

## Bürger 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten bekanntlich [REDACTED]. Eine auf uns lautende Vollmacht haben wir bereits mit unserer Stellungnahme vom 18.12.2008 vorgelegt. Zur Vermeidung von Wiederholungen nehmen wir im Rahmen dieser Stellungnahme auf unsere Ausführungen und Einwendungen im vorgenannten Schreiben vom 18.12.2008 Bezug und machen diese auch zum Inhalt der jetzigen Stellungnahme. Ergänzend führen wir wie folgt aus:

1. Unsere Mandantin wehrt sich generell gegen die Einbeziehung ihres Grundstücks Nr. 1277/1 in das geplante Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte. Das Grundstück unserer Mandantin liegt außerhalb des eigentlichen Plangebietes und ist von diesem durch die Wilhelm-Hauff-Straße getrennt. Ein gegenseitiger Konflikt zwischen dem Gebäude unserer Mandantin und den Gewerbetreibenden jenseits der Straße (s. S. 7 Ziff.10 der Begründung) ist nicht ersichtlich. Laut der Begründung sollen Konflikte zwischen den Gewerbetreibenden und unserer Mandantin aufgrund von Emissionen vermieden werden. Dazu ist jedoch zu sagen, dass das Gebäude unserer Mandantin seit 21 Jahren existiert und es bislang niemals zu irgendwelchen Konflikten mit irgendwelchen Gewerbetreibenden oder sonstigen Nachbarn kam, obwohl sich in dem Gebäude jahrelang auch Dienstleister auf dem Gesundheitssektor als Mieter befanden, namentlich die Physiotherapeuten [REDACTED], sowie ein Altenpflegedienst. Das Grundstück unserer Mandantin ist, wie bereits ausgeführt, durch die breite Wilhelm-Hauff-Straße von dem übrigen Gebiet getrennt, so dass es völlig unvorstellbar ist, wie ein Physiotherapeut oder ein Altenpflegedienst durch einen Gewerbetreibenden jenseits der Straße gestört werden soll. In der Begründung (S. 3 Ziff. 5) wird dies mit einer angeblichen Beeinträchtigung von stöempfindlichen Geräten der Drei-Länder-Klinik begründet. Das mag für die Drei-Länder-Klinik, die sich jenseits der Straße im dortigen Gebiet befindet, dahingestellt bleiben. Dieses Argument kann jedenfalls für das Gebäude unserer Mandantin, das sich eben nicht im dortigen Gebiet befindet, nicht gelten. Im Gegenteil. Unsere Mandantin grenzt auf ihrer Straßenseite seit 21 Jahren unmittelbar an die Omira an, ohne dass irgendwelche gegenseitige Emissionen eine Rolle gespielt hätte. Unsere Mandantin möchte auch weiterhin uneingeschränkt, wie bisher, ihr Gebäude nutzen und auch an Berufe aus der Gesundheitsbranche vermieten können. Sie möchte nicht in den offensichtlich bestehenden Konflikt in dem Gebiet jenseits der Straße hineingezogen werden und wird sich deshalb gegen die Einbeziehung ihres Grundstückes in das geplante Gebiet mit allen ihr zu Gebote stehenden Mitteln zur Wehr setzen.

2. In der Begründung wird (auf S. 13) ferner ausgeführt, es solle die Vergrößerung eines "baulichen Riegels auf den Grundstücken Nr. 3055 und 3106" verhindert werden. Auch dieses Argument ist nicht stichhaltig, da unsere Mandantin mit diesen Gebäuden nichts zu tun hat, sondern auf der anderen Seite der Wilhelm-Hauff-Straße liegt.

3. Ein Widerspruch besteht auch darin, dass der Drei-Länder-Klinik, obwohl sich diese im geplanten Gebiet jenseits der Straße befindet, eine Nutzung zu gesundheitlichen Zwecken gestattet wird, unserer Mandantin jedoch nicht, obwohl diese mit 21 Jahren bereits viermal so lange an ihrem Standort ansässig ist und dort bislang auch, wie bereits ausgeführt, an Berufe aus der Gesundheitssparte vermietet hatte.

4. Abgesehen hiervon, befindet sich mitten im geplanten Gebiet ein Psychotherapeutisches Zentrum, also auch ein Objekt, das in der Gesundheitssparte tätig ist.

