



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 09.05.2016 - 27.05.2016 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Äußerungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p>Einwender 1, Schreiben vom 20.05.2016 (Anlage 6.1)</p> <p>Es werden wie folgt Einwendung gegen die Festsetzungen für das Grundstück Kässbohrerstraße 9 (Flst. 1657) erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) ist für das Grundstück bauplanungsrechtlich unzulässig. Davon ist Abstand zu nehmen. 2. Sollte die Stadt daran festhalten, für den Bereich "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen, so ist das Grundstück Kässbohrerstraße 9 in seiner Gesamtheit zwingend als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen. 3. Soweit beabsichtigt wird, den Bereich südlich des Grundstücks als Mischgebiet (MI) festzusetzen, sind dort planerische Vorkehrungen zum Schutz der weiteren uneingeschränkten gewerblichen Nutzung des Grundstücks Kässbohrerstraße 9 festzusetzen. <p>Die Einwendungen werden wie folgt begründet: "Das Grundstück stellt - mit den Grundstücken östlich der Kässbohrerstraße - einen historischen Gewerbestandort dar. Es befand sich in dem heutigen Gebäudebestand über Jahrzehnte hinweg eine Fabrik zur Herstellung von Kühlschränken u.a. Nach dem Tod des Firmeninhabers wurden die Gebäude anderen, jedoch stets gewerblichen Zwecken zugeführt. Das Grundstück liegt im südlichen Bereich eines sich von der Söflinger Straße im Süden bis zum Fluss der Blau im Norden erstreckenden Gewerbe- und Industriestandorts (beidseitig der Kässbohrerstraße).</p> <p>Bei dem Bereich zwischen dem Areal der Stadtwerke Ulm im Norden und der Söflinger Straße im Süden, welches der Entwurf des Bebauungsplans umfasst -</p>	<p>Dem Einwand wird dahingehend entsprochen, dass für das Grundstück Kässbohrerstraße 9 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Das „faktisch bestehende“ Gewerbegebiet kann damit erhalten und weiterentwickelt werden. Zur Entflechtung der Gemengelage erfolgt eine Einschränkung gewerblicher Nutzungen auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bzgl. der Unzulässigkeit einzelner Nutzungen s.u.</p> <p>Für den an das Grundstück angrenzenden, südlichen Bereich bleibt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sowie zur Sicherung der Ziele der Sanierung die Festsetzung "Mischgebiet" bestehen. Planerische Vorkehrungen im Mischgebiet gegen Gewerbelärm werden durch Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, so dass es zu keiner Einschränkung der bisher bestehenden, genehmigten gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 9 kommt.</p> <p>Das Verwaltungsgericht Sigmaringen hat in Bezug auf das Grundstück Kässbohrerstraße 9 nach Inaugenscheinnahme der Umgebung die Feststel-</p>

<p>handelt es sich, wie vom VG Sigmaringen so bestätigt, um ein faktisches Gewerbegebiet." Auszüge aus dem Urteil des VG Sigmaringen vom 18.04.2012, 1 K 1298/11) werden von dem Einwender zitiert.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich innerhalb des Grundstücks folgende Nutzungen befinden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nördliche Gebäudegruppe: Autolackiererei mit Fahrzeugbewegungen, Lackiertätigkeit und Geruchsemissionen, Raumausstatter, Lagerräume einer Trockenbaufirma, Gebäudereinigung- Südliche Gebäudegruppe: gewerbliche Zimmervermietung im 1. und 2. OG des ehemaligen Fabrikantenhauses (9 Zimmer), 2 mischgebietstypische Spielhallen, innenrenovierte Halle zur Vermietung für eine gewerbliche Zimmervermietung (Bauantrag vorliegend), Sägespansilo <p>Es werden ferner die Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung aufgelistet.</p> <p>Nördlich: Betriebsgebäude der Stadtwerke Ulm u.a. für Kommunalfahrzeuge wie Müllabfuhr, Schneepflüge, Straßenreinigungsfahrzeuge sowie Omnibusse</p> <p>Südlich: Schlosserei/ Metallbaufirma sowie Grafik-Design-Firma mit lärmintensiven Arbeiten, Supermarkt</p> <p>Östlich: Gewerbepark mit emittierenden Betrieben mit an der östlichen Außenwand sowie auf dem Gebäudedach montierten Abluftanlagen</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Käßbohrerstraße ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr besteht und die Straße an sämtlichen Tagen der Woche und für mehr als 20 Stunden täglich in Benutzung ist.</p>	<p>lung getroffen, dass es sich um ein faktisches Gewerbegebiet handelt. Daraus ist nicht unmittelbar der Gebietscharakter aller umgebender Grundstücke zu schlussfolgern.</p> <p>Die gewerbliche Zimmervermietung in dem "ehemaligen Fabrikantenhaus" ist baurechtlich für 6 Zimmer genehmigt. Der Nutzungsänderungsantrag vom 11.02.2016 mit dem Zweck, den bisherigen bordellartigen Gewerbebetrieb um 16 weitere Zimmer zu erweitern, wurde von der Stadt Ulm abgelehnt. Die Ablehnung wurde u.a. damit begründet, dass in der Zusammenschau mit dem vorhandenen kleinen Bordellbetrieb und den beiden Spielhallen ein "Vergnügungsstätten- und Bordellkomplex" entstehen würde, der aufgrund seiner Dominanz eher einem Sondergebiet entsprechen würde, dem Gebietscharakter des bisherigen faktischen Gewerbegebietes wesensfremd wäre und einen erheblichen negativen Einfluss sowohl auf dessen künftige Entwicklung als auch auf die gesamte Umgebung hätte. Es läuft derzeit das Widerspruchsverfahren beim Regierungspräsidium Tübingen.</p> <p>Im Bauleitplan erfolgt bzgl. des Verkehrs- und Gewerbelärms eine bauleitplanerische Abwägung auf Basis von schalltechnischen Berechnungen. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkte 5.9 näher ausgeführt.</p>
---	--

<p>Der Einwender zieht folgende rechtliche Schlussfolgerungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes faktisches Gewerbegebiet gem. § 34 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO. Die betroffenen Grundstücke und die nähere Umgebung dieses Bereichs entsprechen nach Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.2. Angesichts von innerhalb des Plangebietes beheimateten sowie unmittelbar benachbarten emittierenden Betrieben mit überaus starkem gewerblichen Ziel- und Quellverkehr bestehen ernstliche Zweifel, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handeln kann. Aufgrund der vorhandenen emittierenden Betriebe kann auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden.3. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ulm (FNP) stellt nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern das gesamte von der Kässbohrerstraße, der Söflinger Straße und der Scheffeltgasse umgrenzte Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Abweichungen des Bebauungsplans vom FNP sind nicht durch den Begriff des "Entwickelns" gedeckt, woraus die planungsrechtliche Unzulässigkeit dieser Bauleitplanung folgt.4. Der Bebauungsplan ist nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB. Dies ergibt sich bereits aus dem Verbot ein bestehendes ("lebendiges") Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln. Für die geplante Einschränkung des bestehenden Baurechts auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 9 gibt es keine gewichtigen städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange. Der erfolgte Erwerb von Grundstücken in dem faktischen Gewerbegebiet durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft bzw. deren geschäftspolitischen Wünsche stellen keine gewichtigen, städtebaulich beachtlichen Belange dar.	<p>Der Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten. Das Thema Immissionsschutz (Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm) wird im Rahmen der Bauleitplanung behandelt und begründet keine Umweltprüfung. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.9 wird verwiesen.</p> <p>Der FNP setzt „gewerbliche Bauflächen (Bestand)“ dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht. Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich mit Mischgebietsfestsetzung nach § 13 a Abs. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Die FNP-Darstellung für das Grundstück Kässbohrerstraße 9 bleibt bestehen.</p> <p>Für das Plangebiet, im Sanierungsgebiet Weststadt II liegend, gelten einfache Bebauungspläne, die insbesondere keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten. Aufgrund bestehender und geplanter Nutzungsstrukturen bestehen städtebaulich-funktionale Spannungen, die es erfordern, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes planungsrechtliche Festsetzungen mittels eines Bebauungsplanes getroffen werden. Entsprechend den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Ulm sowie den Zielen der Sanierung ist für den Planbereich entlang der Söflinger Straße ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Mit der Festsetzung der zwei Ge-</p>
--	--

Ein Bordell ist ein Gewerbebetrieb, der mit Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht vereinbar ist, weil von ihm erhebliches Störpotential ausgeht; solche Betriebe sind deshalb mischgebietsunverträglich. Zudem wäre von der Mischgebietsfestsetzung auch die derzeit beantragte Nutzungsänderung einer Halle in einen Betrieb mit gewerblicher Zimmervermietung betroffen. Die angestrebte Mischgebietsnutzung der Stadt würde zudem Erweiterungen der anderen bestehenden Gewerbebetriebe auf dem Grundstück unmöglich machen.

Vorliegend ist im Bereich Kässbohrerstraße 9 eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe aufgrund der vorhandenen faktischen Bebauung nicht erreichbar. Die Festsetzung eines Mischgebietes dient der Verhinderung einer weiteren gewerblichen Zimmervermietung in dem faktischen Gewerbegebiet.

5.
Die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes, die im Widerspruch zum Bestand, welcher sich als faktisches Gewerbegebiet darstellt, steht, verstößt auch gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Danach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen (aus Gewerbe) einerseits und solche mit emissionsemfindlichen Nutzungen (Wohnen) andererseits räumlich so weit voneinander zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen "soweit wie möglich

bietstypen (eingeschränktes Gewerbegebiet für den nördlichen Bereich mit dem Grundstück Kässbohrerstraße 9 und Mischgebiet für den südlichen Planbereich entlang der Söflinger Straße und Söflinger Straße/ Ecke Kässbohrerstraße) wird sowohl auf die vorhandene Heterogenität im Plangebiet und in dessen Umfeld reagiert als auch die Umsetzung der übergeordneten Planungsziele der Stadt Ulm ermöglicht und somit eine geordnete, nachhaltige Entwicklung gesichert.

Bordelle und bordellartige Gewerbebetriebe stellen wegen der typischerweise damit verbundenen Auswirkungen („milieubedingte Unruhe“) regelmäßig eine das Wohnen wesentlich störende Nutzung dar. Im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers im südlichen Planbereich werden diese Nutzungen im gesamten Planbereich ausgeschlossen. Der Bebauungsplan stellt keine Verhinderungsplanung dar, da Erweiterungen der Bordellnutzung nach Auffassung der Stadt Ulm auch ohne eine Bebauungsaufstellung unzulässig ist (s.o. zu laufendem Verfahren).

Ferner wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden. Für diese bestehen in der Innenstadt bzw. in sonstigen städtischen Lagen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm, welches der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat, ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgewiesen. Das „faktisch bestehende“ Gewerbegebiet bleibt durch die Festsetzung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" für den Bereich Kässbohrerstraße 9 erhalten und kann weiterentwickelt werden. Zur Entflechtung der Gemengelage erfolgt eine Einschränkung auf gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dem stehen die bestehenden Anlagen auf dem Grundstück Kässbohrerstraße nicht entgegen, da es sich aus Sicht des Immissionsschutzes nicht um wesentlich emittierende gewerbliche Nutzungen handelt. Legal bestehende, aber künftig im Plangebiet unzulässige Nutzungen genießen im Rahmen erteilter Baugenehmigungen baurechtlichen Bestandsschutz.

