stellplätze. Gleichwohl können diese anders als der frühere Zaun nicht als starres und stetiges, unveränderbares Hindernis angesehen werden.
- 43 Die im Gutachten nicht thematisierte und von den Antragstellern vermisste Prognose beim gleichzeitigen Zusammentreffen mehrerer Ereignisse (Müllabfuhr, Notfall, Krankenwageneinsatz, Anfahrt der Mitarbeiter und allgemeiner Verkehr) führt, sollte eine solche Situation überhaupt realistisch sein, nach Auffassung der Kammer schließlich ebenfalls nicht zu einem fachlichen Mangel. Wie bereits ausgeführt, liegt hier trotz enger Straßenverhältnisse keine Sackgasse vor. Es lässt sich nicht erkennen, dass bei diesem Szenario die Schwelle eines Verkehrschaos erreicht würde. Denn auch ein solchermaßen kulminierter Fahrzeugverkehr könnte, wenn gleich unter Einbezug gewisser Rangiervorgänge, in Richtung ... und ... sowie insbesondere auf das Vorhabengrundstück abfließen. Dass dies möglicherweise länger dauern könnte, rechtfertigt in dieser mit hoher Wahrscheinlichkeit überaus seltenen Sondersituation nicht die Wertung als unzumutbar für die Anlieger.
- 44 Für eine zur Rücksichtslosigkeit führende Stellplatzproblematik des Vorhabens gibt es keine Anhaltspunkte. Rücksichtslosigkeit wegen Stellplatzmangels liegt - jedenfalls solange der freie Zugang des Nachbarn zum Grundstück möglich ist - nicht schon darin, dass die angrenzenden Straßen durch Fahrzeuge von Nutzern der baulichen Anlage zum Parken in Anspruch genommen werden und dem Nachbarn nur noch mit den daraus folgenden Einschränkungen zur Verfügung stehen. Probleme, die sich aus der Verteilung knappen öffentlichen Straßenraums auf verschiedene Verkehrsteilnehmer ergeben, sind mit den Mitteln des Straßenverkehrsrechts zu regeln. Als rücksichtslos kann ein Mangel an notwendigen Stellplätze (nur) dann gerügt werden, wenn dieser Mangel und der durch ihn bewirkte parkende Verkehr und Parksuchverkehr den Nachbarn in der Wohnnutzung seines Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt, insbesondere durch Lärm- und Abgaseinwirkungen oder etwa eine zeitlich wesentliche Verhinderung des Zugangs (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 02.11.2016 – 5 S 2291/15 –, Rn. 51, juris; Beschl. v. 02.10.2019 – 3 S 1470/19 –, Rn. 102 ff., juris). Das Vorhaben übererfüllt indessen die Anforderungen an notwendige Stellplätze. Statt der unter Berücksichtigung einer 60 % ÖPNV-Minderung an sich nur notwendigen 6, werden nämlich 10 Stellplätze vorgehalten. Wie im Gutachten gefordert, werden durch die Baumaßnahme wegfallende Stellplätze ersetzt und auch ansonsten das Parkraumangebot beibehalten.
- 45 Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und zu überbauenden Grundstücksfläche sind rücksichtslose Auswirkungen des Vorhabens für die Antragsteller sehr wahrscheinlich nicht zu besorgen. Der die Situation zu ihren Lasten vorprägende Baukörper der früheren Schule bleibt, es kommt ein 5-geschossiger Anbau mit Höhe von (im Süden) 16,80 m und etwa 250 m² Grundfläche (Länge im Westen von 23,21 m und Breite im Süden von 12,51 m) auf bisher unbebauter Grundstücksfläche hinzu. Allerdings bleibt dieser Neubau in Fläche und Höhe hinter dem Bestandsgebäude zurück und vermittelt insoweit gegenüber der ausnahmslos geschlossenen Nachbarbebauung den Eindruck (nur) einer Erweiterung, nicht hingegen eines eigenständigen Gebäudes. Da das Erfordernis des Einfügens nicht zur Uniformität zwingt, ist es nicht notwendig, dass ein streitiges Vorhaben den aus der Umgebung abzuleitenden Rahmen exakt einhält. Es können sich deshalb auch solche Vorhaben hinsichtlich in Rede stehender Beurteilungsmaßstäbe einfügen, die über den vorhandenen Rahmen unwesentlich hinausgehen (BVerwG, Urt. v. 08.12.2016 – 4 C 7.15 –, Rn. 22, juris).
