

ANLAGE 4

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 20.07.2010: GE 4 Das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Gewerbegebiet GE 4 erfasst Flächen, die im Eigentum unseres Hauses stehen. Dort befindet sich u. a. ein Büro- und Verwaltungsgebäude. Nach der vorgesehenen Festsetzung in Ziff. 1.1 sind im GE 4 unzulässig "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude". Dazu wird auf S. 9 f. der Begründung ausgeführt, wegen des Vorrangs des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und wegen vergleichbarer Störempfindlichkeit seien in diesem Teil des Gewerbegebiets Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Wir beantragen, im GE 4 von diesem Ausschluss abzusehen und dort Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zuzulassen, wie es § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO entspricht. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet zulässig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Diese haben keinen weitergehenden Schutzanspruch als den des Gewerbegebiets. Sie weisen deshalb keine Störempfindlichkeit auf, die im Gewerbegebiet zu Problemen führen könnte. Vielmehr sind diese Einrichtungen im Gewerbegebiet "richtig" untergebracht. Die beabsichtigte Festsetzung würde dazu führen, dass die derzeit ausgeübte Nutzung materiell illegal</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Der westliche Teil des Plangebietes zwischen Gottlieb-Daimler-Str. und Schubertstr. soll vorrangig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben. Aufgrund dieses Vorrangs und um mögliche Konflikte mit störempfindlicheren Nutzungen zu vermeiden sind freiberufliche Nutzungen und selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen. Gebäude und Räume für büromäßig ausgeübte Tätigkeiten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb zugeordnet sind, sind von dem Nutzungsausschluss nicht betroffen. Die Begründung wird diesbezüglich präzisiert (vgl. Begründung S. 3 – 6 und 9 – 13).</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wird. Dies ist aus unserer Sicht nicht erforderlich und nicht hinnehmbar. Auch künftig muss die Möglichkeit offen bleiben, im Rahmen unseres Gewerbebetriebs oder auch unabhängig davon Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im GE 4 zu errichten und zu betreiben.</p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 5.3 Regenwasserrückhaltung Nach dieser Festsetzung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Flächen für Solarthermie und Photovoltaik. Wir beantragen, diese Festsetzung dahingehend zu ändern, dass sie nicht für das GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 gilt. Wir beabsichtigen, im GE 4 Produktionsanlagen zu errichten und zu betreiben. Diese müssen den Qualitätsanforderungen an Außenanlagen und Dächer des IFS (International-FoodStandard) genügen. Nach diesen Anforderungen sind Dachflächen aus Materialien und / oder Beschichtungen mit glatter Oberfläche auszuführen, um Kontrollen durchführen zu können und um eine einfache Reinigung zu ermöglichen. Eine Dachflächenbegrünung sowohl auf dem Betriebsgrundstück als auch in der näheren Umgebung ist aus hygienischen Gründen nicht akzeptabel, sie gefährdet einen einwandfreien Produktionsprozess, insbesondere wegen einer teilweisen starken Belastung durch Blütenpollen, Schimmel und Vogelkot. Blütenpollen, die Träger von Schimmelsporen sind, gefährden den Fermentationsprozess in der Käserei. Deshalb ist es notwendig, sowohl für das GE 4 als auch für die umliegenden GE 2, 3, 5 von der in Ziff. 5.3 der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Regenwasserrückhaltung abzusehen.</p>	<p>Wird berücksichtigt Die textlichen Festsetzungen (vgl. Textl. Festsetzungen Nr. 5.3) und die Begründung (vgl. Begründung S. 14) werden entsprechend geändert / ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2.	<p>Bürger 2 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 20.07.2010: Unsere Mandanten sind Eigentümer bzw. Nutzer und Gesellschafter insbesondere des Grundstückes Nr. 3106, auf dem das Ärztehaus geplant ist, und des Grundstückes Nr. 3055, auf dem sich das Areal der Dreiländerklinik befindet. Auf die bereits früher mit Schreiben vom 18.12.2008 und 14.05.2009 vorgebrachten Einwendungen unserer Mandanten nehmen wir Bezug und machen diese ebenfalls zum Inhalt der heutigen Stellungnahme. Ergänzend führen wir wie folgt aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Plangebiets. 