Durch die Gliederung des Planbereichs in den nördlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet und den südlichen Teil als Mischgebiet besteht kein Planungskonflikt. Das südliche Areal als Mischgebiet festzusetzen, entspricht einer zweckmäßigen Zuordnung bzgl. der bestehenden Gemengelage entlang der Söflinger Straße. Die Nutzung fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein und schafft einen Über-

<p>vermieden werden".</p> <p>Durch die Festsetzung eines Mischgebietes, welches (im Bereich der Söflinger Straße 120 und 124) überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, entsteht zwangsläufig auch ein Konflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem benachbarten Gewerbe. Der Bebauungsplan setzt sich mit diesem Konflikt nicht auseinander und verschiebt somit die planerische Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und Gewerbe in unzulässiger Weise auf die nachgelagerte Ebene. Eine Überplanung darf einen Immissionskonflikt nicht vorprogrammieren oder verschärfen.</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt gegen den Belang, für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB).</p>	<p>gang zu den Wohngebieten direkt südlich der Söflinger Straße, während das eingeschränkte Gewerbegebiet den Übergang vom Mischgebiet zu dem nördlich an das Plangebiet grenzende, rein gewerblich geprägte Areal schafft.</p> <p>Die den als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich des Plangebietes umgebenden Gewerbebetriebe sind als Anlagen im Sinne der TA Lärm einzustufen. Das Plangebiet ist durch Gewerbelärmimmissionen vorbelastet. Aufgrund der Vorbelastung und im Hinblick auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Norden werden für das Mischgebiet Festsetzungen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung für Fassaden-seiten/ -abschnitte getroffen, so dass gesunde Wohn- / Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 20.05.2016 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Es werden wie folgt Einwendung gegen die Festsetzungen für das Grundstück Söflinger Straße 128/1 (Flst. 1656/2) erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) ist für das Grundstück bauplanungsrechtlich unzulässig. Davon ist Abstand zu nehmen.2. Sollte die Stadt daran festhalten, für den Bereich "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen, so ist das Grundstück Söflinger Straße 128/1 zwingend als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen.3. Soweit beabsichtigt wird, den Bereich östlich des Grundstücks als Mischgebiet (MI) festzusetzen, sind dort planerische Vorkehrungen zum Schutz der weiteren uneingeschränkten gewerblichen Nutzung des Grundstücks Söflinger Straße 128/1 festzusetzen. <p>Die Einwendungen werden wie folgt begründet:</p> <p>"Das Grundstück stellt - mit den Grundstücken östlich und westlich der Kässbohrerstraße - einen historischen Gewerbebestandort dar. Die dort betriebene Schlosserei/ Metallbau bestand bereits in den 20er Jahren der vorigen Jahrhunderts.</p> <p>Das Grundstück liegt im südlichen Bereich eines sich von der Söflinger Straße im Süden bis zum Fluss der Blau im Norden erstreckenden Gewerbe- und Industriestandorts (beidseitig der Kässbohrerstraße). Bei dem Bereich zwischen dem Areal der Stadtwerke Ulm im Norden und der Söflinger Straße im Süden - welches der Entwurf des Bebauungsplans umfasst - handelt es sich, wie vom VG Sigmaringen so bestätigt, um ein</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt und Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>An den Schlosserei- und Metallbaubetrieb, der durch das gegebene, rückwärtig gelegene Grundstück Söflinger Straße 128/1 räumlich stark begrenzt ist, grenzt im Süden direkt das Grundstück Söflinger Straße 128, auf dem ein 1965 baurechtlich als Wohnhaus (Garagen im EG und Wohnungen im 1. und 2.OG) genehmigtes und so genutztes Gebäude steht. Damit unterliegt der Betrieb bereits heute einer schalltechnischen Limitierung hinsichtlich den Mischgebietswerten der TA Lärm. Der heutige Betrieb wird daher nicht eingeschränkt. Betriebliche Erweiterungen sind im Rahmen wie bisher weiterhin möglich.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Äußerungen des Einwenders 1 verwiesen.</p>

faktisches Gewerbegebiet." Auszüge aus dem Urteil des VG Sigmaringen vom 18.04. 2012, 1 K 1298/11) werden von dem Einwender zitiert.

Die Nutzungen auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 9 (...siehe auch Einwender 1) werden aufgelistet.

Dem Grundstück Söflinger Straße 128/1 sind im Norden verschiedene Betriebsgebäude der Stadtwerke u.a. für Kommunalfahrzeuge wie Müllabfuhr, Schneepflüge, Straßenreinigungsfahrzeuge sowie Omnibusse unmittelbar benachbart.

Östlich besteht eine Grafik-Design-Firma mit lärmintensiven Arbeiten und ein Supermarkt.

Ferner befindet sich östlich der Kässbohrerstraße ein Gewerbepark mit emittierenden Betrieben mit an der östlichen Außenwand sowie auf dem Gebäudedach montierten Abluftanlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Kässbohrerstraße ein erheblicher Ziel- und Quellverkehr besteht und die Straße an sämtlichen Tagen der Woche und für mehr als 20 Stunden täglich in Benutzung ist.

Der Einwender zieht folgende rechtliche Schlussfolgerungen:

1.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes faktisches Gewerbegebiet gem. § 34 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO. Die betroffenen Grundstücke und die nähere Umgebung dieses Bereichs entsprechen nach Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

2.

Angesichts von innerhalb des Plangebietes beheimateten sowie unmittelbar benachbarten emittierenden Betrieben mit überaus starkem gewerblichen Ziel- und Quellverkehr besteht ernstliche Zweifel, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handeln kann. Aufgrund der vorhandenen emittierenden Betriebe kann auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden.

3.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ulm (FNP) stellt nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern das gesamte von der Kässbohrerstraße, der Söflinger Straße und der Scheffeltgasse umgrenzte Gebiet als gewerbliche Baufläche da. Die Abweichungen des Bebauungsplans vom FNP sind nicht durch den Begriff des "Entwickelns" gedeckt, woraus die planungsrechtliche Unzulässigkeit dieser Bauleitplanung folgt.

Zu den Schlussfolgerungen Punkt 1 bis Punkt 4 wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Äußerungen des Einwenders 1 verwiesen.

<p>4. Der Bebauungsplan ist nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB. Dies ergibt sich bereits aus dem Verbot ein bestehendes ("lebendiges") Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln.</p> <p>Für die geplante Einschränkung des bestehenden Baurechts auf dem Grundstück Söflinger Straße 128/1 gibt es keine gewichtigen städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange. Der erfolgte Erwerb von Grundstücken in dem faktischen Gewerbegebiet durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft bzw. deren geschäftspolitischen Wünsche stellen keine gewichtigen, städtebaulich beachtlichen Belange dar.</p> <p>Der emittierende Betrieb der Schlosserei/ Metallbau auf dem Grundstück Söflinger Straße 128/1 ist mit einer Mischgebietsnutzung nicht verträglich. Die angestrebte Mischgebietsnutzung der Stadt würde Erweiterungen des bestehenden Betriebes unmöglich machen.</p> <p>Vorliegend ist weder im Bereich des Grundstücks Söflinger Straße 128/1 noch für das Grundstück Kässbohrerstraße 9 (... <i>siehe Einwender 1</i>) eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe aufgrund der vorhandenen faktischen Bebauung erreichbar.</p> <p>5. Die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes, die im Widerspruch zum Bestand, welcher sich als faktisches Gewerbegebiet darstellt, steht, verstößt auch gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Danach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen (aus Gewerbe) einerseits und solche mit emissionsemfindlichen Nutzungen (Wohnen) andererseits räumlich so weit voneinander zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen " soweit wie möglich vermieden werden " .</p> <p>Durch die Festsetzung eines Mischgebietes, welches (im Bereich der Söflinger Straße 120 und 124) überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, entsteht zwangsläufig auch ein Konflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem benachbarten Gewerbe. Der Bebauungsplan setzt sich mit diesem Konflikt nicht auseinander und verschiebt somit die planerische Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und Gewerbe in unzulässiger Weise auf die nachgelagerte Ebene. Eine Überplanung darf einen Immissionskonflikt nicht vorprogrammieren oder verschärfen.</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt gegen den Belang, für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB).</p>	<p>Der Teil des Plangebietes entlang der Söflinger Straße/ Ecke Kässbohrerstraße soll zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Gerade im Bereich des Grundstücks Söflinger Straße 128/1 zeigt sich die städtebaulich-historische Entwicklung der Ulmer Weststadt, welche von einem Neben- und Miteinander gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt ist.</p> <p>Der Schlosserei- und Metallbaubetrieb ist durch das gegebene, rückwärtig gelegene Grundstück räumlich stark begrenzt. Zudem befindet sich auf dem südlich direkt angrenzenden Grundstück Söflinger Straße 128 ein Gebäude, welches baurechtlich als Wohnhaus (Garagen im EG und Wohnungen im 1. und 2.OG) genehmigt ist. Damit unterliegt der Betrieb bereits heute einer schalltechnischen Limitierung hinsichtlich den Mischgebietswerten der TA Lärm. Betriebliche Erweiterungen sind im Rahmen wie bisher weiterhin möglich.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Äußerungen des Einwenders 1 verwiesen.</p>
--	--

Bei der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerungen oder Äußerungen ohne Anregungen/ Einwände zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

- Zentralplanung Unitymedia
- Regionalverband Donau-Iller
- Handwerkskammer Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Kreisgesundheit

Es gingen 9 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Fernwärme Ulm -GmbH (FUG) mit Schreiben vom 28.04.2016 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass das Gebäude Söflinger Straße 124 an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. Vor Abbrucharbeiten muss nach entsprechendem Antrag der Anschluss getrennt werden. Neue Gebäude können an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Planungen sind frühestmöglich abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 03.05.2016 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Im Plangebiet liegen die Altstandorte 00140 Kässbohrer Straße 9 und 00206 Söflinger Straße 120.</p> <p>AS 00140: Der Standort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten für das Aushubmaterial zu rechnen.</p>	<p>Es erfolgt ein Hinweis auf den Altstandort in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Punkt 3.4.</p>

<p>AS 00206: Auf dem Flurstück 1656 befand sich über einen langen Zeitraum eine öffentliche Tankstelle. Aufgrund der langjährigen Nutzung bestehe Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gem. § 3 Absatz 1 BBodSchV. Die Fläche ist mit OU = "Orientierende Untersuchung erforderlich" bewertet.</p>	<p>Die Orientierende Untersuchung fand im August 2018 (Gutachten HPC Nr. 2162128 vom 06.10.2016) statt. Der Verdacht auf Altlast konnte ausgeräumt werden. Im Bereich der Auffüllung ist punktuell mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen und damit mit ggf. erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutz- und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung sowie ggf. die materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung von Aushubmaterial vorzusehen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird unter Punkt 3.4 ein Hinweis auf den Altstandort aufgenommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit Schreiben vom 04.05.2016 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Aus den vorgelagerten Netzleitungen ist die Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser und Strom möglich. Es wird um frühestmögliche Einbeziehung gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm mit Schreiben vom 17.05.2016 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Es wird auf den Baubetriebshof auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Kässbohrerstraße 13 und Bauhoferstraße 9 und auf die mit den Aufgaben der Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und Winterdienst verbundenen Lade- und Fahrverkehre von PKW's und LKW's und die daraus resultierenden Geräuschemissionen hingewiesen. Die Betriebszeiten liegen teilweise in der Nacht bzw. in den frühen Morgenstunden. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass es zu keinen Einschränkungen des Betriebs kommt.</p>	<p>Dies wird in der Planung berücksichtigt. Durch die Festsetzung der südlich an den Betriebshof angrenzenden Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), und nicht wie zur Aufstellung als Mischgebiet, wird dem Rechnung getragen. Desweiteren wurden für das südlich an das GEE anschließende Mischgebiet im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen sowohl hinsichtlich Gewerbelärms als auch Verkehrslärm, basierend auf einer schalltechnischen Begutachtung bzgl. Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen getroffen. Für die Kässbohrerstraße wurde die zu erwartende Entwicklung der Schallemissionen mit Umbau des Betriebshofs der SWU entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss 2014 in die Berechnungen eingestellt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) mit Schreiben vom 17.05.2016 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Nach Erkenntnissen des LGRB besteht der Untergrund aus Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteines des Oberen Juras an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszu-</p>	<p>Im Bebauungsplan wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.5 ein Hinweis aufgenommen.</p>