- 46 Auch sonst spricht nichts für eine ausnahmsweise Rücksichtslosigkeit. Das Gebot der Rücksichtnahme kann allerdings auch verletzt sein, wenn - wie an sich hier - die landesrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen gewahrt sind (BVerwG, Beschl. v. 14.09.2015 – 4 B 16.15 –, Rn. 10, juris), weil das Vorhaben eine erdrückende Wirkung hat. Dies ist der Fall, wenn eine bau-

liche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird (VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 09.02.2018 – 5 S 2130/17 –, Rn. 33 ff., juris). Angesichts seiner Entfernung von mehr als 10 m bis zu 17 m tritt der Anbau gegenüber den Antragsteller-Gebäuden, deren Firsthöhen zwischen etwa 13 m und 16 m betragen, nicht übermächtig in Erscheinung. Eine unzumutbare Verschattung der westlich und südlich gelegenen Wohnhäuser oder eine nicht mehr ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht vermag die Kammer nicht festzustellen. Vor diesem Hintergrund kann auch von einer „einmauernden“ Wirkung nicht die Rede sein. Gegenüber den beiden am nächsten gelegenen Gebäuden ... der Antragstellerin zu 1 (Firsthöhe etwa 16 m) und ... der Antragstellerin zu 7 (niedrigstes der Antragstellergebäude mit einer Firsthöhe von etwa 13 m [die sehr wahrscheinlich eingetretene Bestandskraft der Baugenehmigung hier ausgeblendet]) ergibt sich eine bedeutsame Abmilderung der Wirkungen des Anbaus auch dadurch, dass er diesen Gebäuden nur mit seiner Schmalseite gegenübertritt.

- 47 **<bb.>** Soweit die Antragsteller einen Verstoß gegen Brandschutzvorschriften und damit Bauordnungsrecht geltend machen, ist für einen solchen nichts erkennbar. Allerdings sind Brandschutzvorschriften, soweit sie umgebungsschützend sind, auch nachbarschützend (Sauter, LBO, 3. Aufl., § 15 Rn. 9). Nachbarschutz zu Gunsten der Antragsteller vor einem – wie befürchtet – bei verzögerten Löscharbeiten erfolgenden Überspringen von Feuer wird hier bereits durch die eingehaltenen Abstandflächen vermittelt. Dass darüber hinaus § 15 Abs. 6 LBO mit der Bestimmung über geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbare Aufstell- und Bewegungsflächen zu Gunsten der Antragsteller nachbarschützend wäre, ist fraglich. Die Anforderungen an eine geeignete Feuerwehrezufahrt sollen schnelle und wirksame Brandbekämpfungsmaßnahmen vor Ort ermöglichen; sie bezwecken damit wohl nur den Schutz der auf dem Baugrundstück vorhandenen Anlagen sowie deren Benutzer. Sie dienen damit wohl grundsätzlich nicht dem Schutz von Nachbargrundstücken und der darauf befindlichen baulichen Anlagen (vgl. für die BayLBO: VG München, Ur. v. 05.02.2018 – M 8 K 17.1285 –, Rn. 73 - 75, juris). Letztlich kann dies jedoch dahinstehen, denn es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass eine effektive Zugänglichkeit des Vorhabens für die Feuerwehr ausgeschlossen wäre. Wie bereits im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung oben dargelegt, besteht auch für große Fahrzeuge eine Zugangsmöglichkeit zum Vorhaben über die ...