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, die ausschließlich nur Bedenken gegen eine Übernachtungsklinik erhebt. Gegen eine Tagesklinik oder gar gegen ein bloßes Ärztehaus erhebt sie keine Einwendungen. Ebenso hat sich die IHK in ihrer erneuten Stellungnahme nochmals ausdrücklich für eine Beibehaltung des derzeit bestehenden Rechtszustandes sowie gegen die geplante Bebauungsplanänderung ausgesprochen. Auch etliche Stadträte sind dagegen, wie Ihnen aus den Sitzungen und aus der Presse bekannt ist. 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, und 	<p>In der Stellungnahme vom 14.05.2009, die im Rahmen des erneuten Auslegungsbeschlusses gewertet wurde, wurden inhaltlich die gleichen Sachverhalte wie in vorliegender Stellungnahme vorgetragen.</p> <p>Wurde bereits teilweise berücksichtigt Die Bebauungsplanung und die Gliederung des Plangebietes in zulässige und unzulässige Nutzungen ist erforderlich, um eine sich abzeichnende städtebauliche Konfliktlage durch weitere störempfindliche Nutzungen in einem Gewerbegebiet zu begrenzen, das dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben vorbehalten sein soll. Eine Steuerung von störepfindlichen Nutzungen durch städtebauliche Verträge ist nicht möglich, da hierdurch nicht alle Einzelfallkonstellationen, z. B. nach Veräußerung der Liegenschaft, abgedeckt werden können. Die Erreichung der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Ziele ist nur mit einem Bebauungsplan möglich. Um auch künftig die sich verändernden Entwicklungen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie im Handwerk berücksichtigen zu können, ist es erforderlich, dass die Erweiterungsmöglichkeiten derartiger Betriebe am vorhanden Standort erhalten bleiben und Neuansiedlungen auch innerhalb des Stadtgefüges ermöglicht werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>wegen der besseren Verkehrsanbindung in die neuen Gewerbegebiete außerhalb ziehen (z. B. Fa. Moosmann). Zum anderen stehen mit dem neuen Gewerbegebiet "Erlen" ausreichend Flächen zur Verfügung, ohne dass es Kaufinteressenten gibt. 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 dazu auch Schreiben der IHK). Das von der Stadtverwaltung verwendete Argument der sich "andeutenden Konfliktlage" ist somit nur vorgeschoben. 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. Auch die OMIRA. 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, das sich inzwischen bereits im Bau befindet.</p> <p>2. Die Planungsvorgabe geht unzutreffend davon aus, dass es sich vorliegend um ein faktisches Gewerbegebiet handele, in dem produzierendem Gewerbe weiterhin Vorrang eingeräumt werden solle. Im streitgegenständlichen Gebiet gibt es tatsächlich jedoch kein einziges produzierendes Gewerbe mehr. Das hat die Stadtverwaltung inzwischen erkannt und</p>	<p>Eine Begründung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Leitbildes ausschließlich unter städtebaulicher Betrachtungsweise. Wettbewerbsrechtliche Aspekte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die bestehenden Nutzungen sind erhoben und so weit berücksichtigt worden, wie die mit diesem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Zielsetzung es erlaubt. Dies zeigen insbesondere die für das GE 1 (Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und freien Berufen), für das GE 2 bis GE 5 (Kfz-Handel zulässig), für das GE 5 (Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten, Dreiländerklinik) und für das GEe 1 (Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln) im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Der Bebauungsplan geht von der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans aus. Dort ist das Plangebiet als „gewerbliche Fläche“ dargestellt. Städtebauliches Ziel der Stadt Ravensburg ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Sinne eines Angebotes für eine künftige Nachfrage auf Grund seiner strukturellen Eignung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>deshalb den Vorrang in der nunmehrigen Begründung auf "verarbeitendes Gewerbe und Handwerksbetriebe" erweitert. 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 Dienstleistern und Freiberuflern. Somit entspricht die Zusammensetzung dieses Gebiets viel eher dem eines faktischen Mischgebiets, als dem eines Gewerbegebiets.</p> <p>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 Oberschwabenklinik ein Ärztehaus nach dem Muster der Dreiländerklinik genehmigt und mit dessen Bau im Herbst 2009 bereits begonnen hat, eine Expansion des Ärztehauskonzepts unserer Mandantin dagegen ausdrücklich verhindern will.