<p>schließen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p><u>Deutsche Telekom mit Schreiben vom 18.05.2016 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird auf bestehende Telekommunikationslinien hingewiesen, die der derzeitigen Bebauung dienen und die im Zuge einer Neubebauung zurückgebaut bzw. verlegt werden müssen. Zur genauen Ortung werden bauseitige Suchschlitz empfohlen. Die Telekom bittet zwecks rechtzeitiger Koordination, über Baumaßnahmen so früh wie möglich, mind. 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm mit Schreiben vom 18.05.2016 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Die IHK weist darauf hin, dass die Belange der sowohl im als auch an das Plangebiet angrenzend liegenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen sind, da der Standortsicherung eine hohe Bedeutung zukommt. Durch gewerbliche Tätigkeiten sind Emissionen verschiedenster Art (u.a. Lärm) nicht auszuschließen, so dass eine verstärkte Wohnnutzung demgegenüber auf einen entsprechenden Immissionsschutz angewiesen ist. Es ist zu vermeiden, dass durch die geplante verstärkte Wohnnutzung Einschränkungen der Tätigkeiten oder im Betriebsablauf der vorhandenen Gewerbebetriebe drohen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sofern Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen vor Immissionen notwendig sind, den angrenzenden Gewerbebetrieben nachträglich keine weitergehenden Einschränkungen auferlegt werden dürfen. Sollten u.a. überhöhte Lärmwerte vorhanden sein, ist für die geplante Wohnnutzung dem entsprechend Vorsorge zu treffen (z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen).</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt sowohl die Belange der Gewerbebetriebe im als auch außerhalb des Plangebietes. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird anstatt Mischgebiet, wie zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgeschlagen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Für den südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Söflinger Straße und Söflinger Straße / Ecke Kässbohrerstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Entwicklungshemmende Nutzungen werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur nachhaltigen Entwicklung des Gesamtareals ausgeschlossen. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Einwander 1 und 2 wird verwiesen. Es werden planerische Vorkehrungen mittels Festsetzungen im Bebauungsplan zu passiven Schallschutzmaßnahme im Mischgebiet als Schutz vor Gewerbelärm getroffen, so dass es zu keiner Einschränkung der bisher bestehenden, genehmigten gewerblichen Nutzungen kommt. Ebenfalls erfolgen Festsetzungen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm.</p>
<p><u>RP Tübingen mit Schreiben vom 18.05.2016 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Belange des Immissionsschutzes Auf die räumliche Nähe (Abstand ca. 300 m) zu der Fa. Beiselen, die einen Störfallbetrieb der oberen Klasse darstellt, wird hingewiesen. Die Planungsbehörde muss den angemessenen Abstand zu einem Störfallbetrieb feststellen und bei der Planung berücksichtigen (§ 50 BImSchG und KAS-Leitfaden 18).</p>	<p>Die Stadt Ulm hat 2017 ein Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand zu der Fa. Beiselen GmbH, die im Bereich der Magirusstraße ein Lager für Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel hat und als Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne der Störfall-Verordnung eingestuft ist, beauftragt. Dieses liegt dem RP vor. Der Gutachter Dr. Reiling, Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit (Ingus), als amtlich</p>

	<p>anerkannter Sachverständiger nach § 29b BImSchG hat unter Beachtung der örtlichen Lage, der gelagerten Stoffe und Stoffmengen und den bestehenden Schutzmaßnahmen, Störfall-Szenarien erstellt. Aufgrund der Simulationsberechnungen ergibt sich der größte notwendige Abstandsradius bei einem Kleinbrand (Schwelbrand)-Szenario, bei dem es zu einer unvollständigen Verbrennung von Stoffen kommt und Brandprodukte in relevanten Mengen, insbesondere das gesundheitsschädigende Schwefeldioxid, entstehen. Bei einem Vollbrand ist der notwendige Abstand geringer, da es durch die hohe Wärmefreisetzung zu einer deutlichen Überhöhung der Brandgaswolke kommt und damit eine geringe Konzentration von gesundheitsschädigenden Gasen in Bodennähe zu erwarten ist. Der Gutachter empfiehlt einen Sicherheitsabstand gemäß § 3 (5c) bzw. § 50 BImSchG von 144 m zwischen dem Betriebsbereich der Fa. Beiselen und benachbarten (vorhandenen oder geplanten) Schutzobjekten. Da das Bebauungsplangebiet außerhalb dieses Sicherheitsabstandes in einem Abstand von mehr als 400 m liegt, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.</p>
<p><u>Polizeidirektion Ulm mit Schreiben vom 23.05.2016 (Anlage 6.11)</u></p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht wird mitgeteilt, dass Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und –qualität eines Wohnquartiers zu schaffen ist und diese zu einer Belebung zu unterschiedlichsten Tageszeiten führt und die subjektive und objektive Sicherheit gefördert wird. Durch eine einseitige Nutzungsverschiebung und dem damit einhergehenden Attraktivitätsverlust, kann sich sehr schnell eine Abwanderung ergeben. Auch die eigenständige Lebensführung gerade älterer Menschen mit oft eingeschränktem Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. Wohnortnahe Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Bei der Zielgruppe "jüngere Familie" sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden, wobei der Standort so zu wählen ist, dass er gefahrlos von den Kindern erreicht werden kann. Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. "Angsträume" (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Nutzungsmischung im Plangebiet ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben. Der Nachweis im Bezug auf die Erforderlichkeit von privaten Kinderspielplätzen regelt § 9 Abs. 2 LBO. Im Bebauungsplan selbst erfolgen dazu keine Festsetzungen.</p> <p>Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 23. Mai 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	u				

LEMOR REISSER HOLZMANN RÄe | Konrad-Adenauer-Allee 17 | 86150 Augsburg

Per Fax voraus: 0731 161-6000

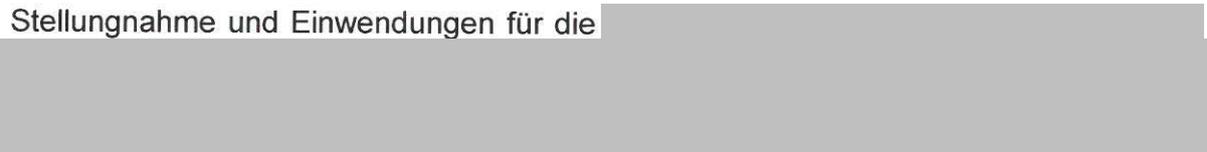
Stadt Ulm
Fachbereich Stadtentwicklung, Bau u. Umwelt
Marktplatz 1
89073 Ulm

Unser Zeichen
80/16 WR09 WR

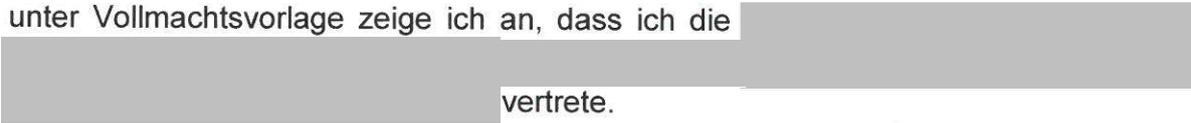
Sachbearbeiter
Willi Reisser

Augsburg, den
20.05.2016

Bebauungsplan „Söflinger Straße – Kässbohrerstraße“, Entwurf vom 14.03.2016
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
Planbereich 141.2, Plan Nr. 26
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2016 bis
zum 27.05.2016
Stellungnahme und Einwendungen für die



Sehr geehrte Damen und Herren,
unter Vollmachtsvorlage zeige ich an, dass ich die



vertrete.

Meine Mandantin ist Eigentümerin des im Geltungsbereichs des Entwurfs des o. g.
Bebauungsplans liegenden Grundstücks Anwesen Kässbohrerstr. 9, Fl.-Nr. 1567 der
Gemarkung Ulm.

DR. FRIEDHELM LEMOR
RECHTSANWALT
Fachanwalt für Arbeits-
recht und Fachanwalt
für Handels- und Gesell-
schaftsrecht

WILLI REISSER
RECHTSANWALT
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:
Öffentliches Recht und
Strafrecht

MIRIAM HOLZMANN
RECHTSANWÄLTIN
Fachanwältin für Miet-
und Wohnungseigen-
tumsrecht

IN BÜROGEMEINSCHAFT
Konrad-Adenauer-Allee 17
86150 Augsburg
T +49 821 34797-0
F +49 821 34797-10
E info@lemor-reisser-holzmann.de
www.lemor-reisser-holzmann.de

Namens und im Auftrag meiner Mandantin erhebe ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gegen den vom Stadtrat beschlossen und von Ihnen bekannt gemachten Entwurf des Bebauungsplans „Söflinger Straße – Kässbohrerstraße“ vom 14.03.2016 Einwendungen wie folgt:

1. Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) für das Grundstück meiner Mandantin ist bauplanungsrechtlich unzulässig; davon ist Abstand zu nehmen.
2. Sollte die Stadt Ulm weiter daran festhalten, für den Bereich „Söflinger-Straße - Kässbohrerstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen, so ist das Grundstück Anwesen Kässbohrerstr. 9, Fl.-Nr. 1567 in seiner Gesamtheit zwingend als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen.
3. Soweit die Stadt Ulm beabsichtigen sollte, den Bereich südlich des Grundstücks meiner Mandantin als Mischgebiet (MI) festzusetzen, sind dort planerische Vorkehrungen zum Schutz der weiteren uneingeschränkten gewerblichen Nutzung des Grundstücks Kässbohrerstr. 9, Fl.-Nr. 1567 festzusetzen.

Begründung:

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 1567 der Gemarkung Ulm. Das Grundstück stellt - mit den Grundbtücken östlich der Kässbohrerstraße - einen historischen Gewerbestandort dar. Es befand sich in dem heutigen Gebäudebestand über Jahrzehnte hinweg eine Fabrik zur Herstellung von Kühlschränken u. a. Nach dem Tod des Firmeninhabers wurden die Gebäude anderen, jedoch stets gewerblichen Zwecken zugeführt.

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich eines sich von der Söflinger Straße im Süden bis zum Fluß der Blau im Norden erstreckenden Gewerbe- und Industriestandorts (beidseits der Kässbohrerstraße). Bei dem Bereich zwischen dem Areal der Stadtwerke Ulm im Norden und der Söflinger Straße im Süden - welches der Entwurf des Bebauungsplans umfasst - handelt es sich, wie vom VG Sigmaringen so bestätigt, um ein faktisches Gewerbegebiet

(siehe Urteil des VG Sigmaringen vom 18.04.2012, 1 K 1298/11).

Das VG Sigmaringen kommt zu dieser - zutreffenden und von jedem Baujuristen zu bestätigenden - Einschätzung aus nachfolgenden Gründen:

„Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO. Das Baugrundstück [gemeint ist das Grundstück meiner Mandantin] und seine nähere Umgebung entsprechen nach der Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, ohne dass insoweit bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen.

Das für die Beurteilung der maßgeblichen Umgebung zu berücksichtigende Gebiet wird, wie der Augenschein ergeben hat, im Osten durch das massive frühere Produktionsgebäude der ehemaligen AEG östlich entlang der Kässbohrerstraße abgegrenzt, da dieses Gebäude einen Riegel nach Osten darstellt. Im Norden wird das durch die Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1658 mit der Nutzung durch die Stadtwerke Ulm begrenzt. Hier finden sich neben Gebäuden mit Büronutzung mehrere großräumige offene Hallen zum Unterstellen von Straßenunterhaltungsfahrzeugen sowie Großgaragen bzw. Werkstatthallen. Das in seinem südwestlichen Bereich großflächig unbebaute Grundstück bildet auch nach Westen hin, wo zum Zeitpunkt des Augenscheins Pkws und Nutzfahrzeuge, u. a. der Stadtwerke Ulm, abgestellt waren, die Grenze für die Beurteilung des maßgeblichen Umgebungsbereichs. Im Süden wird der maßgebliche Umgebungsbereich durch den auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1656 befindlichen „Netto-Markt“ mit Vereinslokal und Imbissstand, ferner mit dem Druckereigebäude Wohnungen im oberen Stockwerk auf dem Grundstück Söflinger Str. 124, schließlich durch die Gebäude einer Schlosserei/Metallbaubetrieb Söflinger Str. 128 auf den Grundstücken Flurstücken Nr. 1656/2 und 1656/3, in denen in den Obergeschossen auch gewohnt wird, begrenzt. Die Wohnnutzung ab dem Grundstück Flurstück Nr. 1660 entlang der Söflinger Straße ist wegen des Abstands der Gebäude nahezu 40 m und auch im Hinblick auf eine gewisse Abschirmung durch die Gebäude des eben erwähnten Schlosserei/Metallbaubetriebs nicht mehr gebietsprägend. Die Wohnnutzung in dem Druckereigebäude Söflinger Str. 124 und in dem Schlosserei/Metallbaubetrieb erscheint der gewerblichen Nutzung indem

sie nur als Wohnnutzung der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber dient, untergeordnet. Daher ist für das Baugrundstück, dass selbst gewerblich genutzt wird, von einem vorhandenen faktischen Gewerbegebiet auszugehen....“

(Urteil des VG Sigmaringen vom 18.04.2012, 1 K 1298/11m Seite 4/5).