- 48 **<cc.>** Auch eine Verletzung von Denkmalschutzrecht ist schließlich aller Voraussicht nach zu verneinen. Der nachbarliche Drittschutz zugunsten des Denkmaleigentümers führt nicht zu einer Veränderung der Grundlagen und Maßstäbe für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit von Vorhaben in der Umgebung des Denkmals; er erlaubt nur, dass der Eigentümer des Denkmals als Nachbar bestimmte Verletzungen objektiven Rechts geltend machen darf (BVerwG, Ur. v. 21.04.2009, a.a.O., Rn. 18). Ob eine Beeinträchtigung eines denkmalrechtlich geschützten Objekts vorliegt, beurteilt sich nach Landesrecht (BVerwG, Beschl. v. 14.06.2012 – 4 B 22.12 –, Rn. 2, juris; VG Freiburg, Beschl. v. 22.12.2009 – 4 K 2089/09 –, Rn. 4, juris).
- 49 Die Antragsteller können sich nicht auf den besonderen Umgebungsschutz gemäß § 15 Abs. 3 DSchG berufen, da ihre Gebäude keine eingetragenen Kulturdenkmäler im Sinne von §§ 12, 28 DSchG sind. Anhaltspunkte dafür, dass die Kulturdenkmale der Antragsteller zusammen mit dem Lehrinstitut ... aufgrund eines hinzutretenden weiteren Merkmales (z.B. Konzeption, Planung, Funktionszusammenhang, Gestaltungsprinzip – vgl. dazu Strobl/Sieche/Kemper/Rothemund, a.a.O., § 2, Rn.12 m.w.N.) eine Gesamtheit bzw. Einheit bildeten, lassen sich den Akten ebenfalls nicht entnehmen.
- 50 Auch soweit sich die Antragsteller damit (nur) auf den Schutz ihrer Objekte als einfache Kulturdenkmäler bzw. aufgrund deren Zugehörigkeit zu einer Gesamtanlage i.S.v. § 19 DSchG berufen können, sind sie voraussichtlich nicht in ihren Rechten verletzt. In formell-rechtlicher Hinsicht hat die Baugenehmigung vom 10.10.2018 die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung ersetzt, vgl. §§ 7 Abs. 3, 8 Abs. 1 DSchG und §§ 3 Abs. 1 und Abs. 4 der Gesamtanlagen-Verordnung; wie in den genannten Vorschriften vorgesehen, hat die Denkmalschutzbehörde ihre Zustimmung erteilt (vgl. Schreiben vom 04.12.2019 [Band 2 der Baugenehmigungsakte, Seite 103]). In materiell-rechtlicher Hinsicht dürfte eine erhebliche Beeinträchtigung, wie

sie die Antragsteller durch den westlichen Anbau – von ihnen als „Querriegel“, von den Behörden als „Querbau“ bezeichnet – befürchten, sehr wahrscheinlich zu verneinen sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn der Gesamteindruck von dem Kulturdenkmal empfindlich gestört wird. Sie muss – unterhalb der Schranke einer baurechtlichen Verunstaltung – deutlich wahrnehmbar sein und vom Betrachter als belastend empfunden werden. Diese wertende Einschätzung wird zum einen maßgeblich bestimmt vom Denkmalwert. Danach kann in Relation zur Wertigkeit des Kulturdenkmals die Hinnahme einer Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes in gewissem Umfang geboten sein. Zum anderen hat die Entscheidung immer „kategorienadäquat“ zu erfolgen, d. h. sie muss sich – nicht zuletzt zur Wahrung der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerbefugnisse – an der für das Schutzobjekt maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskategorie der wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Bedeutung orientieren. In subjektiver Hinsicht ist für die Beurteilung der Frage, ob das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals erheblich beeinträchtigt wird, das Empfinden des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters entscheidend, wobei dieser Maßstab kein statischer, sondern ein dynamischer ist (VGH Bad.-Württ., Ur. v. 01.09.2011 – 1 S 1070/11 –, Rn. 32-34, juris).