5. Unsere Mandantin wehrt sich vehement dagegen, dass eine Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes für Nahrungs- und Genussmittel unzulässig sein soll. Im Gebäude unserer Mandantin ist von Beginn an, also seit 21 Jahren der Lidl-Markt sowie eine Bäckerei ansässig. Der Lidl, mit derzeit 650 qm, ist mittlerweile nicht mehr konkurrenzfähig und muss dringend vergrößert werden. Auch die Bäckerei will sich vergrößern und plant einen Glasvorbau. Für beide Projekte laufen derzeit konkrete Planungen. Zumindest der Lidl-Markt ist für unsere Mandanten ein existenziell bedeutender Mieter, so dass sich unsere Mandantin auch insoweit mit allen rechtlichen Mitteln gegen eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten zur Wehr setzen wird.

6. Unser Mandantin wehrt sich auch gegen die geplante Sortimentsbeschränkung. Sollte jemals der Lidl wegfallen, ist sie umso dringender auf eine freie Vermietbarkeit der 650 qm an Einzelhändler angewiesen. Jenseits der Jahnstraße liegt ein Wohngebiet und der weit angrenzende Einkaufsmarkt "Kaufland" unterliegt ebenfalls keiner Sortimentsbeschränkung, obwohl er erst vor wenigen Jahren errichtet wurde, also viel später, als das Gebäude unserer Mandantin.

7. Unsere Mandantin wendet sich gegen die geplante Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12 m. Das Gebäude unserer Mandantin wurde bereits zum Zeitpunkt der Errichtung als 5-stöckiges Gebäude geplant, genehmigt und mit entsprechendem Materialaufwand statisch errichtet. Bislang wurden nur drei Stockwerke hochgezogen. Im Zuge der letztjährig erfolgten Renovierung wurde lediglich die Außenfassade renoviert, nicht jedoch das bestehende Flachdach, da unsere Mandantin in absehbarer Zeit aufgrund der bestehenden Nachfrage von Mietinteressenten eine Aufstockung des Gebäudes plant. Das jedoch wäre durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12 m nicht mehr möglich, so dass unsere Mandantin auch diesbezüglich in ihrer von Beginn an geplanten und genehmigten Nutzungskonzeption und somit in ihrem Eigentumsrecht, ohne zwingende sachliche Gründe eingeschränkt würde. Wie unserer Mandantin durch deren Architekten mitgeteilt wurde, hat der unmittelbare Nachbar unserer Mandantin, nämlich die Omira, soeben den Bau eines Gebäudes mit 34 m, also 3 x so hoch, beantragt. Unsere Mandantin möchte ihrerseits zumindest ihre geplanten 5 Stockwerke errichten dürfen. Das Argument, die Gewerbebauten müssten zur Jahnstraße hin, wegen der jenseits der Jahnstraße befindlichen Wohnbebauung stufenweise abfallen, ist zumindest aus zwei Gründen nicht stichhaltig. Zum einen ist das bestehende Verwaltungsgebäude der Omira am Nachbargrundstück unserer Mandantin an der Jahnstraße 8-stöckig. Zum anderen befindet sich auf der Rückseite des von der Omira geplanten 34 m hohen Gebäudes jenseits der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie ebenfalls ein Wohngebiet. Gegenüber der dortigen Bevölkerung spielt das Argument der Gebäudehöhe offensichtlich keine Rolle. Wenn das Argument dort keine Rolle spielt, darf es auch zur Jahnstraße hin keine Rolle spielen.

8. Nachdem unsere Mandantin ersichtlich ohne Notwendigkeit in ihrem Eigentumsrecht und die Mieter in ihrer Berufsausübungsfreiheit massiv durch die geplante Bebauungsplanänderung beeinträchtigt würden, kündigt unsere Mandantin hiermit nochmals ausdrücklich und unmissverständlich an, dass sie sich mit allen rechtlichen Mitteln gegen die Einbeziehung in den Bebauungsplan, sowie gegen die geplanten Einschränkungen zur Wehr setzen und sämtliche nur erdenklichen Schadensersatzansprüche gegen die Stadt geltend machen wird.

9. Abschließend bezweifelt unsere Mandantin die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB, da die zulässige Fläche von 70.000 qm überschritten sein dürfte.

## Bürger 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten bekanntlich die [REDACTED] sowie die [REDACTED], die [REDACTED], ebenda und deren Mitgesellschafter [REDACTED] sowie [REDACTED]. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt Ihnen bereits vor.

Unsere Mandanten sind Eigentümer bzw. Nutzer und Gesellschafter insbesondere des Grundstückes [REDACTED], auf dem das Ärztehaus geplant ist, und des Grundstückes [REDACTED], auf dem sich das Areal der Dreiländerklinik befindet. Auf die bereits früher mit Schreiben vom 18.12.2008 vorgebrachten Einwendungen unserer Mandanten nehmen wir Bezug und machen diese ebenfalls zum Inhalt der heutigen Stellungnahme. Ergänzend führen wir wie folgt aus.