Dieses Urteil sollte dem Stadtrat und dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm bekannt sein. Somit darf ich festhalten, dass das Grundstück meiner Mandantin, welches selbst gewerblich genutzt wird, in einem

faktischen Gewerbegebiet liegt und dessen Bestandteil ist.

Die heutige Nutzung des in seiner Gänze gewerblich genutzten Grundstücks meiner Mandantin stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Nördliche Gebäudegruppe:

- Autolackiererei Fa. Herbrich mit Fahrzeugbewegungen, Lackiertätigkeit und Geruchsemissionen (Lacke)
- Raumaustatter Fa. Kettinger
- Lagerräume einer Trockenbaufirma
- Gebäudereinigung DIW (Facility Management, Vegetationspflege, Winterdienst, Glas- und Fassadenreinigung)

Südliche Gebäudegruppe:

- Gewerbliche Zimmervermietung im 1. und 2. OG des ehemaligen Fabrikantenhauses (9 Zimmer)
- zwei mischgebietstypische Spielhallen
- innenrenovierte Halle zur Vermietung für eine gewerbliche Zimmervermietung (Bauantrag der MAJS GmbH liegt der Stadt Ulm vor)
- Sägespansilo (der Schreinerei der ehemaligen Kühlschranksfabrik).

Dem Grundstück meiner Mandantin im Norden sind verschiedene Betriebsgebäude der Stadtwerke Ulm unmittelbar benachbart, wie folgt:

- offene Halle als Fahrzeugunterstand für Kommunalfahrzeuge (wie Müllabfuhr, Schneepflüge, Straßenreinigungsfahrzeuge u. a.)
- geschlossene Hallen zur Fahrzeugunterstellung (Omnibusse u. a.)

- Zentralwerkstatt der SWU (für Omnibusse und Kommunalfahrzeuge)
- Mitarbeiterstellplätze (auch westlich des Grundstücks meiner Mandantin)

Dem Grundstück meiner Mandantin südlich benachbart sind:

- Söflinger Str. 128/1, Fl.-Nr. 1656/2 die Fa. Schlosserei/Metallbau Mäck mit lärmintensiven Arbeiten (wie z.B. Flex-Arbeiten)
- Söflinger Str. 124, Fl.-Nr. 1656 Fa. ADANUR (Grafik-Design, Werbetafeln) mit lärmintensiven Arbeiten (wie z.B. Flex-Arbeiten)
- Söflinger Str 120, Fl.-Nr. 1656 Fa. Netto Supermarkt

Dem Grundstück meiner Mandantin östlich (jenseits der Kässbohrerstraße) benachbart findet sich das Areal der ehemaligen AEG / Telefunkenwerk. Das Areal beheimatet heute einen Gewerbepark, darunter auch emittierende Betriebe. Unmittelbar benachbart, da längs der Kässbohrerstraße verlaufend, befinden sich die

- Produktionsräume der Fa. Thales, Geschäftsbereich Electron Devices (MIS) für Wanderfeldröhren und Verstärker für Raumfahrtanwendungen.

Der Betrieb der Fa. Thales ist geprägt von Emissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Erschütterungen, Zu- und Abfahrtsverkehr mit Schwerlasttransportern. Die an den an der östlichen Außenwand sowie auf dem Gebäudedach montierten Abluftanlagen sind gut erkennbar. So ist vor allem nachts für die Anwohner ein deutlicher Brummtönen vernehmbar, der eindeutig aus dem Produktionsgebäude kommt.

Letztlich darf ich darauf hinweisen, dass die Kässbohrerstraße die wichtigste und für die meisten dortigen Ziele (Stadtwerke Ulm, Grundstück meiner Mandantin, Fa. Thales, Gewerbepark östlich der Kässbohrerstraße) ist. Aufgrund der Einsatzspektrums der Stadtwerke Ulm ist die Straße an sämtlichen Tagen der Woche und für mehr als 20 Stunden täglich in Benutzung.

Die hier beigefügten Fotos zeigen

- Zentralwerkstatt der SWU

- Offene Halle der SWU
- Mitarbeiterparkplatz an der Scheltergasse
- Entlüftungsanlagen Fa. Thales über Dach

Aus diesen Sachverhalten sind folgende rechtlichen Schlussfolgerungen zu ziehen:

1. Bei dem vom Aufstellungsbeschluss in Bezug genommenen räumlichen Gebiet des Bebauungsplans „Söflinger Straße – Kässbohrerstraße“ mit der Festsetzung eines Mischgebiets handelt es sich planungsrechtlich um ein bestehendes faktisches Gewerbegebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, in welchem die gewerbliche Nutzung durch die erwähnten, teils auch emittierenden Betriebe tatsächlich auch besteht. Die betroffenen Grundstücke und die nähere Umgebung dieses Bereichs entsprechen nach Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, ohne dass bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen (faktisches Gewerbegebiet). Dies gilt für das gesamte Areal zwischen den Betriebsgebäuden der Stadtwerke Ulm (Gewerbegebiet) im Norden und der Söflinger Straße im Süden.

2. Angesichts von innerhalb des Plangebiets beheimateten sowie unmittelbar benachbarten emittierenden Betriebe mit überaus starkem gewerblichen Ziel- und Quellverkehr bestehen ernstliche Zweifel daran, ob es sich bei dem Vorhaben der Stadt Ulm überhaupt um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB handeln kann. Aufgrund der vorhandenen emittierenden Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seiner unmittelbaren Nachbarschaft kann auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden

(siehe dazu EuGH, Urteil v. 18.04.2013, C-463/11; Vorabentscheidungsersuchen des VGH Baden-Württemberg, Beschluss v. 27.07.2011, 8 S 1712/09).

Dem Entwurf des Bebauungsplans ist nicht zu entnehmen, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB tatsächlich vorliegen. Somit erscheint das gewählte Aufstellungsverfahren als unzulässig und rechtswidrig.

3. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ulm stellt nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Entwurf), sondern das gesamte von der Kässbohrerstraße, der Söflinger Straße und der Scheffeltgasse umgrenzte Gebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Die hier gegebenen Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind nicht vom Begriff des „Entwickelns“ gedeckt, weil der wirksame Flächennutzungsplan das gesamte Plangebiet als gewerbliche Fläche darstellt. Dies widerspricht § 8 Abs. 2 BauGB

(HessVGH, Urteil v. 22.04.2010, 4 C 306/09.N; BVerwG, Beschluss v. 11.02.2004, 4 BN 1.04; BVerwG, Urteil v. 28.02.1975, 4 C 74.72).

Auch daraus folgt die planungsrechtliche Unzulässigkeit dieser Bauleitplanung.

4. Der Bebauungsplan ist nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB. Dies ergibt sich bereits aus dem Verbot, ein bestehendes („lebendiges“) Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln. Gemäß der gefestigten obergerichtlichen Rechtsprechung kann [allenfalls] für den Fall, dass sich ein ausgewiesenes Gewerbegebiet - dies muss in der Konsequenz auch für ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 12 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO gelten - faktisch bereits als ein Mischgebiet darstellt und dass - weitere - keine Veränderungen konkret absehbar sind, welche die eingetretene Entwicklung (vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet) rückgängig machen könnten, eine solche Überplanung zulässig sein. Denn [nur] in diesem Fall kommt den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der formalen Ausweisung als Gewerbegebiet regelmäßig nur geringes Gewicht bei

(siehe HessVGH, Urteil v. 28.02.2013, 3 C 297/12.N, Leitsatz 2 und Rd.-Nr. 36 ff.)

Anders bei der vorliegenden Konstellation. Konkret haben wir es aber mit dem genau umgekehrten Fall zu tun. Hier soll ein faktisches „lebendiges“ Gewerbegebiet mit eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieben in ein Mischgebiet umgewandelt werden soll. Für die geplante Einschränkung des bestehenden Baurechts auf dem Grundstück meiner Mandantin gibt es keine gewichtigen,

städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange! Diese Gründe müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in „hervorgehobener Weise“ zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen

(siehe dazu HessVGH, Urteil v. 28.02.2013, 3 C 297/12.N, Rd.-Nr. 36 ff.; BVerfG, Beschluss v. 19.12.2012, 1 BvR 1402/01).

Der erfolgte Erwerb von Grundstücken in dem faktischen Gewerbegebiet durch die kommunale Wohnbaugesellschaft bzw. deren geschäftspolitischen Wünsche stellen selbstverständlich keinen gewichtigen, städtebaulich beachtlichen Belang dar!

Weder der Betrieb der Fahrzeuglackiererei noch die bestehende gewerbliche Zimmervermietung, noch die beantragte Nutzungsänderung einer Halle in eine (weitere) gewerbliche Zimmervermietung sind mit einer Mischgebietenutzung verträglich. Gleiches gilt für den (emittierenden) Betrieb der Schlosserei/Metallbau Mäck auf dem Anwesen Söflinger Str. 128/1.

Die Stadt Ulm irrt, sollte sie davon ausgehen, dass ein bordellähnlicher Betrieb der gewerblichen Zimmervermietung in einem Mischgebiet zulässig sein könne. Denn ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Bordell ist aber ein Gewerbebetrieb, der mit Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht vereinbar ist, weil von ihm erhebliches Störpotential ausgeht; solche Betriebe sind deshalb wesentlich störend mit der Folge, dass sie mischgebietsunverträglich sind

(vgl. VG Karlsruhe, Urteil v. 23.07.2014, 6 K 3323/13; BayVGH, Beschluss v. 07.04.2015, 9 CS 15.394; BVerwG, Urteil v. 12.09.2013, 4 C 8.12; Beschluss v. 01.02.2015, 4 B 32/15).

Von der Mischgebietsfestsetzung betroffen wäre auch die derzeit beantragte Nutzungsänderung einer Halle in einen Betrieb mit gewerblicher Zimmervermietung, welcher in dem faktischen Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässig ist.

Die von der Stadt Ulm angestrebte Mischgebietsnutzung würde zudem Erweiterungen der anderen bestehenden Gewerbebetriebe auf dem Grundstück unmöglich machen.

Die geplante Festsetzung eines Mischgebiets stellt sich darum auch als ein so genannter, unzulässiger „Ettikettenschwindel“ dar. Einer Gemeinde ist es nämlich verwehrt, eine Zielsetzung zu verfolgen, die keine Grundlage in der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB hat. Es ist insbesondere unzulässig, eine Überplanung oder eine Umplanung und damit eine Änderung des tatsächlichen Gebietscharakters vorzunehmen, um beispielsweise den Erfordernissen eines städtebaulich gebotenen Immissionsschutzes auszuweichen.

Ein Etikettenschwindel ist beispielsweise dann anzunehmen, wenn eine Gemeinde einen Baugebietstypus ausschlaggebend deshalb festsetzt, um die Schutzwürdigkeit einer bestehenden Wohnbebauung zugunsten eines innerhalb oder außerhalb des Plangebiets gelegenen Unternehmens zu mindern

(vgl. BVerwG, Beschluss v. 08.02.2000, 4 BN 1.00; VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 09.12.2014, 3 S 1227/12, Rd.-Nr. 92).

Die Festsetzung eines Mischgebiets ist städtebaulich nicht erforderlich, wenn der Plangeber das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe gar nicht anstrebt oder eine solche Durchmischung wegen der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist. Dann stellt die Festsetzung eines Mischgebiets einen „Ettikettenschwindel“ dar und ist städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Die Gemeinde unterliegt nämlich dem Gebot der Typenkonformität, d. h. sie ist verpflichtet, sich an die von der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Gebietstypen und an das rechtsstaatliche Prinzip zu halten, dass Inhalt und Schranken des Eigentums regelnde Normen, wie es die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind, einer gesetzlichen Grundlage bedürfen

(siehe VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 17.05.20123, 8 S 313/11, Leitsatz sowie Rd.-Nr. 34, unter Verweis auf BayVGH, Urteil v. 03.04.2007, 25 N 03.1282; OVG NRW, Urteil v. 16.09.2002, 7 a D 118/00.NE).