- 51 Gegen eine erhebliche Beeinträchtigung spricht zunächst, dass in die mittelalterlichen Objekte der Antragsteller kein Substanzeingriff erfolgt. Darüber hinaus lässt aber auch die Gesamtsituation, in die ihre Grundstücke eingestellt sind, nichts Überwiegendes dafür erkennen, die Kulturdenkmale würden gleichsam erdrückt, verdrängt oder in ihrem Zeugniswert übertönt. Die Gebäude der Antragsteller bilden den Abschluss des kleinteilig-mittelalterlichen Gefüges am nördlichen Altstadtrand. Anders als die sonstige, geschlossene mittelalterliche Nachbarbebauung, gehört hingegen das Areal ... zur ...front. Der Altstadtrand ist hier späthistoristisch überformt, die spätgründerzeitliche Baustruktur des Areals ... tritt in Kontrast zur mittelalterlichen Gebäudefront jenseits der .../.../.... Das frühere Lehrinstitut war durch eine als Schulhof dienende Freifläche vom dahinter liegenden mittelalterlichen Stadtkomplex getrennt. Wie schon bislang der Baukörper der früheren Schule hält auch der neu geplante westliche Anbau des Vorhabens zu den mittelalterlichen Gebäuden, bedingt durch die dazwischenliegenden öffentlichen Straßen (... und ...), einen Abstand von 11 m bis 15 m. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, dessen Sachverstand ein hoher Stellenwert zukommt (VGH Bad.-Württ., Ur. v. 27.06.2005 – 1 S 1674/04 –, Rn. 24, juris; VG Freiburg, Beschl. v. 22.12.2009, a.a.O.), hat bereits in seiner Stellungnahme vom 19.09.2016 ausgeführt, dass grundsätzlich neue Baukörper u.a. südwestlich möglich sind. Im Benehmen mit derselben Behörde hat die untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 21.09.2017, Band 2 des Bauvorbescheidsverfahrens, Seite 807-811) die fachliche Einschätzung dahin geäußert, durch die bisherige Freifläche hinter dem Schulgebäude werde eine Anbauzone ermöglicht, in welcher der geplante Querbau angesichts der Fügung mit dem Altbau und der Einbindung des obersten Geschosses in das historische Ziegeldach grundsätzlich angemessen sei. In einer weiteren Stellungnahme anlässlich des Petitionsverfahrens zweier Anwohner aus der ... und ... (Band 2 der Baugenehmigungsakte, Seite 253) wies die Denkmalschutzbehörde zur Problematik einer (insbesondere höhenmäßigen) Abstimmung neuer Gebäude (hier: Anbau mit 16,8 m Höhe) auf die mittelalterliche Häuserumgebung darauf hin, dass Höhengsprünge ein Kennzeichen der im Kern mittelalterlichen, historisch gewachsenen Altstadt und im unmittelbaren Umfeld häufig zu beobachten sind. Dieser Umstand wird durch die in den Akten befindlichen Lichtbilder, insbesondere aber durch die im zeichnerischen Teil des Lageplans enthaltenen Höhenmaße der Nachbargebäude bestätigt. Danach sind die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude der Antragstellerinnen zu 4, 5 und 6 um 2 m bis 3 m höher als diejenigen der Gebäude der Antragstellerinnen zu 1 und 7. Dass der Anbau des Vorhabens die Nachbargebäude nicht dominiert, wurde im Übrigen oben im Zusammenhang mit einem Einfügen nach dem Maß der Nutzung dargelegt.