</p> <p>4. Als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 3055 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 6, GE 5, GE 6, GEe 1 und GEe 2. Ein Bebauungsplan darf keine Detailregelungen für einzelne Grundstücke treffen. Unsere Mandantin besitzt auf ihrem Grundstück die Genehmigung zur Nutzung ihres Gebäudes für gesundheitliche Zwecke und hat im Rahmen eines Gesamtkonzepts für diese</p>	<p>Das Gebiet ist in seinem westlichen Teil zwischen Schubertstraße und Gottlieb-Daimler-Straße vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie für Handwerksbetriebe bestimmt. Dem vorhandenen Bestand wird dabei Rechnung getragen, soweit dies mit der genannten städtebaulichen Zielsetzung vereinbar ist.</p> <p>Wie zum Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Nr. 2.1 näher ausgeführt, ist der Bestand an Nutzungen bei den Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden, so weit dies nach der mit diesem Plan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung möglich ist.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen erfolgen auf Basis des städtebaulichen Leitbildes ausschließlich unter städtebaulicher Betrachtungsweise. Wettbewerbsrechtliche Aspekte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Wurde bereits teilweise berücksichtigt</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine Gliederung in GE 5 und GE 6 nicht mehr erforderlich und auch nicht mehr enthalten. Die Gliederung des Plangebietes in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen und Höhenstaffelungen ist erforderlich, um die besondere Situationen auf den bereits bebauten Grundstücken berücksichtigen zu können. Die Gliederung ist auch erforderlich, um der Nähe zu der schutzwürdigen Wohnbebauung östlich der Jahnstraße ausreichend Rechnung tragen zu können.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>erhebliche Investitionen getätigt. Die Aufteilung des Gebäudes in GE 6 und GE 5 wurde bislang mit einer angeblich unterschiedlichen Störempfindlichkeit begründet, wobei dieses Argument nunmehr offenbar zumindest für GE 5 aufgegeben wurde (S. 15 Ziff. 12). Das ist nicht nachvollziehbar, denn die angeblich "störempfindlicheren" Gebäudeteile werden auf GE 6 begrenzt, obwohl dieser Gewerbeteil näher an der Wilhelm-Hauff-Straße, also näher an den angeblich befürchteten Erschütterungen durch den geplanten LKW-Verkehr der OMIRA 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.</p> <p>5. Aus denselben Gründen wendet sie sich gegen das geplante Verbot einer Vergrößerung des Gebäudes auf diesem Grundstück für gesundheitliche Zwecke. Nachdem auf diesem Grundstück ohnehin bereits eine Klinik steht, würde sich eine Vergrößerung nicht weiter nachteilig auswirken.</p> <p>6. Unsere Mandantin wendet sich dagegen, dass ihr und der Dreiländerklinik als ihrer Mieterin die planerische Anordnung der Praxisräume vorgeschrieben wird. Die Planung innerhalb des Gebäudes ist Sache der Betreiber. Sie wendet sich auch</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 5 sind Erweiterungen von Gebäuden für freie Berufe nicht zulässig. Die Begrenzung auf die vorhandene Gebäudefläche ist erforderlich, um für die Zukunft jegliche Konfliktlage mit dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und den vorrangig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe bestimmten Gewerbegebieten GE 2 bis GE 5 sicher auszuschließen und keine weitere Verfestigung der im GE 5 vorhandenen Nutzung zuzulassen.</p> <p>Wurde bereits berücksichtigt Die Festsetzungen zur Nutzungszonierung innerhalb des Gebäudes sowie ein Lärm- und Erschütterungsnachweis waren im Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2009 enthalten. Eine derartige Rege-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dagegen, dass in GE 6 im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis verlangt werde, dass keine Beeinträchtigungen der Dreiländerklinik durch Emissionen der umliegenden Gewerbebetriebe gegeben sei.</p> <p>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. Eine solche Beschränkung besteht bislang nicht, so dass unsere Mandantin insoweit Bestandschutz genießt.</p> <p>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.</p> <p>9. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück Gottlieb-Daimler-Str. 11 der Sozialpsychiatrische Dienst "Arcade" und auf dem Grundstück Nr. 3107 die Einrichtung "Anode", also ebenfalls Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen. Es gibt keinen sachlichen Grund, weshalb die dortigen</p>	<p>lung ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>Wurde bereits berücksichtigt Die Festsetzung zur zeitlichen Begrenzung des Aufenthalts von Patienten war im Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2009 enthalten. Eine derartige Regelung ist nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Der mit der Stellungnahme angeregten Zulässigkeit weiterer gesundheitlicher Nutzungen auf den Grundstücken Nr. 3055 und Nr. 3106 kann nicht entsprochen werden. Dem bei der weiteren Entwicklung des Gebietes zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild zufolge soll der westliche Teil des Plangebietes zwischen Gottlieb-Daimler-Str. und Schubertstr. dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben vorrangig vorbehalten sein. Um eine Nutzungsverfestigung oder gar Gebietsprägung durch Nutzungen gesundheitlicher Art westlich der Gottlieb-Daimler-Str. auszuschließen, ist eine entsprechende Gebietsgliederung erforderlich.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Nr. 2.8</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundstücke und die Grundstücke unserer Mandantin unterschiedlich beurteilt werden.</p> <p>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. Dem in der Nachbarschaft befindlichen Neubau des "Kaufland" wurde schließlich auch ein Vollsortiment genehmigt.</p> <p>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, insbesondere im Hinblick auf das "Kaufland".</p> <p>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 produzierende oder verarbeitende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Dem der weiteren Entwicklung des Gebietes zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild zufolge soll der westliche Teil des Plangebietes zwischen Gottlieb-Daimler-Str. und Schubertstr. (GE 2 bis GE 5) dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben vorrangig vorbehalten sein. Konsequenterweise werden deshalb Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Gleichwohl befinden sich in den Gewerbegebieten zwischen Jahnstr. und Bahnlinie sowie zwischen Meersburger Str. und B 33 verschiedene Autohäuser mit entsprechendem Einzelhandelsortiment, die das Gebiet prägen und einer Tendenz zur Abwertung dieser Gewerbeflächen entgegenstehen können.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Der Ausschluß von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der definierten Versorgungsbereiche steht im Einklang mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept.</p> <p>Kenntnisnahme Die Einrichtungen für gesundheitliche oder soziale Zwecke außerhalb des Grundstücks der Dreiländerklinik sind über mehrere Standorte verteilt und treten wegen der im Gegensatz zur Dreiländerklinik geringeren Baumasse weniger stark in Erscheinung. Insgesamt überwiegt im Plangebiet eine Nutzungsstruktur mit flächengreifenden Nutzungen und großen Baumassen, wie sie für</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>sammen.</p> <p>13. Unsere Mandanten wenden sich gegen die Festsetzung der Gebäudehöhe in GE 5 und GE 6 auf 14m. Auf dem Nachbargrundstück GE 4 sollen dagegen 20m erlaubt sein und auf dem Nachbargrundstück jenseits der Wilhelm-Hauff-Str. liegt mittlerweile eine Bauvoranfrage der OMIRA für ein Gebäude mit immerhin 34m vor. Unsere Mandanten haben nichts gegen die geplanten Gebäudehöhen der OMIRA einzuwenden. Sie möchten lediglich auf ihrem Grundstück ebenfalls eine Gebäudehöhe von 20m oder zumindest die Gebäudehöhe für das beantragte Ärztehaus. Begründet wird die geplante unterschiedliche Festsetzung der Gebäudehöhen mit einer angeblichen Abstufung zum Wohngebiet jenseits der Jahnstr. hin. Dieses Argument ist jedoch nicht nachvollziehbar, denn die Gebäude der OMIRA mit 20m bzw. 34m 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. Bisher wurde ausgeführt, die Gebäudehöhe von 20m auf dem Grundstück Nr. 3097 könne damit gerechtfertigt werden, da jenseits der Wilhelm-Hauff-Str. 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-Str.</p>	<p>ein Gewerbegebiet typisch ist.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Die Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Bauhöhen erfolgt unter Berücksichtigung bereits realisierter oder beantragter Gebäudehöhen sowie unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Stadtsilhouette. Die größere Gebäudehöhe im Westen entspricht den Ansprüchen gewerblicher Nutzungen und erfüllt darüber hinaus lärmschützende Funktionen zur Bahntrasse. Die von Westen nach Osten abnehmende Gebäudehöhe stellt den Übergang zu den kleinteiligeren Strukturen im Ostteil des Plangebietes und weiter zur Wohnbebauung an der Jahnstraße dar. Die Höhenabstufung ist erforderlich, um Blickbeziehungen in Richtung Altstadt zu erhalten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>14. Unsere Mandanten wenden sich gegen die geplante Festsetzung, wonach Wohnungen nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit Betrieben zulässig sein sollen. Im streitgegenständlichen Gebiet gibt es derzeit mehrere Einfamilienhäuser, ein Mehrfamilienhaus und mehrere Wohnungen ohne eine Betriebsbindung.