Vorliegend ist im Bereich des Grundstücks meiner Mandantin eine solche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe aufgrund der vorhandenen faktischen Bebauung nicht erreichbar. Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) dient vorliegend offenkundig auch der Verhinderung einer weiteren gewerblichen Zimmervermietung in dem faktischen Gewerbegebiet und stellt aus diesem Grunde (auch) eine Verhinderungsplanung dar.

Daraus ergibt sich, dass der Bebauungsplan nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

5. Die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebiets (MI), die im Widerspruch zum Bestand, welcher sich als faktisches Gewerbegebiet darstellt, steht, verstößt vorliegend auch gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG

(siehe VG Sigmaringen, Urteil vom 18.04.2012, 1 K 1298/11).

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen (aus Gewerbe) einerseits und solche mit emissionsempfindlichen Nutzungen (Wohnen) andererseits räumlich so weit voneinander zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich vermieden werden“. Dieser Trennungsgrundsatz gilt für alle raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen und hat besondere Bedeutung für die Bauleitplanung.

Der Trennungsgrundsatz wird vom Bundesverwaltungsgericht als Abwägungsdirektive qualifiziert. Er beansprucht zwar keine strikte Geltung und ist ggfs. im Rahmen der Abwägung überwindbar. Ausnahmen lässt er dennoch nur dann zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat, was vorliegend aber nicht der Fall ist.

Der Trennungsgrundsatz ist verletzt, wenn der Bebauungsplan dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden

(siehe BVerwG, Urteil v 28.01.1999, 4 CN 5.98; BVerwG, Beschluss v. 23.01.2002, BRSD 65 Nr. 9; BVerwG, Beschluss v. 13.05.2004, 4 BN 15.04).

Zwar müssen an vorhandene gewerbegebietstypische und störträchtige Nutzungen heranrückende Wohngebäude diese Situation nach der Zwischenwertrechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts - vgl. Nr. 6.7 TA Lärm zu „Gemengelagen“ - schutzmindernd gegen sich gelten lassen. Vorliegend hält der Bebauungsplan jedoch keine Abstände zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen ein.

An emittierenden Betrieben in unmittelbarer Nachbarschaft liegen (siehe oben vor):

- Autolackierwerkstatt
- Schlosserei/Metallbau
- Werkstätten der Stadtwerke Ulm mit An- und Abfahrtsverkehr
- Produktion von Wanderfeldröhren und Verstärkern für Raumfahrtanwendungen mit An- und Abfahrtsverkehr und Produktion auch zur Nachtzeit
- Zu- und Abfahrtsverkehr über die Kässbohrerstraße an sämtlichen Tagen der Woche von mehr als 20 Stunden täglich.

Aufgrund der gegebenen Situation eines faktischen Gewerbegebiets innerhalb des von den o. g. Straßen umschlossene Karees und der vorhandenen immissionsrelevanten Betriebe innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft scheidet die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) wegen offensichtlichen Verstoßes gegen den Trennungsgrundsatz aus.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets, welches (im Bereich der Söflingerstraße 120 und 124) überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, entsteht zwangsläufig auch ein Konflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem benachbarten Gewerbe. Der Bebauungsplan setzt sich mit diesem Konflikt nicht auseinander und verschiebt somit die planerische Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und Gewerbe in unzulässiger Weise auf die nachgelagerte Ebene. Dies ist unzulässig

(siehe VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 10.02.2015; Urteil v. 17.05.2013, 8 S 313/11)

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bedeutet, dass jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte grundsätzlich selbst zu lösen hat. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffene letztlich ungelöst bleiben. Eine Überplanung darf einen Immissionskonflikt nicht vorprogrammieren oder verschärfen

(siehe OVG Hbg, Urteil v. 10.04.2013, 2 E 14/11.N; OVG BB, Urteil v. 14.02.2006, BRS 70 Nr. 14).

Die auf den Grundstücken meiner Mandantin vorhandenen Betriebe sind jedoch sowohl konkret als auch nach der typisierenden Betrachtungsweise mischgebietsunverträglich. Vergleichbares gilt für den Betrieb der Schlosserei/Metallbau Mäck sowie für den außerhalb des Plangebiets gelegenen Betrieb der Fa. Thales.

Der Bebauungsplan verstößt somit - auch - gegen den Belang, für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB).

Vorliegend führen der Gedanke des Trennungsgrundsatzes und des Gebots der Konfliktlösung dazu, dass zwischen der beabsichtigten Wohnbebauung auf den von der Ulmer Wohnungsbaugesellschaft (einer Tochter der Stadt Ulm) erworbenen Grundstücken Söflinger Str. 120 und 124 Wohnungsbau eine Abschirmwirkung zu den besagten Gewerbebetrieben hergestellt werden muss. Keinesfalls dürfen das Grundstück meiner Mandantin sowie das Grundstück der Schlosserei/Metallbau Mäck als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dies wäre - siehe oben - unzulässig.

Mit freundlichen Grüßen





Antares







Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 23. Mai 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	Cl				

LRH | LEMOR
REISSER
HOLZMANN
RECHTSANWÄLTE

LEMOR REISSER HOLZMANN RÄe | Konrad-Adenauer-Allee 17 | 86150 Augsburg

Per Fax voraus: 0731 161-1632

Stadt Ulm
Fachbereich Stadtentwicklung, Bau u.
Umwelt
Marktplatz 1
89073 Ulm

Unser Zeichen
81/16 WR09 WR

Sachbearbeiter
Willi Reisser

Augsburg, den
20.05.2016

Bebauungsplan „Söflinger Straße – Kässbohrerstraße“, Entwurf vom 14.03.2016
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
Planbereich 141.2, Plan Nr. 26
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2016 bis
zum 27.05.2016
Stellungnahme und Einwendungen für [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,
unter Vollmachtsvorlage zeige ich an, dass ich [REDACTED]

Meine Mandantin ist Eigentümerin des im Geltungsbereichs des Entwurfs des o. g.
Bebauungsplans liegenden Grundstücks Anwesen Söflinger Str. 128/1, Fl.-Nr.
1656/2 der Gemarkung Ulm.

Namens und im Auftrag meiner Mandantin erhebe ich im Rahmen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gegen den vom Stadtrat beschlossen und von Ihnen

**DR. FRIEDHELM LEMOR
RECHTSANWALT**
Fachanwalt für Arbeits-
recht und Fachanwalt
für Handels- und Gesell-
schaftsrecht

**WILLI REISSER
RECHTSANWALT**
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:
Öffentliches Recht und
Strafrecht

**MIRIAM HOLZMANN
RECHTSANWÄLTIN**
Fachanwältin für Miet-
und Wohnungseigen-
tumsrecht

IN BÜROGEMEINSCHAFT
Konrad-Adenauer-Allee 17
86150 Augsburg
T +49 821 34797-0
F +49 821 34797-10
E info@lemor-reisser-holzmann.de
www.lemor-reisser-holzmann.de

bekannt gemachten Entwurf des Bebauungsplans „Söflinger Straße – Kässbohrerstraße“ vom 14.03.2016 Einwendungen wie folgt:

1. Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) für das Grundstück meiner Mandantin ist bauplanungsrechtlich unzulässig; davon ist Abstand zu nehmen.
2. Sollte die Stadt Ulm weiter daran festhalten, für den Bereich „Söflinger-Straße - Kässbohrerstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen, so ist das Grundstück Anwesen Söflinger Str. 281/1, Fl.-Nr. 1656/2 zwingend als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen.
3. Soweit die Stadt Ulm beabsichtigen sollte, den Bereich östlich des Grundstücks meiner Mandantin als Mischgebiet (MI) festzusetzen, sind dort planerische Vorkehrungen zum Schutz der weiteren uneingeschränkten gewerblichen Nutzung des Grundstücks Söflinger Str. 18271, Fl.-Nr. 1656/2 festzusetzen.

Begründung:

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 1656/2 der Gemarkung Ulm. Das Grundstück stellt - mit den Grundstücken östlich und westlich der Kässbohrerstraße - einen historischen Gewerbebestandort dar. Die dort betriebene Schlosserei bestand bereits in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Es befindet sich in dem heutigen Gebäudebestand somit seit knapp 100 Jahren bereits eine Schlosserei; heute Schlosserei/Metallbau [REDACTED]

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich eines sich von der Söflinger Straße im Süden bis zum Fluß der Blau im Norden erstreckenden Gewerbe- und Industriestandorts (beidseits der Kässbohrerstraße). Bei dem Bereich zwischen dem Areal der Stadtwerke Ulm im Norden und der Söflinger Straße im Süden - welches der Entwurf des Bebauungsplans umfasst - handelt es sich, wie vom VG Sigmaringen so bestätigt, um ein faktisches Gewerbegebiet

(siehe Urteil des VG Sigmaringen vom 18.04.2012, 1 K 1298/11).

Das VG Sigmaringen kommt zu dieser - zutreffenden und von jedem Baujuristen zu bestätigenden - Einschätzung aus nachfolgenden Gründen:

„Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO. Das Baugrundstück [gemeint ist das Grundstück meiner Mandantin] und seine nähere Umgebung entsprechen nach der Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, ohne dass insoweit bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen.

Das für die Beurteilung der maßgeblichen Umgebung zu berücksichtigende Gebiet wird, wie der Augenschein ergeben hat, im Osten durch das massive frühere Produktionsgebäude der ehemaligen AEG östlich entlang der Kässbohrerstraße abgegrenzt, da dieses Gebäude einen Riegel nach Osten darstellt. Im Norden wird das durch die Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1658 mit der Nutzung durch die Stadtwerke Ulm begrenzt. Hier finden sich neben Gebäuden mit Büronutzung mehrere großräumige offene Hallen zum Unterstellen von Straßenunterhaltungsfahrzeugen sowie Großgaragen bzw. Werkstatthallen. Das in seinem südwestlichen Bereich großflächig unbebaute Grundstück bildet auch nach Westen hin, wo zum Zeitpunkt des Augenscheins Pkws und Nutzfahrzeuge, u. a. der Stadtwerke Ulm, abgestellt waren, die Grenze für die Beurteilung des maßgeblichen Umgebungsbereichs. Im Süden wird der maßgebliche Umgebungsbereich durch den auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1656 befindlichen „Netto-Markt“ mit Vereinslokal und Imbissstand, ferner mit dem Druckereigebäude Wohnungen im oberen Stockwerk auf dem Grundstück Söflinger Str. 124, schließlich durch die Gebäude einer Schlosserei/Metallbaubetrieb Söflinger Str. 128 auf den Grundstücken Flurstücken Nr. 1656/2 und 1656/3, in denen in den Obergeschossen auch gewohnt wird, begrenzt. Die Wohnnutzung ab dem Grundstück Flurstück Nr. 1660 entlang der Söflinger Straße ist wegen des Abstands der Gebäude nahezu 40 m und auch im Hinblick auf eine gewisse Abschirmung durch die Gebäude des eben erwähnten Schlosserei/Metallbaubetriebs nicht mehr gebietsprägend. Die Wohnnutzung in dem Druckereigebäude Söflinger Str. 124 und in dem Schlosserei/Metallbaubetrieb erscheint der gewerblichen Nutzung indem sie nur als Wohnnutzung der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber dient, untergeordnet. Daher ist für das Baugrundstück, dass selbst gewerblich genutzt wird, von einem vorhandenen faktischen Gewerbegebiet auszugehen....“

(Urteil des VG Sigmaringen vom 18.04.2012, 1 K 1298/11m Seite 4/5).

Dieses Urteil sollte dem Stadtrat und dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm bekannt sein. Somit darf ich festhalten, dass das Grundstück meiner Mandantin, welches selbst gewerblich genutzt wird, in einem

faktischen Gewerbegebiet liegt und dessen Bestandteil ist.