- 52 Auch im Zusammenhang mit ihrer Lage in der Gesamtanlage „Altstadt ...“ dürften schließlich keine Rechte der Antragsteller durch die Erteilung der Baugenehmigung verletzt werden. Das Erscheinungsbild von Gesamtanlagen wird nicht durch § 15 Abs. 3 DSchG, sondern ausschließlich durch § 19 DSchG geschützt (VGH Bad.-Württ., Ur. v. 01.09.2011, a.a.O., Rn. 45). In objektiver Hinsicht setzt eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes – wie auch bei § 8 Abs. 1 DSchG – voraus, dass der Gesamteindruck von der geschützten Anlage empfindlich gestört würde. Die damit allgemein gekennzeichneten Anforderungen bleiben einerseits unterhalb der Schranke dessen, was üblicherweise „hässlich“ wirkt und deshalb im bauordnungsrechtlichen Sinne „verunstaltend“ ist. Andererseits genügt für eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes im Sinne des § 19 Abs. 2 Satz 2 DSchG nicht jede nachteilige Beeinflussung des Erscheinungsbildes, vielmehr muss der Gegensatz zu ihm deutlich wahrnehmbar sein

und vom Betrachter als belastend empfunden werden. Maßstab der Beurteilung ist in subjektiver Hinsicht das Empfinden des für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters. Denn der Gesamtanlagenschutz betrifft allein das Erscheinungsbild der Gesamtanlage, bei dessen Beurteilung es weniger um die Kenntnis von (fachlichen) Zusammenhängen als um Fragen der Optik und Ästhetik geht, deren Beantwortung besonderen Sachverstand nicht erfordert (VGH Bad.-Württ., Ur. v. 16.11.2005 - 1 S 2953/04 -, Rn. 37, juris)

- 53 Eine danach relevante erhebliche Beeinträchtigung des geschützten Erscheinungsbildes der Gesamtanlage tritt voraussichtlich nicht ein. Auch bei Errichtung des Querbaus wird das optische Bezugsfeld der Anwesen weiterhin durch einen Freiraum hinter den Gebäuden der ...front und die jenseits dieses Freiraums und der ... beginnende kleinteilige mittelalterliche Bebauung geprägt. Die früheren Wirkungsräume mögen verkleinert sein, sie sind vom Betrachter indessen aufgrund der Freiflächen zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen nach allen Seiten hin weiterhin ablesbar. Eine Art Blockrandschließung erfolgt gerade nicht. Dass es sich beim Querbau um einen - so die Antragsteller - Fremdkörper handelt, der die ... „zerschmettert“, lässt sich angesichts seiner gegenüber dem bestehenden Gebäudekomplex geringeren Ausmaße und wegen seiner Fügung mit diesem (Einbindung des obersten Geschosses in das historische Ziegeldach) nicht ersehen.

III.

- 54 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, § 162 Abs. 3 VwGO, § 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO, § 159 Satz 2 VwGO. Da die Beigeladene einen Antrag gestellt hat und damit ein Kostenrisiko eingegangen ist (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, ihre außergerichtlichen Kosten den Antragstellern aufzuerlegen.
- 55 Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2, 39 Abs. 1 GKG. In Orientierung am Rahmenvorschlag in Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs 2013 ist das jeweilige wirtschaftliche Interesse der Antragsteller zu 1 und 4 bis 7 sowie (als wirtschaftliche Einheit) der Antragsteller zu 2 und 3 mit jeweils 15.000 €, mithin (6-fach) auf 90.000,- EUR anzusetzen. Eine Abweichung vom „mittleren“ Wert von 10.000,- EUR (zur Einordnung vgl. VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 03.09.2014 - 5 S 804/14 -, Rn. 10, juris) ist hier deshalb angemessen, da sich die Antragsteller nicht lediglich gegen ein Ein- oder (kleineres) Mehrfamilienhaus, sondern gegen ein weitaus größeres Vorhaben wenden. Hierin liegt ein vom Normalfall abweichender Umstand, der es rechtfertigt, den Streitwertrahmen nach oben auszuschöpfen. Der Streitwert ist hier schließlich bis zur Höhe des für das Hauptsacheverfahren anzunehmenden Streitwerts anzuheben, weil insofern die Entscheidung in der Sache faktisch vorweggenommen wird (vgl. auch Nr. 1.5 Satz 2 des Streitwertkatalogs 2013). Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich der Baunachbar nicht oder nicht allein gegen die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung des Nachbargrundstücks, sondern - wie hier - auch gegen die Auswirkungen zur Wehr setzt, die mit dem Baukörper selbst verbunden sind, und einen vorläufigen Stopp dessen Errichtung begehrt (VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 01.08.2018 - 5 S 272/18 -, Rn. 82, juris; Beschl. v. 27.01.2016 - 3 S 2660/15 -, Rn. 11, juris). Die Antragsteller haben sich, wenngleich immer wieder den westlichen Anbau als problematisch hervorhebend, gleichwohl gegen das gesamte Vorhaben gewendet, ohne ihre Anträge nur auf diese bauliche Erweiterung zu beschränken.