</p> <p>15. Als Mieter des Grundstücks Nr. 1213/2 wenden sich unsere Mandanten gegen die Festsetzung einer unbebauten Vorzone von 5m Grundstückstiefe zur Wilhelm-Hauff-Str. hin. Dies betrifft ausschließlich das von unseren Mandanten gepachtete Grundstück. Alle anderen Grundstücke dürfen bis auf 2,5m zur Grenze bebaut werden. Unsere Mandanten möchten gleich behandelt werden.</p> <p>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 auch auf den städtischen Bauhof erstrecken soll. Es ist nicht ersichtlich, weshalb gerade der städtische Bauhof vom Pflanzgebot ausgenommen werden soll.</p> <p>17. Abschließend bestreiten unsere Mandanten vorsorglich die</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Die Zulässigkeit von Wohnungen in Gewerbegebieten ist in der BauNVO geregelt. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden keine abweichenden Regelungen getroffen. Die in der Stellungnahme angesprochenen vorhandenen Wohnungen sind nach Kenntnis der Verwaltung genehmigte Betriebswohnungen oder vor Rechtskraft des BauGB bzw. BBauG zulässige Nutzungen, die somit weiterhin zulässig sind bzw. Bestandsschutz genießen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Zum Erhalt des Straßenraumcharakters ist eine unbebaute Vorzone von 5m entlang der Straßen erforderlich. Die stadträumliche Situation mit den prägenden Bäumen sowie die Eingangssituation in das Gewerbegebiet an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1213/2 macht es erforderlich, an dieser Stelle die Baumgrenze zurückzusetzen und eine erweiterte unbebaute Vorzone festzusetzen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt / Wurde bereits berücksichtigt Die Bäume auf dem Flurstück Nr. 1213/2 entlang der Wilhelm-Hauff-Str. sind die einzigen straßenraumprägenden Bäume im Plangebiet. Sie werten den Eingang zum Gewerbegebiet auf; eine Erhaltung liegt insofern im öffentlichen Interesse. Die im Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2010 enthaltene Festsetzung zu Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf alle Grundstücke erweitert, sodass auch auf städtischen Grundstücken das Pflanzgebot gilt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, da die gesetzlich maximal zulässige Fläche von 70.000qm überschritten sein dürfte.</p> <p>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.</p> <p><i>Stellungnahme vom 18.12.2008: Als Eigentümer, Mieter, Pächter, Gewerbetreibende und Dienstleister sind wir Betroffene des seit 40 Jahren bestehenden Mischgebiets, das nunmehr in ein Gewerbegebiet mit Vorrang für das "produzierende Gewerbe" umdeklariert werden soll. Wir sind gegen die Änderung des bisherigen Zustands als Mischgebiet in ein Gewerbegebiet, da wir in unserer künftigen Entwicklung, in unserem Eigentumsrecht und in unserer Berufsfreiheit eingeschränkt würden und zwar zu Gunsten eines "produzierenden Gewerbes", das in unserem Gebiet praktisch kaum vorhanden ist. Die weit überwiegende Anzahl der Betriebe sind Dienstleister und Händler, nämlich: Städtischer Bauhof, Autoteilehandel, Küchenstudio, Tankstelle, PKW-Händler, Immobilienverwalter, Waschstraße, Gaststätte, Fortbildungszentrum, soziale Einrichtung, ADAC, Planungsbüro, Lidl, Letter-Shop, Gewerkschaften, Versicherungsagentur, Wohnungen, Arbeitsvermittlung, Backwarengeschäft, etc. etc. Unseres Erachtens gibt es deshalb überhaupt keinen Bedarf für eine Umdeklarierung des Mischgebiets in ein Gewerbegebiet. Alle Betroffenen harmonieren seit Jahrzehnten bestens miteinander. Erforderlichenfalls sind wir ge-</i></p>	<p>Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist zulässig, da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000qm und 70.000qm beträgt und die Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen ergab.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Die Bebauungsplanung und die Gliederung des Plangebietes in zulässige und unzulässige Nutzungen ist erforderlich, um eine sich abzeichnende städtebauliche Konfliktlage durch weitere störepfindliche Nutzungen in einem Gewerbegebiet zu begrenzen, das dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben vorbehalten sein soll.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3.	<p><i>meinsam auch bereit, uns gerichtlich gegen die geplante Änderung zu wehren. Wir möchten dabei auch ausdrücklich betonen, dass wir keine Einwendungen gegen das geplante Ärztehaus haben.</i></p> <p>Bürger 3 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 20.07.2010: Zur Vermeidung von Wiederholungen nehmen wir im Rahmen dieser Stellungnahme auf unsere Ausführungen und Einwendungen im vorgenannten Schreiben vom 18.12.2008 sowie im Schreiben vom 12.05.2009 Bezug und machen diese auch zum Inhalt der jetzigen Stellungnahme. Ergänzend führen wir wie folgt aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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-Str. getrennt. Ein gegenseitiger Konflikt zwischen dem Gebäude unserer Mandantin und den Gewerbetreibenden jenseits der Straße 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, na- 	<p>Wurde bereits teilweise berücksichtigt</p> <p>Die Einbeziehung des Grundstücks Nr. 1277/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erforderlich, da sich das Grundstück in einem rechtskräftig festgesetzten uneingeschränkten Gewerbegebiet befindet und aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung östlich der Jahnstraße entsprechende Festsetzungen zu treffen sind. Strukturell ist das Flurstück Nr. 1277/1 dem eingeschränkten Gewerbegebiet an der Jahnstraße zuzuordnen, da es sich hinsichtlich seiner Nutzung vom nördlich angrenzenden Gewerbe unterscheidet und daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen ist.</p> <p>Dem städtebaulichen Leitbild folgend, demgemäß im westlichen Teil des Plangebietes dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben der Vorrang eingeräumt werden soll, entlang der Jahnstraße aber derartige Nutzungen aufgrund der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>mentlich die Physiotherapeuten Repka und Wiesheu, sowie ein Altenpflegedienst Das Grundstück unserer Mandantin ist, wie bereits ausgeführt, durch die breite Wilhelm-Hauff-Str. 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 wird dies mit einer angeblichen Beeinträchtigung von stöempfindlichen Geräten der Dreiländerklinik begründet. Das mag für die Dreiländerklinik, 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 gegenseitigen Emissionen eine Rolle gespielt hätten. 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. Nicht nachvollziehbar sind die Ausführungen auf S. 10 oben, wonach in GEe 1 (= Grundstück unserer Mandantin) tertiäre Nutzungen vorgesehen seien, in den Ausführungen davor jedoch ausdrücklich nicht erlaubt. Außerdem sollen auch andere freie Berufe - also auch jenseits der Gesundheitsbranche - nicht zulässig sein, da dies die Mietpreise verderbe. Die Hälfte der Mieter unserer Mandantin sind Freiberufler, und das bereits</p>	<p>Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnbebauung östlich der Jahnstraße nur eingeschränkt realisiert werden können, werden für den östlichen Teil des Plangebietes keine Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Gebäuden und Räumen für freie Berufe getroffen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>seit über 25 Jahren, ohne dass dies jemals irgendwelche Auswirkungen auf die Mietpreise in dem Gebiet gehabt hat. Diese Begründung ist völlig absurd.</p> <p>2. Es wird 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.</p> <p>3. Ein Widerspruch besteht auch darin, dass der Dreiländerklinik, 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.</p> <p>4. Abgesehen hiervon, befindet sich mitten im geplanten Gebiet ein Psychotherapeutisches Zentrum, also auch ein Objekt, das in der Gesundheitssparte tätig ist.</p> <p>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, Metzgerei und ein Getränkemarkt ansässig. Der Lidl, mit derzeit 650qm, ist mittlerweile nicht mehr konkurrenzfähig und muss dringend vergrößert werden. Auch</p>	<p>Kenntnisnahme Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Nr. 3.1</p> <p>Wurde bereits berücksichtigt Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Nr. 3.1</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Die vorliegenden Festsetzungen für das Grundstück Nr. 1277/1 bilden die konsequente Umsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, dessen Ziel es ist, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Einzelhandelseinrichtungen mit zentralen Sortimenten zur Stärkung der Versorgungsbereiche nicht zuzulassen. Da das Plangebiet keinem zentralen Ver-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>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 in-soweit mit allen rechtlichen Mitteln gegen eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit zur Wehr setzen wird.</p> <p>6. Unsere 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 unweit angrenzende Einkaufsmarkt "Kaufland" unterliegt ebenfalls keiner Sortimentsbeschränkung (Vollsortiment), obwohl er erst vor wenigen Jahren errichtet wurde, also viel später, als das Gebäude unserer Mandantin.</p> <p>7. Unsere Mandantin wendet sich gegen die geplante Beschränkung der Gebäudehöhe auf 17,5m. 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</p>	<p>sorgungsbereich zuzuordnen ist, werden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht dennoch geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück, jedoch nur für die bestehende Nutzung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel. Im Übrigen ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes bis zur Grenze der Großflächigkeit möglich.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 3.5</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Im Bauantrag von 1989 wurde ein 5-geschossiges Gebäude beantragt dessen Gebäudehöhe mit 16,80m angegeben ist. Realisiert wurde ein 3-geschossiges Gebäude mit einer Gebäudehöhe von rd. 10,50m. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist mit 17,50m ausreichend bemessen, sodass eine entsprechende Aufstockung als gewährleistet angesehen werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gebäudehöhe auf 17,5m 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, den Bau eines Gebäudes mit 34m, also doppelt 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 Jahnstr. 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.</p> <p>8. Nachdem unsere Mandantin ersichtlich ohne Notwendigkeit in ihrem Eigentumsrecht und die Mieter in ihrer Berufsausübungsfreiheit massiv durch die geplante Bebauungsplanänderung 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zur Wehr setzen und sämtliche nur erdenklichen Schadenersatzansprüche gegen die Stadt geltend machen wird.</p> <p>9. Abschließend bezweifelt unsere Mandantin die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB, da die zulässige Fläche von 70.000qm überschritten sein dürfte.</p> <p><i>Stellungnahme vom 18.12.2008: Die Mieter unserer Mandantin sind durchweg Händler und Dienstleister. Bis vor kurzem waren dort als Mieter auch ein Physiotherapeut sowie ein Altenpflegedienst, also medizinische und soziale Berufe, die nunmehr nicht zugelassen werden sollen. Damit ist unsere Mandantin nicht einverstanden. Das Gebäude steht seit über 20 Jahren, ohne dass es irgendwelche Probleme mit den Nachbarn, auch über die Straße hinweg, insbesondere auch wegen der medizinischen und sozialen Berufe gegeben hätte. Unsere Mandantin möchte weiterhin uneingeschränkt auch an Mieter aus dem medizinischen und sozialen Bereich vermieten dürfen. Der angebliche Vorrang für das "produzierende Gewerbe" vermag den geplanten Eingriff in das Eigentumsrecht unserer Mandantin nicht zu rechtfertigen, zumal es im gesamten geplanten Gebiet kaum produzierendes Gewerbe gibt. Bislang haben sich die hier angesiedelten Betriebe seit Jahrzehnten gegenseitig nicht beeinträchtigt, so dass sich die grundsätzliche Frage der Erforderlichkeit einer Überplanung stellt. Sollte es in Wirklichkeit darum gehen, die Weiterentwicklung des benachbarten Gesundheitszentrums zu Gunsten der städtischen Krankenhäuser zu beschränken, so möchte unsere Mandantin nicht, dass</i></p>	<p>Wird nicht berücksichtigt Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist zulässig, da die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000qm und 70.000qm beträgt und die Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen ergab.</p> <p>Wurde bereits teilweise berücksichtigt Die Bebauungsplanung und die Gliederung des Plangebietes in zulässige und unzulässige Nutzungen ist erforderlich, um eine sich abzeichnende städtebauliche Konfliktlage durch weitere störempfindliche Nutzungen in einem Gewerbegebiet zu begrenzen, das dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Handwerksbetrieben vorbehalten sein soll. Eine Begründung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Leitbildes ausschließlich unter städtebaulicher Betrachtungsweise. Wettbewerbsrechtliche Aspekte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme 3.1.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<i>dieser Konflikt auf ihrem Rücken ausgetragen wird.</i>	