Die heutige Nutzung des in seiner Gänze gewerblich genutzten Grundstücks Kässbohrerstr. 9, Fl.-Nr. 1657 (Eigentümerin ist die E. und U. Hummel GbR) stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Nördliche Gebäudegruppe:

- Autolackiererei Fa. Herbrich mit Fahrzeugbewegungen, Lackiertätigkeit und Geruchsemissionen (Lacke)
- Raumaustatter Fa. Kettinger
- Lagerräume einer Trockenbaufirma
- Gebäudereinigung DIW (Facility Management, Vegetationspflege, Winterdienst, Glas- und Fassadenreinigung)

Südliche Gebäudegruppe:

- Gewerbliche Zimmervermietung im 1. und 2. OG des ehemaligen Fabrikantenhauses (9 Zimmer)
- zwei mischgebietstypische Spielhallen
- innenrenovierte Halle zur Vermietung für eine gewerbliche Zimmervermietung (Bauantrag der MAJS GmbH liegt der Stadt Ulm vor)
- Sägespansilo (der Schreinerei der ehemaligen Kühlschrankfabrik).

Dem Grundstück meiner Mandantin im Norden sind verschiedene Betriebsgebäude der Stadtwerke Ulm unmittelbar benachbart, wie folgt:

- offene Halle als Fahrzeugunterstand für Kommunalfahrzeuge (wie Müllabfuhr, Schneepflüge, Straßenreinigungsfahrzeuge u. a.)
- geschlossene Hallen zur Fahrzeugunterstellung (Omnibusse u. a.)
- Zentralwerkstatt der SWU (für Omnibusse und Kommunalfahrzeuge)
- Mitarbeiterstellplätze (auch westlich des Grundstücks meiner Mandantin)

Dem Grundstück meiner Mandantin östlich benachbart sind:

- Söflinger Str. 124, Fl.-Nr. 1656 Fa. ADANUR (Grafik-Design, Werbetafeln) mit lärmintensiven Arbeiten (wie z.B. Flex-Arbeiten)
- Söflinger Str 120, Fl.-Nr. 1656 Fa. Netto Supermarkt

Auf dem Grundstück meiner Mandantin selbst wird betrieben

- Söflinger Str. 128/1, Fl.-Nr. 1656/2 die Fa. Schlosserei/Metallbau [REDACTED] mit lärmintensiven Arbeiten (wie z.B. Flex-Arbeiten)

Östlich der Kässbohrerstraße - und somit in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung - findet sich das Areal der ehemaligen AEG / Telefunkenwerk. Das Areal beheimatet heute einen Gewerbepark, darunter auch emittierende Betriebe. Längs der Kässbohrerstraße verlaufend befinden sich die

- Produktionsräume der Fa. Thales, Geschäftsbereich Electron Devices (MIS) für Wanderfeldröhren und Verstärker für Raumfahrtanwendungen.

Der Betrieb der Fa. Thales ist geprägt von Emissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Erschütterungen, Zu- und Abfahrtsverkehr mit Schwerlasttransportern. Die an den an der östlichen Außenwand sowie auf dem Gebäudedach montierten Abluftanlagen sind gut erkennbar. So ist vor allem nachts für die Anwohner ein deutlicher Brummtönen vernehmbar, der eindeutig aus dem Produktionsgebäude kommt.

Letztlich darf ich darauf hinweisen, dass die Kässbohrerstraße die wichtigste und für die meisten dortigen Ziele (Stadtwerke Ulm, Grundstück der E. und U. Hummel GbR, Fa. Thales, Gewerbepark östlich der Kässbohrerstraße) einzige Erschließungsstraße ist. Aufgrund der Einsatzspektrums der Stadtwerke Ulm ist die Straße an sämtlichen Tagen der Woche und für mehr als 20 Stunden täglich in Benutzung.

Die hier beigefügten Fotos zeigen

- Zentralwerkstatt der SWU
- Offene Halle der SWU
- Mitarbeiterparkplatz an der Scheltergasse
- Entlüftungsanlagen Fa. Thales über Dach

Aus diesen Sachverhalten sind folgende rechtlichen Schlussfolgerungen zu ziehen:

1. Bei dem vom Aufstellungsbeschluss in Bezug genommenen räumlichen Gebiet des Bebauungsplans „Söflinger Straße – Kässbohrerstraße“ mit der Festsetzung eines Mischgebiets handelt es sich planungsrechtlich um ein bestehendes faktisches Gewerbegebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, in welchem die gewerbliche Nutzung durch die erwähnten, teils auch emittierenden Betriebe tatsächlich auch besteht. Die betroffenen Grundstücke und die nähere Umgebung dieses Bereichs entsprechen nach Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, ohne dass bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen (faktisches Gewerbegebiet). Dies gilt für das gesamte Areal zwischen den Betriebsgebäuden der Stadtwerke Ulm (Gewerbegebiet) im Norden und der Söflinger Straße im Süden.

2. Angesichts von innerhalb des Plangebiets beheimateten sowie unmittelbar benachbarten emittierenden Betriebe mit überaus starkem gewerblichen Ziel- und Quellverkehr bestehen ernstliche Zweifel daran, ob es sich bei dem Vorhaben der Stadt Ulm überhaupt um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB handeln kann. Aufgrund der vorhandenen emittierenden Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seiner unmittelbaren Nachbarschaft kann auf eine Umweltprüfung nicht verzichtet werden

(siehe dazu EuGH, Urteil v. 18.04.2013, C-463/11; Vorabentscheidungsersuchen des VGH Baden-Württemberg, Beschluss v. 27.07.2011, 8 S 1712/09).

Dem Entwurf des Bebauungsplans ist nicht zu entnehmen, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB tatsächlich vorliegen. Somit erscheint das gewählte Aufstellungsverfahren als unzulässig und rechtswidrig.

3. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ulm stellt nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Entwurf), sondern das gesamte von der Kässbohrerstraße, der Söflinger Straße und der Scheffeltgasse umgrenzte Gebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Die hier gegebenen Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind nicht vom Begriff des „Entwickelns“ gedeckt, weil der wirksame Flächennutzungsplan das gesamte Plangebiet als gewerbliche Fläche darstellt. Dies widerspricht § 8 Abs. 2 BauGB

(HessVGH, Urteil v. 22.04.2010, 4 C 306/09.N; BVerwG, Beschluss v. 11.02.2004, 4 BN 1.04; BVerwG, Urteil v. 28.02.1975, 4 C 74.72).

Auch daraus folgt die planungsrechtliche Unzulässigkeit dieser Bauleitplanung.

4. Der Bebauungsplan ist nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB. Dies ergibt sich bereits aus dem Verbot, ein bestehendes („lebendiges“) Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln. Gemäß der gefestigten obergerichtlichen Rechtsprechung kann [allenfalls] für den Fall, dass sich ein ausgewiesenes Gewerbegebiet - dies muss in der Konsequenz auch für ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 12 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO gelten - faktisch bereits als ein Mischgebiet darstellt und dass - weitere - keine Veränderungen konkret absehbar sind, welche die eingetretene Entwicklung (vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet) rückgängig machen könnten, eine solche Überplanung zulässig sein. Denn [nur] in diesem Fall kommt den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der formalen Ausweisung als Gewerbegebiet regelmäßig nur geringes Gewicht bei

(siehe HessVGH, Urteil v. 28.02.2013, 3 C 297/12.N, Leitsatz 2 und Rd.-Nr. 36 ff.)

Anders bei der vorliegenden Konstellation. Konkret haben wir es aber mit dem genau umgekehrten Fall zu tun. Hier soll ein faktisches „lebendiges“ Gewerbegebiet mit eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieben in ein Mischgebiet umgewandelt werden soll. Für die geplante Einschränkung des bestehenden Baurechts auf dem Grundstück meiner Mandantin gibt es keine gewichtigen,

städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange! Diese Gründe müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in „hervorgehobener Weise“ zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen

(siehe dazu HessVGH, Urteil v. 28.02.2013, 3 C 297/12.N, Rd.-Nr. 36 ff.; BVerfG, Beschluss v. 19.12.2012, 1 BvR 1402/01).

Der erfolgte Erwerb von Grundstücken in dem faktischen Gewerbegebiet durch die kommunale Wohnbaugesellschaft bzw. deren geschäftspolitischen Wünsche stellen selbstverständlich keinen gewichtigen, städtebaulich beachtlichen Belang dar!

Der emittierenden Betrieb der Schlosserei/Metallbau Mäck (beispielsweise Flex-Arbeiten) auf dem Anwesen Söflinger Str. 128/1, Fl.-Nr. 1656/2 ist mit einer Mischgebietsnutzung nicht verträglich.

Die Stadt Ulm irrt, sollte sie (betreffend das Grundstück Fl.-Nr. 16576) davon ausgehen, dass ein dort bestehender bordellähnlicher Betrieb der gewerblichen Zimmervermietung in einem Mischgebiet zulässig sein könne. Denn ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Bordell ist aber ein Gewerbebetrieb, der mit Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht vereinbar ist, weil von ihm erhebliches Störpotential ausgeht; solche Betriebe sind deshalb wesentlich störend mit der Folge, dass sie mischgebietsunverträglich sind

(vgl. VG Karlsruhe, Urteil v. 23.07.2014, 6 K 3323/13; BayVGH, Beschluss v. 07.04.2015, 9 CS 15.394; BVerwG, Urteil v. 12.09.2013, 4 C 8.12; Beschluss v. 01.02.2015, 4 B 32/15).

Von der Mischgebietsfestsetzung betroffen wäre auch die derzeit beantragte Nutzungsänderung einer Halle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1567 in einen Betrieb mit gewerblicher Zimmervermietung, welcher in dem faktischen Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässig ist.

Die von der Stadt Ulm angestrebte Mischgebietsnutzung würde zudem Erweiterungen der anderen bestehenden Gewerbebetriebe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1657 umöglich machen.

Gleiches gilt für den emittierenden Betrieb einer Schlosserei mit Metallbau auf dem Grundstück meiner Mandantin.

Die geplante Festsetzung eines Mischgebiets stellt sich darum auch als ein so genannter, unzulässiger „Ettikettenschwindel“ dar. Einer Gemeinde ist es nämlich verwehrt, eine Zielsetzung zu verfolgen, die keine Grundlage in der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB hat. Es ist insbesondere unzulässig, eine Überplanung oder eine Umplanung und damit eine Änderung des tatsächlichen Gebietscharakters vorzunehmen, um beispielsweise den Erfordernissen eines städtebaulich gebotenen Immissionsschutzes auszuweichen.

Ein Ettikettenschwindel ist beispielsweise dann anzunehmen, wenn eine Gemeinde einen Baugebietstypus ausschlaggebend deshalb festsetzt, um die Schutzwürdigkeit einer bestehenden Wohnbebauung zugunsten eines innerhalb oder außerhalb des Plangebiets gelegenen Unternehmens zu mindern

(vgl. BVerwG, Beschluss v. 08.02.2000, 4 BN 1.00; VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 09.12.2014, 3 S 1227/12, Rd.-Nr. 92).

Die Festsetzung eines Mischgebiets ist städtebaulich nicht erforderlich, wenn der Plangeber das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe gar nicht anstrebt oder eine solche Durchmischung wegen der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist. Dann stellt die Festsetzung eines Mischgebiets einen „Ettikettenschwindel“ dar und ist städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Die Gemeinde unterliegt nämlich dem Gebot der Typenkonformität, d. h. sie ist verpflichtet, sich an die von der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Gebietstypen und an das rechtsstaatliche Prinzip zu halten, dass Inhalt und Schranken des Eigentums regelnde Normen, wie es die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind, einer gesetzlichen Grundlage bedürfen

(siehe VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 17.05.20123, 8 S 313/11, Leitsatz sowie Rd.-Nr. 34, unter Verweis auf BayVGH, Urteil v.

03.04.2007, 25 N 03.1282; OVG NRW, Urteil v. 16.09.2002, 7 a D 118/00.NE).

Vorliegend ist weder im Bereich des Grundstücks meiner Mandantin noch für das Grundstück Fl.-Nr. 1657 eine solche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe aufgrund der vorhandenen faktischen Bebauung erreichbar. Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) dient vorliegend offenkundig auch der Verhinderung einer weiteren gewerblichen Zimmervermietung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1657 und stellt aus diesem Grunde (auch) eine Verhinderungsplanung dar.

