

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Eigentümerin des Grundstückes Prinz-Eugen-Weg 14, Flst. Nr. 1286/2</p>	<p>Der Planung fehle es an jedweden grünordnerischen Festsetzungen.</p>	<p>Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden lässt der Bebauungsplan eine intensive Grundstücksnutzung zu. Auch werden entlang des Zeppelinrings zusätzliche Flächen für einen verbreiterten Geh- und Radweg geschaffen, um diese Verkehre zu optimieren. Im weiteren Prozess wird zu prüfen sein, ob die bestehenden und neu zu verlegenden Leitungen im Geh- und Radwegbereich Baumpflanzungen zulassen. Auf ca. 2/3 der Gesamtdachfläche ist eine extensive Begrünung vorgesehen.</p>
<p>Eigentümerin des Grundstückes Zeppelinring 15, Flst. Nr. 162/2 bis /6</p>	<p>Die Begründung lasse außer Acht, dass bereits im Bebauungsplanentwurf "Zeppelinring Ost I" planerische Zielaussagen getroffen seien und ein Rahmenplan aus dem Jahre 2012 für das Baugrundstück der Kreissparkasse eine 3 bis 4-geschossige Bebauung und für die Grundstücke der Vorbringerin eine 3-geschossige Bauweise vorsehe.</p>	<p>Völlig zu Recht nennt die Begründung nur Planungen mit normativem Charakter. Inhaltlich macht sich der Bebauungsplanentwurf allerdings die Zielaussagen der Rahmenplanung aus dem Jahre 2012 zu eigen. Weil jedoch insbesondere in Bezug auf eine mögliche Parkhauserweiterung noch erheblicher Klärungs- und Abstimmungsbedarf besteht, wurde die Planung für die Ecke Zeppelinring/Breslaustraße vorgezogen. Im wesentlichen unverändert entwickelt der Bebauungsplan die Zielaussagen aus der Rahmenplanung weiter.</p> <p>Ohne dass es hierauf entscheidend ankäme, ist in der Sache richtig zu stellen, dass der Rahmenplan – analog zum geplanten Neubau der Kreissparkasse – für Ihre Grundstücke entlang des Rings ebenfalls eine 3 bis 4-geschossige Bebauung vorsah.</p>
	<p>Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sehe zum Nachteil der Vorbringerin entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze erstmals eine 4-geschossige Bebauung vor. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 16,5 m und einem Abstand von lediglich 3,3 m zur gemeinsamen Grenze komme es auf der Südseite der genannten Grundstücke planbedingt zu einer außergewöhnlichen Verschattung des Wohngrundstücks Zeppelinring 15. Von dem geplanten Neubau gehe infolgedessen eine erdrückende Wirkung aus. Die Umsetzung der Planung verletze das Rücksichtnahmegebot.</p>	<p>Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung i. d. R. ausgeschlossen, sofern der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe eingehalten ist. So ist es hier: Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung – entsprechend den Zielsetzungen der Rahmenplanung die Entwicklung einer Dienstleistungsnutzung - ein Kerngebiet i. S. von § 7 Baunutzungsverordnung fest. Nach § 5 Abs. 7 Ziff. 2 LBO 2010 beträgt dort die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe. Die nachbarschützende Wirkung gilt für die Gesamtabstandsfläche. Bei einer Gebäudehöhe von 16,5 m errechnet sich demnach eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von 3,3 m. Dieses Mindestmaß hält der Bebauungsplan exakt ein.</p>

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>Der Abstand zwischen dem Gebäude Zeppelinring 15 und dem geplanten Neubau der Kreissparkasse beträgt ca. 33 m. Damit liegt auf der Hand, dass dieser Neubau im Verhältnis zum bestehenden Gebäude Zeppelinring 15 keine erdrückende Wirkung entfaltet, bzw. das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt. Dabei fällt auch ins Gewicht, dass dieses Gebäude seine Belichtung auch von der Ost- und Westseite bezieht.</p> <p>Hinzu kommt, dass sich der Bebauungsplan als erster Schritt zur Umsetzung der Rahmenplanung für den Bereich zwischen Neherstraße, Breslaustraße, Zeppelinring und Ratzengraben versteht. Die Rahmenplanung aus 2012 formuliert die wesentliche Zielaussage, dass analog zu den Neubauten Volksbank, Ärztehaus und Hauptgeschäftsstelle der Kreissparkasse entlang des Zeppelinrings eine 4-geschossige Bebauung zugelassen werden soll. Zwar kann diesbezüglich keine verbindliche Zusage getroffen werden, doch sprechen ganz wesentliche städtebauliche Gründe dafür, auch auf den Flst. 162/3 und 162/6 eine 4-geschossige Bebauung zuzulassen. Diese Zielsetzung erscheint auch unter dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden gerechtfertigt. Nach den Gesamtumständen genügt die Planung somit dem Rücksichtnahmegebot.</p>
	<p>Die Planung lasse eine Abwägung im Wortsinne vermissen und verfolge ausschließlich das Ziel, die Eigentümerinteressen der Kreissparkasse sowohl in formaler Hinsicht (Herausnahme des Plangebiets aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren) wie auch inhaltlich zu bedienen.</p>	<p>Die formale Herausnahme des Plangebiets aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren hat ausschließlich zeitliche Gründe und erklärt sich mit der Komplexität und dem daraus resultierenden erheblichen Abstimmungsbedarf im Bezug auf eine mögliche Parkhauserweiterung.</p> <p>Unbestritten ist es tragendes Ziel der Planung, der Kreissparkasse die benötigten Büroflächen in funktionalem Zusammenhang zur Hauptgeschäftsstelle zuzulassen. Auch meint die Stadt mit einem 4-geschossigen Baukörper entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze einen tragfähigen Interessenausgleich gefunden zu haben: Aufgrund der Lärmvorbelastung vom Zeppelinring, aber auch von der Bahn drängt sich</p>

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<p>als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Kerngebietes mit Schwerpunkt Dienstleistung auf. Für eine solche Nutzung spielt die Gebäudeausrichtung u. E. keine tragende Rolle. Hinzu kommt, dass für Ihre Grundstücke Flst. Nrn. 162/3 und 162/6 aufgrund der Geometrie ohnehin nur eine Bebauung parallel zum Zeppelinring in Betracht kommt. Die Bebauung Ihrer Grundstücke wird sonach im Wesentlichen von der Ost- und Westseite ihre Belichtung beziehen. Eine künftige Planung wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch für Ihre Grundstücke eine 4-geschossige Bebauung zulassen. Auch unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erscheint dies sachgerecht: Es wird hier eine innerörtliche, untergenutzte Fläche bebaut, so dass hierfür kein weiterer Siedlungsraum im Außenbereich in Anspruch genommen wird.</p>
	<p>Es sei von einem Abwägungsdefizit auszugehen, zumal die vorgesehene Bebauung der Westseite des Grundstückes lediglich 3-geschossig bebaut werden solle.</p>	<p>Die Stadt erkennt durchaus, dass der parallel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze vorgesehene 4-geschossige Gebäudeteil die Belange des Nachbarn im Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung stärker betrifft als ein nur 3-geschossiges Gebäudeteil. Allerdings will die Planung zugunsten der Kreissparkasse die benötigten Büroflächen zur Verfügung stellen. Die Rahmenplanung aus dem Jahre 2012 steht dem nicht entgegen: Zwar formulierte diese erste Zielaussagen, doch sind diese – wie jede Planung – veränderbar. Eine solche Planung stellt Ihre nachbarlichen Interessen auch nicht unverhältnismäßig zurück. Selbst, wenn für Ihre Grundstücke Flst. Nrn. 162/3 und 162/6 – aus welchen Gründen auch immer – ein Bebauungsplan nicht zustande kommen sollte, wäre dort ein 4-geschossiger Baukörper zulässig. In diesem Falle wäre ein Bauvorhaben auf den genannten Grundstücken nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es müsste sich demnach u. a. in Bezug auf die Geschossigkeit in die dann vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Zwischen dem 4-geschossigen Ärztehaus und dem teilweise 4-geschossig geplanten Neubau wäre dies zweifellos der Fall. Sofern ein solches Neubauvorhaben selbst den gesetzlich geforderten Abstand wahrt, sind dort auch gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p>

Vorbringer	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Der Planung liege eine fehlerhafte Abstandsflächenberechnung zugrunde. Sie verkenne, dass der dem öffentlichen Verkehr zu widmende Geh- und Radweg nicht innerhalb der Abstandsflächen liegen dürfe.</p>	<p>Die Geh- und Radwegfläche bleibt im Eigentum der Kreissparkasse, liegt damit auf dem Baugrundstück selbst und entspricht auch § 5 Abs. 2 S. 1 LBO. Da es bereits am Tatbestandsmerkmal der "öffentlichen" Verkehrsflächen fehlt, darf die Abstandsfläche über die Mitte der Verkehrsfläche hinausreichen. Dieses Ergebnis entspricht dem Sinn und Zweck der Vorschrift, denn Abstandsflächen sollen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des Gebäudes gewährleisten und den Brandschutz sicher stellen: Um ihrer bestimmungsgemäßen Funktion zu genügen, ist es ausreichend, wenn die Abstandsflächen von einer Bebauung freigehalten werden. Bei privaten, als Geh- und Radweg genutzten Flächen, ist dies natürlich gewährleistet.</p>
	<p>Die Planung lasse außer Acht, dass auf den Grundstücken Flst 164 und 164/1 eine Tankstelle und ein Kohlen- und Heizöllager war. Diese Nutzung sei im Altlastenkataster zwar nicht eingetragen, andererseits sei aber auch nicht ersichtlich, ob, wann und in welcher Weise eine Sanierung der Grundstücke durchgeführt worden sein soll.</p>	<p>Die betreffende Altlastverdachtsfläche wurde aufgrund von Sanierungsmaßnahmen im Jahr 1993 aus dem Altlastenkataster ausgeschieden. Seinerzeit waren die Kraftstofftanks entfernt, verunreinigter Boden ausgekoffert und entsorgt sowie die Grundwasserverunreinigung saniert worden.</p> <p>Wie vom Gutachter vorgeschlagen, sollen im Zuge des Abbruchs des noch bestehenden Gebäudes durch Baggerschürfen zusätzliche Aufschlüsse geschaffen werden. Bei sensorischer Auffälligkeit sind chemische Analysen vorzunehmen. Anhand des Analyseergebnisses ist der untersuchte Boden unter Berücksichtigung der untersuchten Parameter gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial entsprechend der Zuordnungswerte nach Deponieverordnung zu entsorgen. Nach alledem ist die ordnungsgemäße Entsorgung evtl. belastenden Bodenmaterials gewährleistet.</p>