1. Unsere Mandanten wehren sich zunächst generell gegen die geplante Bebauungsplanänderung, ebenso wie sämtliche Eigentümer, Mieter, Nutzer, Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige, Bewohner und Patienten des gesamten Plangebietes. Zahlreiche Betroffene haben sich ausdrücklich gegen die geplante Änderung ausgesprochen. Es gibt niemanden, der die Planänderung befürwortet, auch nicht die von der Stadtverwaltung als Vorwand benutzte OMIRA. Ebenso hat sich die IHK in ihrer Stellungnahme ausdrücklich für eine Beibehaltung des derzeit bestehenden Rechtszustandes sowie gegen die geplante Bebauungsplanänderung ausgesprochen. Die hier in Rede stehenden Flächen werden für produzierende Gewerbe auch gar nicht benötigt, da die Flächen zum einen zu klein sind und die produzierenden Gewerbe deshalb in die neuen Gewerbegebiete außerhalb ziehen (z. B. Fa. Moosmann), und zum anderen stehen mit dem neuen Gewerbegebiet "Erlen" ausreichend Flächen zur Verfügung. Das Nebeneinander der Betroffenen im streitgegenständlichen Gebiet funktioniert seit nahezu 50 Jahren reibungslos. Seit der Ansiedlung der Dreiländerklinik vor 5 Jahren kam es ebenfalls noch nie zu irgendwelchen Konflikten. OMIRA befürwortet ausdrücklich den Ausbau der Dreiländerklinik sowie den geplanten Neubau des Ärztehauses durch unsere Mandanten (siehe Schreiben der IHK). Sofern die Stadtverwaltung irgendein Konfliktpotential sieht, könnte dies im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden, wie es die IHK vorschlägt. Alle Beteiligten wären mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages einverstanden. Lediglich die Stadt blockiert dies, denn sie sucht keine Lösung, sondern will ausschließlich nur den Neubau des Ärztehauses und die Weiterentwicklung der Dreiländerklinik zugunsten ihres eigenen Ärztehauses an der Oberschwabenklinik verhindern.

2. Die Planungsvorgabe geht unzutreffend davon aus, dass es sich vorliegend um ein faktisches Gewerbegebiet handele, in dem dem produzierenden Gewerbe weiterhin Vorrang eingeräumt werden solle. Im streitgegenständlichen Gebiet gibt es tatsächlich jedoch lediglich zwei produzierende Gewerbe, nämlich die "Printum Druckmaschinenherstellung" sowie "Andritz Fließbettsysteme". Dem gegenüber gibt es drei bewohnte Einfamilienhäuser, ein Mehrfamilienhaus (früher SW-Rundfunk) und drei sonstige Mietwohnungen. Die anderen Betriebe sind ausschließlich Dienstleister, Händler, eine Gaststätte, ein Imbiss, eine Apotheke, ein Ärztehaus sowie ein größeres Bürogebäude mit weiteren Dienstleistungsfirmen. Somit entspricht die Zusammensetzung dieses Gebietes viel eher demjenigen eines faktischen Mischgebietes, als dem eines Gewerbegebietes.

3. Als Bauantragsteller des geplanten Ärztehauses, sowie als Eigentümer des Areals der Dreiländerklinik rügen unsere Mandanten, dass die Stadt in Personalunion als Genehmigungsbehörde und Mitgesellschafterin der konkurrierenden Krankenhausbetriebe ihrer eigenen Oberschwabenklinik ein Ärztehaus nach dem Muster der Dreiländerklinik genehmigt hat, mit dessen Bau im Herbst begonnen wird, eine Expansion des Ärztehauskonzepts unserer Mandantin dagegen ausdrücklich verhindern will.

4. Als Eigentümerin des Grundstückes [REDACTED] wendet sich unsere Mandantin gegen die Aufteilung ihres Grundstückes in die Einheiten GE 5 und GE 6, sowie generell gegen die einzelbezogene Aufspaltung des Gebietes in GE 1, GE 2 bis GE 6, GE 5, GE 6 GEE 1 und GEE 2. Ein Bebauungsplan darf keine Detailregelungen für einzelne Grundstücke treffen. Das ist unzulässig. Unsere Mandantin besitzt auf ihrem Grundstück die Genehmigung zur Nutzung ihres Gebäudes für gesundheitliche Zwecke und hat im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für diese erhebliche Investitionen getätigt. Die Aufteilung des Gebäudes in GE 6 und GE 5 wird mit einer angeblich unterschiedlichen Störempfindlichkeit begründet (S. 7 Ziff. 10). Das ist nicht nachvollziehbar, denn die angebliche "störempfindlicheren" Gebäudeteile werden auf GE 5 begrenzt, obwohl dieser Gewerbeteil näher an der Wilhelm-Hauff-Straße liegt, also näher an den angebliche befürchteten Erschütterungen durch den geplanten LKW-Verkehr der OMIRA (vgl. S. 3 Ziff. 5) liegt, als GE 5. Außerdem hätte unsere Mandantin nur dann einen Abwehranspruch, wenn die Gewerbebetriebe die TA-Lärm unzulässigerweise überschreiten würden. Da alle Gewerbebetriebe jedoch ohnehin die TA-Lärm zwingend einhalten müssen, stellt sich das Problem gar nie.

5. Aus denselben Gründen wendet sie sich gegen das geplante Verbot einer Vergrößerung des Gebäudes auf diesem Grundstück für gesundheitliche Zwecke (S. 4 B.1.2). Nachdem auf diesem Grundstück ohnehin bereits eine Klinik steht, würde sich eine Vergrößerung nicht weiter nachteilig auswirken.

6. Unsere Mandantin wendet sich dagegen, dass ihr und der Dreiländerklinik als ihrer Mieterin die planerische Anordnung der Praxisräume vorgeschrieben wird (S. 7 Ziff. 10). Die Planung innerhalb des Gebäudes ist Sache der Betreiber. Sie wendet sich auch dagegen, dass in GE 6 im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis verlangt werde, dass keine Beeinträchtigung der Dreiländerklinik durch Emissionen der umliegenden Gewerbebetriebe gegeben sei (S. 4 B.1.1).

7. Als Grundstückseigentümerin und Verpächterin des Klinikgrundstücks wendet sich unsere Mandantin gegen das Verbot des Aufenthalts von Patienten in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (S. 4 B.1.2). Eine solche Beschränkung besteht bislang nicht, so dass unsere Mandantin insoweit Bestandsschutz genießt.

8. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf den Grundstücken Nr. 3055 und Nr. 3106 weitere gesundheitliche Dienstleister wie z. B. Physiotherapeuten, Krankengymnasten oder Allgemeinärzte störend wirken oder gestört werden sollen. Dies lässt sich weder mit Störungsempfindlichkeiten noch mit anderen Argumenten begründen.

9. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück Gottlieb-Daimler-Straße 11 der Sozialpsychiatrische Dienst "Arcade" und auf dem Grundstück Nr. 3107 die Einrichtung "Anode", also ebenfalls Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen. Es lässt sich nicht begründen, weshalb die dortigen Grundstücke und die Grundstücke unserer Mandantin unterschiedlich beurteilt werden.

10. Unsere Mandanten wenden sich dagegen, dass in GE 2 bis GE 6 Einzelhandelseinrichtungen mit Ausnahme "Fahrzeuge aller Art und Zubehör" unzulässig sein sollen. Dafür gibt es keine sachlichen Gründe. Die Beschränkung der Verkaufssortimente "nach dem Entwurf 2008 Dr. Acocella" (tatsächlich handelt es sich hierbei um den Einzelhandelserlass des Wirtschaftsministeriums) wäre unzulässig, da es keinen Gemeinderatsbeschluss betreffend Jahnstraße gibt.

11. Unsere Mandanten wenden sich auch gegen die Beschränkung des GE 1 auf Handel mit nicht "zentrenrelevanten Sortimenten nach der Ravensburger Sortimentsliste". Auch insoweit gelten die vorgenannten Ausführungen.

12. Als Bauantragsteller des geplanten neuen Ärztehauses auf dem Grundstück Nr. 3106 weisen unsere Mandanten darauf hin, dass im streitgegenständlichen Gebiet mit der Dreiländerklinik, der Dreiländerphysiotherapie, der Apotheke sowie der "Arcade" und der "Anode" bereits mehr Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke vorhanden sind, als es produzierende Gewerbebetriebe gibt.

13. Unsere Mandanten wenden sich gegen die Festsetzung der Gebäudehöhe in GE 5 und GE 6 auf 14 m. Auf dem Nachbargrundstück GE 4 sollen dagegen 20 m erlaubt sein und auf dem Nachbargrundstück jenseits der Wilhelm-Hauff-Straße liegt mittlerweile eine Bauvoranfrage der OMIRA für ein Gebäude mit immerhin 34 m vor. Unsere Mandanten haben nichts gegen die geplanten Gebäudehöhen der OMIRA einzuwenden. Sie möchten lediglich auf ihrem Grundstück ebenfalls eine Gebäudehöhe von 20 m oder zumindest die Gebäudehöhe für das beantragte 5-stöckige Ärztehaus. Begründet wird die geplante unterschiedliche Festsetzung der Gebäudehöhen mit einer angeblichen Abstufung zum Wohngebiet jenseits der Jahnstraße hin. Dieses Argument ist jedoch nicht nachvollziehbar, denn die Gebäude der OMIRA mit 20 m bzw. 34 m befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung jenseits der Bahnlinie. Die Grundstücke unserer Mandanten sind dagegen doppelt so weit von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Man wird nicht sagen können, die Bevölkerung jenseits der Bahnlinie sei weniger schützenswert, als die Bevölkerung jenseits der Jahnstraße. Auf Seite 9 wird darüberhinaus ausgeführt, die Gebäudehöhe von 20 m auf dem Grundstück Nr. 3097 könne damit gerechtfertigt werden, da jenseits der Wilhelm-Hauff-Straße bereits hohe Gebäude realisiert seien (beides OMIRA). Das mag und soll so sein. Dann aber kann für unsere Mandanten nichts anderes gelten, denn auch deren Grundstücke grenzen, wie bereits ausgeführt, an die hohen Gebäude der OMIRA jenseits der Wilhelm-Hauff-Straße.

14. Unsere Mandanten wenden sich gegen die geplante Festsetzung, wonach Wohnungen nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit Betrieben zulässig sein sollen (S. 8). Im streitgegenständlichen Gebiet gibt es derzeit mehrere Einfamilienhäuser, ein Mehrfamilienhaus und mehrere Wohnungen ohne eine Betriebsbindung.

15. Als Mieter des Grundstücks [REDACTED] wenden sich unsere Mandanten gegen die Festsetzung einer unbebauten Vorzone von 5 m Grundstückstiefe zur Wilhelm-Hauff-Straße hin. Dies betrifft ausschließlich das von unseren Mandanten gepachtete Grundstück. Alle anderen Grundstücke dürfen bis auf 2,5 m zur Grenze bebaut werden. Unsere Mandanten möchten gleich behandelt werden.

16. Unsere Mandanten wenden sich auch gegen die Pflanzbindung auf dem vorgenannten gepachteten Grundstück. Außerdem wenden sie sich generell gegen das geplante Pflanzgebot, da sich dieses nur auf die privaten Grundstücke, nicht jedoch auf den städtischen Bauhof erstrecken soll. Es ist nicht ersichtlich, weshalb gerade der städtische Bauhof vom Pflanzgebot ausgenommen werden soll.

17. Abschließend bestreiten unsere Mandanten vorsorglich die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB, da die gesetzlich maximal zulässige Fläche von 70.000 qm überschritten sein dürfte.

18. Im übrigen werden unsere Mandanten sämtliche Schadensersatzansprüche gegen die Stadt geltend machen, falls es nicht doch noch zu einer kurzfristigen einvernehmlichen Lösung kommen sollte.

## **Bürger 3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsichtnahme der Unterlagen zum Thema "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte", nehmen wir wie folgt Stellung.

Die teilweise Einstufung des Geländes zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und Goethestraße entlang der Jahnstraße als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ist für uns nicht nachvollziehbar.

Wie beim Stadtplanungsamt bekannt ist, wollen wir in noch nicht genau bekannten Bauabschnitten mittel- und langfristig im Bereich der Wilhelm-Hauff-Straße im Rahmen einer generellen Umorganisation unserer innerbetrieblichen Verkehrswege eine LKW-Ausfahrt installieren, die langfristig auch mit einer gewissen Zunahme der Lärmemission in diesem Bereich verbunden sein könnte. Hinzu kommt, dass wir uns unsere Möglichkeiten der betrieblichen Erweiterung auf unserem Gelände, das an der Wilhelm-Hauff-Straße angrenzt, und auch im Bereich der Schubertstraße 17 nach wie vor offen halten wollen.

Dieses Gelände haben wir vor vielen Jahren als mögliches Erweiterungsgrundstück gekauft, wobei es bisher noch nicht in dieser Form genutzt wird.

Wir sehen deshalb in Ihrer o. g. Bebauungsplanung die Gefahr einer Einschränkung für die zukünftige gewerbliche Nutzung unseres Betriebsgeländes und bitten dies bei Festlegung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.