Daraus ergibt sich, dass der Bebauungsplan nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

5. Die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebiets (MI), die im Widerspruch zum Bestand, welcher sich als faktisches Gewerbegebiet darstellt, steht, verstößt vorliegend auch gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG

(siehe VG Sigmaringen, Urteil vom 18.04.2012, 1 K 1298/11).

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen (aus Gewerbe) einerseits und solche mit emissionsempfindlichen Nutzungen (Wohnen) andererseits räumlich so weit voneinander zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich vermieden werden“. Dieser Trennungsgrundsatz gilt für alle raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen und hat besondere Bedeutung für die Bauleitplanung.

Der Trennungsgrundsatz wird vom Bundesverwaltungsgericht als Abwägungsdirektive qualifiziert. Er beansprucht zwar keine strikte Geltung und ist ggfs. im Rahmen der Abwägung überwindbar. Ausnahmen lässt er dennoch nur dann zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat, was vorliegend aber nicht der Fall ist.

Der Trennungsgrundsatz ist verletzt, wenn der Bebauungsplan dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden

(siehe BVerwG, Urteil v 28.01.1999, 4 CN 5.98; BVerwG, Beschluss v. 23.01.2002, BRSD 65 Nr. 9; BVerwG, Beschluss v. 13.05.2004, 4 BN 15.04).

Zwar müssen an vorhandene gewerbegebietstypische und störträchtige Nutzungen heranrückende Wohngebäude diese Situation nach der Zwischenwertrechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts - vgl. Nr. 6.7 TA Lärm zu „Gemengelage“ - schutzmindernd gegen sich gelten lassen. Vorliegend hält der Bebauungsplan jedoch keine Abstände zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen ein.

An emittierenden Betrieben in unmittelbarer Nachbarschaft liegen (siehe oben vor):

- Autolackierwerkstatt
- Schlosserei/Metallbau
- Werkstätten der Stadtwerke Ulm mit An- und Abfahrtsverkehr
- Produktion von Wanderfeldröhren und Verstärkern für Raumfahrtanwendungen mit An- und Abfahrtsverkehr und Produktion auch zur Nachtzeit
- Zu- und Abfahrtsverkehr über die Kässbohrerstraße an sämtlichen Tagen der Woche von mehr als 20 Stunden täglich.

Aufgrund der gegebenen Situation eines faktischen Gewerbegebiets innerhalb des von den o. g. Straßen umschlossene Karees und der vorhandenen immissionsrelevanten Betriebe innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft scheidet die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) wegen offensichtlichen Verstoßes gegen den Trennungsgrundsatz aus.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets, welches (im Bereich der Söflingerstraße 120 und 124) überwiegend der Wohnnutzung dienen soll, entsteht zwangsläufig auch ein Konflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem benachbarten Gewerbe auf dem Grundstück meiner Mandantin, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1657 und auf dem Grundstück östlich der Kässbohrerstraße.

Der Bebauungsplan setzt sich mit diesem Konflikt nicht auseinander und verschiebt somit die planerische Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und Gewerbe in unzulässiger Weise auf die nachgelagerte Ebene. Dies ist unzulässig

(siehe VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 10.02.2015; Urteil v. 17.05.2013, 8 S 313/11)

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bedeutet, dass jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte grundsätzlich selbst zu lösen hat. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffene letztlich ungelöst bleiben. Eine Überplanung darf einen Immissionskonflikt nicht vorprogrammieren oder verschärfen

(siehe OVG Hbg, Urteil v. 10.04.2013, 2 E 14/11.N; OVG BB, Urteil v. 14.02.2006, BRS 70 Nr. 14).

Der auf dem Grundstück meiner Mandantin vorhandene Betriebe ist sowohl konkret als auch nach der typisierenden Betrachtungsweise mischgebietsunverträglich. Vergleichbares gilt für die Betriebe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1567 sowie für den außerhalb des Plangebiets gelegenen Betrieb der Fa. Thales.

Der Bebauungsplan verstößt somit - auch - gegen den Belang, für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB).

Vorliegend führen der Gedanke des Trennungsgrundsatzes und des Gebots der Konfliktlösung dazu, dass zwischen der beabsichtigten Wohnbebauung auf den von der Ulmer Wohnungsbaugesellschaft (einer Tochter der Stadt Ulm) erworbenen Grundstücken Söflinger Str. 120 und 124 Wohnungsbau eine Abschirmwirkung zu den besagten Gewerbebetrieben hergestellt werden muss. Keinesfalls darf das Grundstück meiner Mandantin sowie das Grundstück Fl.-Nr. 15567 als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dies wäre - siehe oben - unzulässig.

Mit freundlichen Grüßen



Vollmacht

Dem Rechtsanwalt


wird in der Angelegenheit 

wegen

**sowohl Prozessvollmacht gemäß § 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VwGO und § 73 SGG
als auch Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung erteilt.**

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen.
2. Entgegennahme von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen - auch in Ehesachen.
3. Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis.
4. Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
5. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
6. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.
7. Verteidigung und Vertretung in Bußgeldsachen und Strafsachen in allen Instanzen, auch für den Fall der Abwesenheit sowie auch als Nebenkläger, Vertretung gemäß § 411 Abs. 2 StPO mit ausdrücklicher Ermächtigung gemäß § 233 Abs. 1 StPO. Vertretung in sämtlichen Strafvollzugsangelegenheiten.
8. Strafanträge zu stellen und zurückzunehmen sowie die Zustimmung gemäß §§ 153 und 153 a StPO zu erteilen.
9. Entschädigungsanträge nach dem StrEG zu stellen.
10. Vertretung vor den Familiengerichten gemäß § 78 ZPO sowie Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
11. Vertretung vor den Verwaltungsgerichten und Sozialgerichten sowie in deren Vorverfahren.
12. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
13. Vertretung im Insolvenzverfahren und in Freigabeprozessen sowie als Nebenintervenient.
14. Alle Nebenverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.
15. Vollmacht gemäß § 141 Abs. 3 ZPO mit der Ermächtigung zur Abgabe der gebotenen Erklärungen, insbesondere zum Abschluss eines Vergleiches.
16. Vollmacht zur Beantragung einer Entscheidung des Ombudsmanns in Streitigkeiten über Abrechnungsfragen mit Rechtsschutzversicherungen

, den 19.5.16











Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 28. APRIL 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	1				

FUG Fernwärme Ulm GmbH - Postfach 1740 - 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
z. Hd. Herrn Kastler
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Technische Betriebsführung

Magirusstraße 21
89077 Ulm
Postfach 1740 · 89007 Ulm
Telefon 07 31 / 39 92-0
Telefax 07 31 / 3 65 46
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kaufmännische Betriebsführung

Karlstraße 1-3
89073 Ulm
Postfach 3867 · 89028 Ulm
Telefon 07 31 / 1 66-0
Telefax 07 31 / 1 66-14 69
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

H. Nagel/RME

39 92 – 1 37

26.04.2016

Bebauungsplan „Söflinger Straße - Kässbohrerstraße“

Sehr geehrter Herr Kastler,

wir weisen darauf hin, dass das Gebäude Söflinger Straße 124 an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. Der Anschluss muss, nach entsprechender Antragsstellung, vor Beginn der Abbrucharbeiten getrennt werden.

Das neue Gebäude kann ebenfalls an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitung ist aus dem beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Das Vorhaben ist frühestmöglich mit der FUG Abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. V.

i. A.

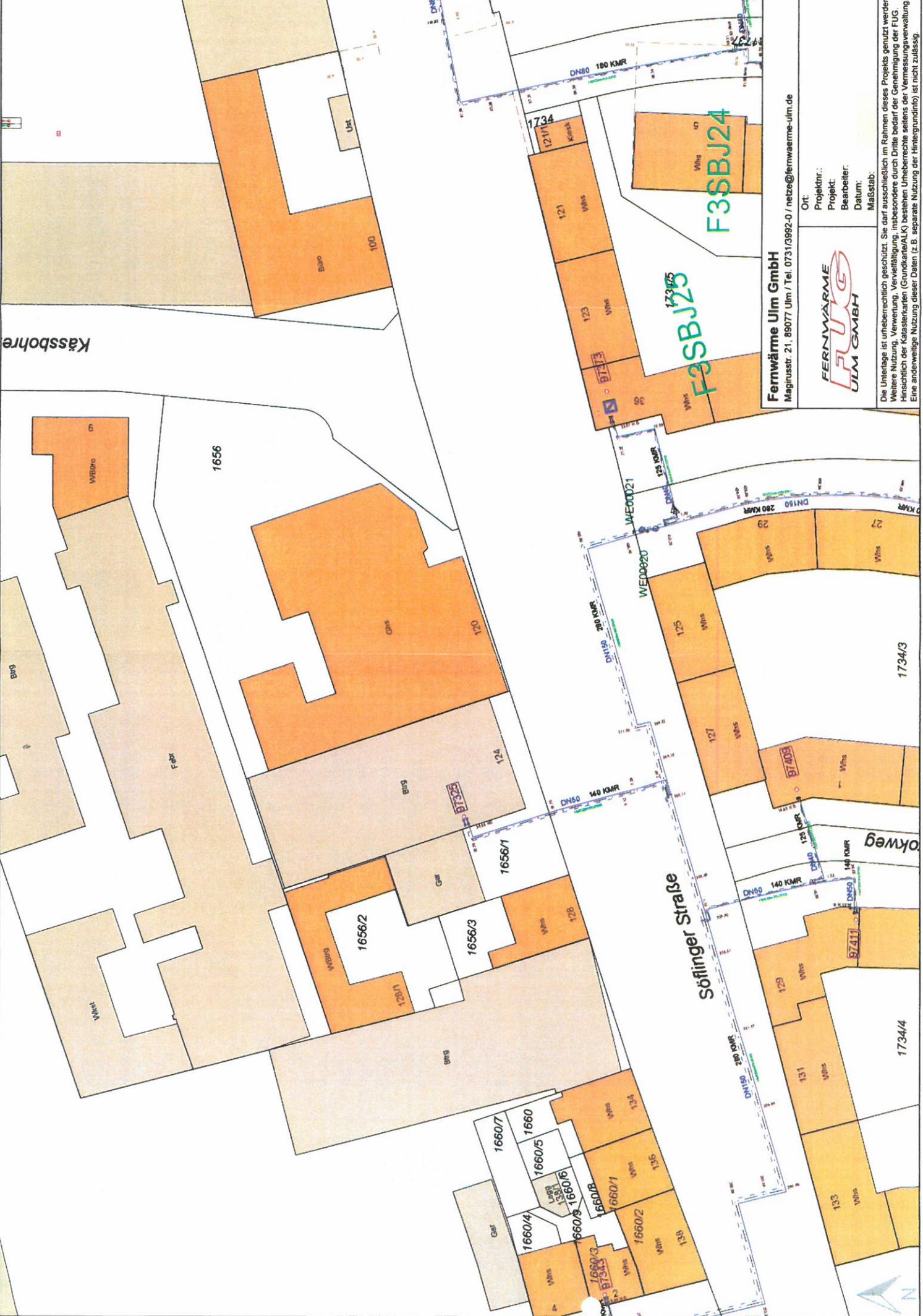


R. Schöller



T. Nagel

Kässbohrer



F3SBJ24

F3SBJ25

Fernwärme Ulm GmbH

Magrusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwärme-ulm.de

Ort:
 Projekt:
 Bearbeiter:
 Datum:
 Maßstab:



Die Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ausschließlich im Rahmen dieses Projekts genutzt werden. Weitere Nutzung, Verwertung, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf der Genehmigung der FWUG. Hinsichtlich der Katasterdaten (Grundstücke/ALN) bestehen Urheberrechte seitens der Vermessungsverwaltung. Eine anderweitige Nutzung dieser Daten (z.B. separate Nutzung der Hintergründlinge) ist nicht zulässig.

SUB V-172/16-BA/BP

03.05.2016

Nst.: 6046

SUB I

Bebauungsplan "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 04. Mai 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	10				

97F: BnB III

Bodenschutz und Altlasten

Im Plangebiet liegen die Altstandorte 00140 Kässbohrer Straße 9 und 00206 Söflinger Straße 120.

AS 00140 Kässbohrer Straße 9

Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten für das Aushubmaterial zu rechnen.

AS 00206 Söflinger Straße 120

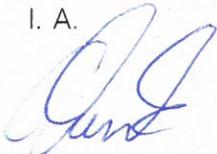
Auf dem Flurstück 1656 war über einen langen Zeitraum eine öffentliche Tankstelle ansässig. Da aufgrund dieser langjährigen Nutzung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 BBodSchV bestehen, ist diese Fläche mit OU=Orientierende Untersuchung erforderlich, bewertet.

Insbesondere sind die Lagerorte der beiden Behälter, das Umfeld der Zapfsäulen bzw. der Be- tankungsbereich sowie die Waschhalle mit Benzinabscheider im Zuge der orientierenden Unter- suchung zu erkunden.

Gemäß Ziffer 8.3.1 der Förderrichtlinie Altlasten - FrAl sind orientierende Untersuchungen auf privaten Flächen zuwendungsfähig, sofern an deren Bebauung ein kommunales Interesse besteht oder sofern im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans seitens der Kommune Nachforschungsbedarf besteht. Daher wird die untere Bodenschutz- und Altlasten- behörde einen entsprechenden Förderantrag beim RP Tübingen stellen und nach dessen Bewilli- gung eine Orientierende Untersuchung durchführen.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz sowie Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

I. A.



Dr. Schenk



Anlage 6.5 zu GD 078/19



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB I - Ka
89070 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlstraße 1-3
89073 Ulm

Planung Netze und Anlagen
Koordination
N 11/K
Rolf Herrmann/Corinna Kurtz
Telefon 0731 / 166-18 30
Telefax 0731 / 166-18 19
rolf.herrmann@ulm-netze.de

04.05.2016

Bebauungsplan "Söflinger Straße - Kässbohrerstraße", Ulm

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Unterrichtung und Äußerung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke wurde der Bebauungsplan „Söflinger Straße – Kässbohrerstraße“ auf eigene Belange untersucht.

Gegen die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur gemischten Nutzung des Plangebietes mit hohem Wohnanteil, bestehen aus Sicht der Stadtwerke keine Einwände.

Aus den vorgelagerten Netzleitungen der FUG und der Stadtwerke ist die Versorgung mit Fernwärme, Erdgas, Trinkwasser und Strom möglich.

Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke in weitere Schritte möchten wir Sie hiermit bitten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

Martin Engels

i. A.

Florian Meier

Anlage
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Chez

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 19. Mai 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	<i>u</i>				

Ulm, 17.05.2016
Nst.: 6626

SUB I – Herr Kastler

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Söflinger Straße - Kässbohrerstraße“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Auf dem nördlich des überplanten Bereichs liegenden Grundstück Kässbohrerstraße 13 bzw. Bauhoferstraße 9 und 10 befindet sich unter anderem der Betriebshof von den Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm EBU. Bedingt durch die Aufgaben der Abfallbeseitigung, Straßenreinigung und Winterdienst kommt es zu vermehrtem Lade- und Fahrverkehr von PKW sowie LKW mit daraus resultierenden Geräuschemissionen. Die Betriebszeiten liegen teilweise in der Nacht bzw. in den frühen Morgenstunden an 7 Tagen in der Woche. Bitte berücksichtigen Sie, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu keiner Einschränkung der Betriebsstätte kommt.

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Keine Einwände.

Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Einwände.

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände.

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände.

i.A.


Chericoni

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 17.05.2016
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 16-03994

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141.2/26 "Söflinger Straße – Kässbohrerstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Stadtteil Westen der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 18.04.2016

Anhörungsfrist 20.05.2016

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund aus Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteine des Oberen Juras an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 27. Mai 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	Cl				

Anlage 6.8 zu GD 078/19

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB
z. Hd. Herrn Kastler
Münchner Straße 2

89070 Ulm

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 18.04.2016

ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess

TELEFONNUMMER 0731 100 84721

DATUM 18.05.2016

BETRIFFT SUB I - Ka - Bebauungsplan „Söflinger Straße – Kässbohrerstraße“, in Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche der derzeitigen Bebauung dienen. Diese müssen dann im Zuge der Neubebauung zurückgebaut, bzw. können evtl. auch wiederverwendet werden. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen (Gehsteig-)Bereich. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68; IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68; SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender); Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; UStIdNr. DE 814645262

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
- Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 22 Ulm, PB 5
Olgastr. 63
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.



Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

18. Mai 2016

Bebauungsplan „Söflinger Straße - Kässbohrerstraße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – nachfolgende Anregungen vorzubringen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Überplanung des Gebiets als Mischgebiet (MI) soll eine Neubebauung mit einer gemischten Nutzungsstruktur und einem hohen Wohnanteil ermöglicht werden. Wie bereits in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs dargestellt, liegen sowohl im Plangebiet als auch angrenzend dazu Gewerbebetriebe. Deren Belange sind zu berücksichtigen, da der Standortsicherung eine hohe Bedeutung zukommt. Gerade durch gewerbliche Tätigkeiten sind Emissionen verschiedenster Art (u.a. Lärm) nicht auszuschließen. Eine verstärkte Wohnnutzung ist demgegenüber jedoch auf einen entsprechenden Immissionsschutz angewiesen.

Zwar besitzen die vorhandenen Gewerbebetriebe Bestandsschutz, dennoch ist zu vermeiden, dass durch die geplante verstärkte Wohnnutzung Einschränkungen der Tätigkeiten oder im Betriebsablauf drohen. Sollten Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen notwendig sein, dürfen den angrenzenden Gewerbebetrieben nachträglich keine weitergehenden Einschränkungen auferlegt werden. Sollten u.a. überhöhte Lärmwerte vorhanden sein, ist für die neu geplante Wohnnutzung dementsprechend Vorsorge zu treffen (z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen). So kann möglichen, später aufkommenden Anwohnerbeschwerden im Vorfeld begegnet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Simon Pflüger



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB

Per E-Mail: h.kastler@ulm.de
CC: info@ulm.de

Tübingen 18.05.2016
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-30-II/2511.2-2101.0-
141.2-26
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 18.04.2016

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „**Söflinger Straße / Kässbohrerstraße**“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- Keine Bedenken oder Anregungen.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

1. Belange des Immissionsschutzes

Das Regierungspräsidium Tübingen ist die zuständige Immissionsschutzbehörde für die Firma Beiselen GmbH. Die Fa. Beiselen ist Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a BImSchG (Störfallbetrieb mit erweiterten Pflichten).

Das Referat 54.1 ist zuständig für den Betriebsbereich der Firma Beiselen, der aufgrund der Lagerung von giftigen Stoffen, insbesondere Pflanzenschutzmitteln, Druckgaspackungen und entzündlichen Stoffen unter die Störfallverordnung (12.BImSchV) fällt.

Aufgrund der geplanten Baugebietsausweisung als MI im überplanten Areal Söflinger Str.-Kässbohrerstr., mit geplanten Sozialwohnungen und vorwiegender Wohnnutzung, rückt die schützenswerte Bebauung im Sinne von § 50 Satz1 BImSchG näher als bisher an den Störfallbetrieb Beiselen heran. Dies wird hier als nicht unkritisch angesehen. Der Abstand beträgt nur noch ca. 300 m.

Bislang scheint die Planungsbehörde die Nähe zu einem Störfallbetrieb beim Bauverfahren überhaupt noch nicht berücksichtigt zu haben. Ich verweise daher ausdrücklich auf § 50 BImSchG und insbesondere die KAS-Leitfäden KAS18 und KAS 32.

http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas_pub.htm

Da die Seveso III-Richtlinie noch nicht in deutsches Recht umgesetzt wurde, weise ich auch auf den Referentenentwurf einer BImSchG-Änderung hin, da der § 50 einer Aktualisierung bedarf (siehe Anlagen).

Ich möchte Sie auf die Anforderungen hinweisen, die sowohl nach der Rechtsprechung als auch nach Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) bei konkreten Bauvorhaben oder Planverfahren im Umfeld von Störfallbetrieben bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben Berücksichtigung finden sollten.

Für Störfallbetriebe soll je nach eingesetztem Gefahrstoff nach Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18)¹ ein angemessener Abstand eingehalten werden.

In diesem Zusammenhang sei verwiesen auf die vom BVerwG in seinem Urteil vom 20.12.2012 – 4 C 11/11 aufgestellten Grundsätze sowie auf die Ausführungen des VGH Kassel im Urteil vom 11.03.2015 – 4 A 654/13.

Danach ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Umkreis eines Störfallbetriebs im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-RL), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL), das Gebot der Rücksichtnahme richtlinienkonform dahingehend auszulegen, dass grundsätzlich ein angemessener Abstand einzuhalten ist.

Die Bestimmung des angemessenen Abstands ist im jeweiligen Einzelfall anhand aller relevanten störfallspezifischen Faktoren festzulegen. Hierbei sind der Anstieg des Unfallrisikos oder die Verschlimmerung der Unfallfolgen zu bewerten (Art. 13 Abs. 1 c der Seveso-III-RL).

Die Fa. Beiselen hat im Januar 2016 einen überarbeiteten Sicherheitsbericht bei uns vorgelegt, der in Kürze auch Herrn Mülleke bei der Stadt Ulm vorliegen dürfte. Seitens der Stadt Ulm gibt es auch bereits einen externen Gefahrenabwehrplan bzgl. der Fa. Beiselen.

Aufgrund des Produktportfolios der Fa. Beiselen ist eine einfache Betrachtung der Abstandsfrage nicht möglich. Die denkbaren Störfallszenarien sind aber im Sicherheitsbericht abgearbeitet und können Hinweise auf einen angemessenen Abstand geben.

Die Planungsbehörde muss daher hier, falls noch nicht geschehen, einen „angemessenen Abstand“ zum Betriebsbereich der Fa. Beiselen bestimmen lassen. Hierzu kann der aktuelle Sicherheitsbericht informativ heran gezogen werden.

Um Information, wie die Angelegenheit weitergeht wird gebeten.

(2 Anlagen)

¹ Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18).

2. Belange des Luftverkehrs

Aus ziviler luftrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

gez.
Kreuzer

Nr. 21-30-II/2511.2-2101.0-141.2-26

Dem
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Per E-Mail: info@alb-donau-kreis.de

und

Dem
Regionalverband Donau-Iller
Per E-Mail: sekretariat@rvdi.de
CC: martin.samain@rvdi.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 18.05.2016
Regierungspräsidium

gez.
Kreuzer

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Montag, 23. Mai 2016 13:13
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: VIRENGEFAHR DURCH ANHANG Ihre Anhörung zum Bebauungsplan Söflinger
Str.-Kässbohrerstr. vom 18.4.16
Anlagen: DURSTREI_2016-05-23_13-08-31.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine Einwände.

Die Stellungnahme unserer Kriminalprävention finden Sie im Anhang.

Freundliche Grüße

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de E-Mail persönlich:
reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 11.05.2016

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung zum Bebauungsplan Ulm, Söflinger- / Käßbohrerstraße

Stellungnahme aus städtebaulicher, sowie kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,
bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.

Die signifikanten Auswirkungen auf das „Leben in der Stadt“ sind oft Diskussionspunkte von meist weit auseinanderliegenden Positionen über zulässige und zumutbare „Beeinträchtigungen“ für die Bewohner der Innenstadt.

Hinzu kommt die Gruppe der sozialschwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und die für diese Schicht typischen Plätze und Orte bevölkert und „belebt“
Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an „gestörten Orten“ eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt.

Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohnumgebung signalisiert, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen.

So wäre es von Vorteil, wenn im auch auf die Ansiedelung von Kleingewerbe (div.

Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Büros etc.) hingewirkt werden könnte. Gerade diese Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

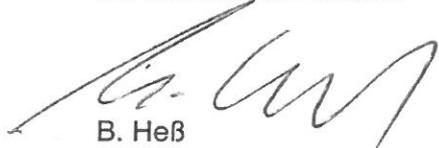
Gerade bei der Zielgruppe „jüngere Familie“ sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden und von angrenzenden Wohnhäusern gut eingesehen werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss.

Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.

Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angstäume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



B. Heß
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle