

Vorbringen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Eigentümergeinschaft Reißstraße 28	
<p>Das Gebäude Reißstraße 28 sei bereits Jahre vor Inkrafttreten des ersten Bebauungsplanes „Freiburger Wiesen“ errichtet werden. Dieser habe die auf diesem Grundstück vorgefundene bauliche Nutzung (Wohnhaus und Fuhrunternehmen) mit der Festsetzung „Industriegebiet“ angemessen überplant. Die aktuelle Bebauungsplanänderung hingegen lasse eine enorme Verschlechterung der Wohnqualität erwarten.</p>	<p>Dieses Vorbringen verwechselt Ursache und Wirkung: Allein ursächlich für das vorliegende, offensichtliche städtebauliche Spannungsverhältnis ist die Tatsache, dass (bereits 1963) in einem teils gewerblich, teils industriell genutzten Umfeld ein 6-Familienwohnhaus errichtet wurde. Eine dieser Wohnungen wurde vom Betriebsinhaber genutzt, die übrigen fünf sind, bzw. waren fremdgenutzt. Wegen ihrer Störanfälligkeit stellen diese fremdgenutzten, sog. „sonstigen“ Wohnungen „Fremdkörper“ dar. In direkter Nachbarschaft zu einem Recyclingbetrieb sind die Bewohner dieser Wohnungen zwangsläufig erheblichen Störungen ausgesetzt. Das erklärt sich damit, dass der Schutzanspruch für normales Wohnen mit der für Gewerbegebiete typischen Immissionsbelastung nicht vereinbar ist. Genaugenommen tritt erst heute, im Rahmen der Bebauungsplanänderung, ein seit 1963 mehr oder weniger latent bestehender Konflikt offen zu Tage. Die Stadt konnte ihn weder im baurechtlichen Genehmigungsverfahren verhindern, noch die nachteiligen Folgen hieraus durch Bebauungsplan korrigieren: Wegen der gewerblichen Prägung des maßgeblichen Bereiches konnte der Gemeinderat bei der späteren Überplanung zwischen 1965 und 1967 dann zwar (im Einvernehmen mit der Eigentümergeinschaft) eine gewerblich/industrielle Weiterentwicklung ermöglichen. Damit war aber gleichzeitig jegliche Weiterentwicklung der Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Festsetzung zunächst als „Industriegebiet“, bzw. 1991 dann als „Gewerbegebiet“ hatte ganz konkret zur Folge, dass mit Inkrafttreten des zwischen 1965 und 1967 aufgestellten Bebauungsplanes „Freiburger Wiesen“ zwar die Betriebsleiterwohnung vom Bebauungsplan gedeckt ist, nicht aber die fünf „sonstigen“ Wohnungen. Diese nicht vom Betriebsleiter selbst, oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen genutzten Wohnungen sind in Gewerbe-, wie auch in Industriegebieten unzulässig. Dem liegt die gesetzgeberische Erwägung zugrunde, dass jedes nicht-betriebsbezogene Wohnen im Umfeld gewerblicher/industrieller Nutzungen zwangsläufig unzumutbaren Störungen ausgesetzt wäre. Weil die „sonstigen“ Wohnungen im Gebäude Reißstraße 28 aber im Einklang mit geltendem Recht genehmigt sind, genießen sie „Bestands-</p>

	<p>schutz“. Sie dürfen infolgedessen zwar weiterhin als „sonstige“ Wohnungen genutzt werden. Ihre Bewohner können allerdings keinen weitergehenden Schutz für sich beanspruchen, als er für in Gewerbegebieten zulässige Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gilt. Da dieser Personenkreis aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnt, muss er ein deutlich höheres Maß an Störungen für das Wohnen hinnehmen. Der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung zufolge sind weiterhin keine ungesunden, bzw. Wohnverhältnisse zu erwarten, die einem Betriebsleiter nicht zuzumuten wären. Dies wird der Vorhabenträger im späteren Genehmigungsverfahren ganz konkret nachweisen müssen.</p>
<p>Die Eigentümergemeinschaft habe ein schutzwürdiges Vertrauen, dass Diskotheken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin unzulässig bleiben.</p>	<p>Selbstverständlich darf die Stadt den Bebauungsplan im Einklang mit geltendem Recht ändern. Auf ein schutzwürdiges Vertrauen, dass Diskotheken auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14, Flst. 2111, weiterhin ausgeschlossen bleiben, kann sich die Eigentümergemeinschaft nicht mit Erfolg berufen. Dass die Planung die Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht unverhältnismäßig zurücksetzen darf, versteht sich von selbst und ist auch gewährleistet.</p>
<p>Bereits aktuell sei auf dem Grundstück der Erbgemeinschaft die Wohnsituation tagsüber geprägt durch den Blick auf die Metallberge des benachbarten Recyclingbetriebes und dessen permanenten Lärm beim Materialumschlag. Die in unmittelbarer Nachbarschaft geplante Diskothek lasse nun zusätzlich in den Abend- und Nachtstunden Lärmbelästigungen und – vor allem – Störungen der Nachtruhe befürchten.</p>	<p>Wegen seiner Lage in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ ist der Schutzanspruch auf dem Grundstück Reißstraße 28 – wie bereits ausgeführt – in erheblichem Maße eingeschränkt.</p> <p>Die Zulassung einer Diskothek auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14 ist nach all dem vor dem rechtlichen Hintergrund zu sehen, dass der betreffende Bereich zuletzt durch Bebauungsplan im Jahre 1991 als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen ist, innerhalb dessen allgemeine, d. h. frei verfügbare „sonstige“ Wohnungen unzulässig sind. Die bestandsgeschützte, allgemeine Wohnnutzung darf zwar weitergeführt werden, doch kann diese keinen weitergehenden Schutz für sich beanspruchen, als er für in einem Gewerbegebiet zulässige Betriebswohnungen gilt. Nach diesen Maßstäben hat die Planung sicherzustellen, dass sich durch die Ansiedlung der geplanten Diskothek keine Wohnverhältnisse einstellen, die einem Betriebsleiter nicht zuzumuten wären. Diesen Erfordernissen ist entsprochen, wenn der Diskothe-</p>

	<p>kenbetrieb, einschließlich des An- und Abfahrtsverkehrs, eine Überschreitung des für Gewerbegebiete maßgeblichen Nachtrichtwerts von 50 dB(A) nicht erwarten lässt. Einer im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zufolge ist dies voraussichtlich sichergestellt. Der Vorhabenträger hat infolgedessen im Genehmigungsverfahren ganz konkret den Nachweis zu führen, dass diese Prämisse erfüllt ist. Gelingt dies, wird er im Baugenehmigungsverfahren zu verpflichten sein, derartige bauliche und organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, dass die Einhaltung der genannten Richtwerte sichergestellt ist. Lässt sich dies – aus welchen Gründen auch immer – nicht sicherstellen, darf die Baugenehmigung nicht erteilt werden. Vor diesem Hintergrund kann als sichergestellt gelten, dass die Mieter des Gebäudes Reißstraße 28 infolge des Betriebs der Diskothek keinen Lärmimmissionen ausgesetzt werden, die einem Betriebsleiter nicht zuzumuten wären.</p>
<p>Die Stadt habe für finanzielle Einbußen infolge Mietminderungen einzustehen.</p>	<p>Die Planung lässt keine Verletzung der Rechte der Eigentümergemeinschaft erwarten. Auch trifft die Stadt kein Verschulden, dass die Bewohner des Gebäudes Reißstraße 28 bereits aktuell einer für Gewerbegebiete typischen Immissionsbelastung ausgesetzt sind. Für den Fall, dass es zu Mietminderungen kommen sollte, kann hierfür gegenüber der Stadt ein Schadensersatz nicht mit Erfolg geltend gemacht werden.</p>
<p>Aufgrund der Erfahrungen beim Betrieb der „Music-Hall“ müsse damit gerechnet werden, dass fremde Personen unbefugt das Privatgrundstück betreten, dort abgestellte Kraftfahrzeuge beschädigt und das Grundstück missbräuchlich genutzt werden, mit allen dafür typischen, unliebsamen Begleiterscheinungen.</p>	<p>Zwischen den Grundstücken Reißstraße 28 und Haberhäuslestraße 14 besteht ein durchgängiger Zaun. Auch steht bereits heute fest, dass entlang dieser Grenze eine 4 m hohe Lärmschutzwand zu errichten sein wird. Unter diesen Umständen ist nicht erkennbar, weshalb unbefugte Personen das Grundstück Reißstraße 28 überhaupt betreten sollten.</p>
<p>Auch sei zu befürchten, dass die nahen Grünflächen entlang der Reiß zum „Vorglühen“ oder Nachfeiern genutzt werden. Hinzu kämen sonstige unliebsame Begleiterscheinungen wie Glasscherben, Zigarettenkippen und sonstige Hinterlassenschaften.</p>	<p>Sollten sich diese Befürchtungen bestätigen, werden für die Nachbarschaft und sonstige Betroffene durch die jeweils Verantwortlichen zumutbare Verhältnisse sicherzustellen sein. Sofern die Missstände nicht vom Vorhabenträger zu verantworten sind, wird die Stadt dafür einzustehen haben.</p>
<p>Ruhestörungen in den Nachtstunden seien vorprogrammiert. Lärmbelästigungen könnten auch außerhalb der Diskothek entstehen (z. B.</p>	<p>Mit Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft, insbesondere auf die ungestörte Nachtruhe, wird der Vorhabenträger durch städtebaulichen Vertrag und im Baugenehmigungsverfahren zu verpflichten sein, durch Ordnerper-</p>

<p>Kommunikations- und Motorengeräusche sowie Türen schlagen).</p>	<p>sonal sicherzustellen, dass Kommunikationsgeräusche der Besucher für die Nachbarschaft nicht unzumutbar sind. Motorengeräusche und Türen-Schlagen werden laut schalltechnischer Untersuchung zu keinen Richtwert-überschreitungen beim Gebäude Reißstraße 28 führen.</p>
<p>Ob die Verwaltung für die verschiedenen Betriebe überhaupt genügend Parkplätze anbieten könne, sei zweifelhaft.</p>	<p>Stellplätze sind nicht von Seiten der Verwaltung zur Verfügung zu stellen. Dies ist allein Sache des Bauherrn. Doch gibt es bereits einen „Vormietvertrag“, wonach der Diskothekenbetreiber grundsätzlich berechtigt ist, den Innenhof als Parkplatzfläche zu nutzen. Aus Gründen des Lärmschutzes, insbesondere im Blick auf die schutzwürdigen Interessen der Eigentümergemeinschaft Reißstraße 28 und deren Mieter wird der Diskothekenbetreiber im Innenhof 70 Stellplätze nutzen dürfen. Unter diesen Annahmen darf als gesichert gelten, dass die vom Parkplatz und der Diskothek ausgehenden Störungen für die Bewohner des Gebäudes Reißstraße 28 nicht unzumutbar sind.</p> <p>Auch stellt § 37 Landesbauordnung i. V. m. der Verwaltungsvorschrift Stellplätze sicher, dass die geplante Diskothek nur zusammen mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen genehmigt wird. Für Diskotheken ist je 6 m² Netto-Gastraumfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Einem ersten Vorwurf eines Bauantrages zufolge hätte der Vorhabenträger bei einer Nettogasträumfläche von ca. 200 m² etwa 35 Stellplätze nachzuweisen. Im Innenhof nutzbar sind jedoch 70 Stellplätze. Sollte diese Anzahl nicht ausreichen, werden die Besucher primär auf die straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätze der Haberhäuslestraße ausweichen. Dies lässt keine Beeinträchtigungen erwarten, die für die Bewohner des Gebäudes Reißstraße 28 unzumutbar sind.</p>
<p>Von Interesse sei auch die größtmögliche Anzahl von Besuchern, und, was den Bewohnern des Gebäudes Reißstraße 28 zur Nachtzeit an Lärm zuzumuten sei. Gleiches gelte für das angrenzende Wohngebiet.</p>	<p>Ein konkreter Bauantrag, welcher eine belastbare Aussage über die Anzahl der möglichen Besucher zulässt, liegt noch nicht vor. Fest steht jedenfalls, dass eine Baugenehmigung nur dann erteilt wird, wenn der Betrieb der Diskothek einschließlich des zu erwartenden Parkplatzlärms keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachtruhe erwarten lässt. Konkret bedeutet dies, dass am Gebäude Reißstraße 28 der für Gewerbegebiete maßgebliche Nachtrichtwert von 50 dB(A) zwingend einzuhalten ist. Für bebauungsplanmäßig ausgewiesene, oder faktische allgemeine Wohngebiete gilt zur Nacht-</p>

	<p>zeit ein Richtwert von 40 dB(A). Allerdings grenzt ein allgemeines Wohngebiet definitiv nicht an: Bei der Bebauung zwischen Reiß und Birkendorfer Straße handelt es sich um ein Dorfgebiet, bzw. ein Mischgebiet. Zur Nachtzeit gilt dort ein Richtwert von 45 dB(A). Laut schalltechnischer Untersuchung ist die Einhaltung dieser Werte völlig unkritisch.</p>
<p>Überhaupt sei fraglich, ob der Betreiber eine Lärmschutzvorrichtung in dieser Höhe realisieren könne.</p> <p>Davon abgesehen sei eine 4 m hohe Lärmschutzeinrichtung für die Bewohner des Gebäudes Reißstraße 28 unzumutbar.</p>	<p>Sollte der zum Schutz der Bewohner des Gebäudes Reißstraße 28 zwingend erforderliche Lärmschutz – aus welchen Gründen auch immer – nicht sicherzustellen sein, ist die geplante Diskothek nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Laut Bebauungsplan sind auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu 4,5 m hohe Gebäude zulässig. Deshalb ist nicht ersichtlich, weshalb an gleicher Stelle eine 4 m hohe Lärmschutzwand unzumutbar sein sollte.</p>
<p>Die Zulassung einer Diskothek in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits existierenden Spielhallen und der dort aktuell bestehenden Flüchtlingsunterkunft führe zu einer Häufung problematischer Nutzungen.</p>	<p>Die Planung ist stets bemüht, tendenziell konflikträchtigere Nutzungen in einer möglichst unproblematischen Nachbarschaft anzusiedeln. Hierfür sind im besonderen Maße gewerblich/industriell geprägte Bereiche geeignet: Dort ist „sonstiges“, d. h. normal-störepfindliches Wohnen unzulässig, weil es unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wäre. Die genannten Nutzungen entsprechen hingegen dem üblichen Immissionsniveau eines Gewerbegebietes und sind dort in folgedessen gebietsverträglich. Die Planung ist demnach sachgerecht.</p> <p>Die eigentliche Ursache des jetzt offenkundigen städtebaulichen Spannungsverhältnisses ist nicht die vermeintliche Unverträglichkeit der genannten Nutzungen. Ursächlich ist die Störanfälligkeit der bereits seit 1963 vorhandenen, „sonstigen“ Wohnungen in dem durch Bebauungsplan festgesetzten „Gewerbegebiet“. Innerhalb des dortigen gewerblich/industriell genutzten Umfeldes sind diese als „Fremdkörper“ dem für Gewerbegebiete typischen Immissionsniveau ausgesetzt.</p> <p>Flüchtlinge und Asylbegehrende im Gebäude Haberhäuslestraße 14 haben den Vollzugshinweisen zur Flexibilität der TA-Lärm des Bundesinnenministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Rechtssicherheit vom 30.09.2015</p>

	<p>zufolge die bei ihrer Unterbringung im Gewerbegebiet die für ein Gewerbegebiet maßgebenden Immissionsrichtwerte hinzunehmen. Auch sie können nicht die Einhaltung der strengeren Anforderungen für dem Wohnen dienende Gebiete verlangen. Zudem wird die Flüchtlingsunterkunft voraussichtlich nur bis Juli 2016 als solche genutzt.</p>
<p>Eigentümerin des Grundstückes Alleenstraße 48</p>	
<p>Es wird befürchtet, dass der Verkehrslärm im Bereich der Alleenstraße erheblich zunehmen wird.</p>	<p>Um sicherzustellen, dass die Lärmproblematik der geplanten Diskothek einschließlich des damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs jederzeit sicher beherrschbar ist, hat die Stadt vom Vorhabenträger vor Einleitung des Bauverfahrens ein Lärmgutachten verlangt. Unter Berücksichtigung einer voraussichtlich angemessenen Besucher- und Stellplatzzahl wurde nachgewiesen, dass die Anwohner der Zu- und Abfahrtsstraßen auch nach Inbetriebnahme der geplanten Diskothek keinem unzumutbarem Verkehrslärm ausgesetzt sein werden. Für das Grundstück Alleenstraße 48 gilt dies erst recht, weil auf der Alleenstraße selbst ein nennenswerter Durchgangsverkehr nicht zu erwarten ist und zudem das Gebäude Birkendorfer Straße 41 den Verkehrslärm der Birkendorfer Straße wirksam abschirmt.</p>
<p>Eigentümer Alleenstraße 48, Birkenharder Straße 29, Haberhäuslestraße 17, Freiburger Straße 30, Freiburger Straße 36, Mozartstraße 22, Rißstraße 28</p>	
<p>Im Umfeld der Diskothek würden Beeinträchtigungen der Wohnqualität befürchtet und im Bereich der Rißinsel belästigende Begleiterscheinungen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Lärm der Diskothek selbst - zusätzlichen verkehrsbedingten Lärm, auch Türen-schlagen, An- und Abfahrten, quietschende Reifen - verhaltensbedingter Lärm (Kommunikationsgeräusche, laute Musik im Auto, „Vorglühen“, Nachfeiern im Bereich der Rißinsel - Eigentumsstörungen und -verletzungen (Parken, Sachbeschädigungen, Diebstähle, Glasscherben, Verunreinigungen und Hinterlassenschaften) - Belästigungen von Anwohnern bis hin zu sexuellen Übergriffen 	<p>Wo immer im Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Diskothek geschaffen werden: Es gibt keine Sicherheit, dass es zu den genannten Beeinträchtigungen nicht kommen wird. Andererseits ist nichts dafür vorgetragen, dass benachbarte Nutzungen in besonderem Maße schutzbedürftig oder störanfällig wären. Im Gegenteil: Der Bebauungsplan verweist die geplante Diskothek in eine weitestgehend gewerblich/industriell genutzte und demzufolge unproblematische Nachbarschaft, hier in ein Gewerbegebiet. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zumal die westlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke als Industriegebiet ausgewiesen sind, ist das Umfeld der geplanten Diskothek gewerblich, bzw. sogar industriell geprägt und damit gegen Störungen weitgehend unanfällig. In Gewerbe- wie auch Industriegebieten sind Wohnungen - mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Be-</p>

<p>- Gebrauch und Missbrauch von Drogen</p>	<p>triebsleiter - kategorisch ausgeschlossen. Zwar sind im Gebäude Rißstraße 28 fünf frei vermietete Wohnungen realisiert, doch haben deren Bewohner keinen weitergehenden Schutzanspruch, als es für in Gewerbegebieten zulässige Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gilt. Da dieser Personenkreis aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnt, muss er ein deutlich höheres Maß an Störungen für das Wohnen hinnehmen. Der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung zufolge lässt die geplante Diskothek keine Lärmimmissionen erwarten, die betriebsbezogenem Wohnen nicht zugemutet werden können. In diesem gewerblich/industriell genutzten Umfeld bewegt sich eine Diskothek innerhalb des Immissionsniveaus eines Gewerbegebietes, ist also „gebietsverträglich“ und lässt für die betroffene Nachbarschaft keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten, insbesondere auch in Bezug auf Lärmimmissionen.</p> <p>Durch die Standortwahl nimmt die Planung auf schutzwürdige nachbarliche Belange größtmögliche Rücksicht und versucht Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auf ein Minimum zu beschränken. Es darf deshalb als gesichert gelten, dass durch die geplante Diskothek für die betroffene Nachbarschaft unzumutbare Beeinträchtigungen nicht ausgehen werden.</p> <p>Der Konsum und Missbrauch von Betäubungsmitteln ist gegenwärtig ein weitverbreitetes Phänomen und somit leider – bedrückende – Realität. Deshalb wird Betäubungsmittelvergehen durch Diskothekenbesucher mit polizeilichen, ordnungs- und/oder gaststättenrechtlichen Maßnahmen konsequent zu begegnen sein.</p>
<p>Eigentümerin des Grundstückes Birkendorfer Straße 31 sowie Eigentümer des Grundstückes Birkendorfer Straße 31/1</p>	
<p>Es sei nicht nachvollziehbar,</p> <ul style="list-style-type: none">- dass während des nur einwöchigen Schützenfestes an die Besucher appelliert werde, auf die Bewohner der Innenstadt Rücksicht zu nehmen, andererseits wolle man den Anwohnern der geplanten Diskothek	<p>Dass der Gemeinderat durch das Tun der Schützendirektion nicht in der Ausübung seines Planungsermessens eingeschränkt sein kann, liegt auf der Hand. Auch sind die Verhältnisse in Bezug auf die Anzahl der Betroffenen, die Schwere der Störungen und die bauliche Situation nicht vergleichbar. Die</p>

<p>das ganze Jahr über erheblichen Lärm zumuten.</p> <p>- weshalb in der Innenstadt und in der Kolpingstraße zur Lärmreduzierung eine Tempo-30-Zone eingerichtet werde, während in der Birken-dorfer Straße eine solche Maßnahme nicht angedacht sei.</p>	<p>sehr hohe Wohndichte, bzw. die Vielzahl der Betroffenen im Bereich des We-berberges ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass es zentrales Anliegen der Stadtsanierung ist, das Wohnen in der historischen Altstadt zu stärken. Dementsprechend sind nirgends in der Altstadt so viele Wohnungen verwirklicht, wie zwischen dem südlichen Markplatz und dem Weberberg. Dass diese Bewohner während des Schützenfestes massiven Störungen der Nachtruhe ausgesetzt sind, steht außer Frage. Der Appell zur Rücksichtnahme ist vor diesem Hintergrund völlig berechtigt. Völlig anders beurteilt sich die Schutzwürdigkeit im Bereich der geplanten Diskothek, die in einem ausschließlich gewerblich/industriell geprägten Bereich fast ohne Wohnnutzung zugelassen werden soll. Dass es auch hier – trotz der räumlichen Trennung zu störepfindlicher Wohnnutzung – zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität kommen wird, ist unbestritten, doch ist dies mit den Verhältnissen am Weberberg (während des Schützenfestes) nicht vergleichbar. Für die Wohnungen im Gebäude Reißstraße 28 gilt ohnehin die Besonderheit, dass ihre Bewohner – wie bereits wiederholt ausgeführt – nicht das Schutzniveau des in Wohn- und selbst Misch- und Dorfgebieten Üblichen für sich beanspruchen können.</p> <p>Auch hier fehlt es in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none">- das Verkehrsaufkommen- die Anzahl der Betroffenen und- den Grad der Betroffenheit an der Vergleichbarkeit. Hierzu darf im Einzelnen auf den Lärmaktionsplan verwiesen werden.
<p>Aufgrund der Erfahrungen beim Betrieb der „Heilbar“ müsse mit Saufgelagen gerechnet werden, so dass der eigentliche Tanzbetrieb eine allenfalls untergeordnete Rolle spiele.</p>	<p>Diese bloße Spekulation ist kein hinreichender Anlass, von der Bebauungsplanänderung abzusehen.</p>
<p>Zumal die Musikhalle „Koma“ seinerzeit nicht nachbarschaftsverträglich gewesen sei, sei nicht ersichtlich, weshalb eine vergleichbare Einrichtung heute weniger Probleme bereiten sollte.</p>	<p>Die Musikhalle „Koma“ ist letztlich an der unzureichenden Anzahl verfügbarer Stellplätze gescheitert. Anziehungskraft, Einzugsbereich und Stellplatzbedarf einer Musikhalle mit Live-Veranstaltungen sind mit den landauf/landab gängigen Diskotheken nicht zu vergleichen. Nach Lage der Dinge kann davon ausgegangen werden, dass die Stellplatzsituation für die Anwohner zumutbar sein wird.</p>

Es stelle sich die Frage nach den Öffnungstagen und den Öffnungs- bzw. Sperrzeiten.	Dies ist derzeit noch nicht bekannt und im Bebauungsplanverfahren nur von untergeordneter Bedeutung. Insbesondere sind keine Gründe dafür vorge- tragen oder ersichtlich, weshalb das Bebauungsplanänderungsverfahren an den Öffnungstagen bzw. Sperrzeiten scheitern sollte.
Die Ausfahrt zur Haberhäuslestraße sei unübersichtlich und berge Gefahren für Fußgänger und Radfahrer.	Sofern diesbezüglich überhaupt Handlungsbedarf besteht, kann dies im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.
Eigentümerin des Grundstückes Birkendorfer Straße 29	
Es werde befürchtet - Störungen der Nachtruhe durch Kommunikationsgeräusche im Innenhof sowie den An- und Abfahrtsverkehr - dass Diskothekenbesucher auch die Haberhäuslestraße zur Parkierung nutzen - Grundstückswertminderungen	Der Vorhabenträger wird durch einen bebauungsplanergänzenden Vertrag und Auflagen in der späteren Baugenehmigung verpflichtet werden, Ord- nerpersonal bereitzustellen. Dieses hat lautem Verhalten von Besuchern in geeigneter Weise zu begegnen. Der An- und Abfahrtsverkehr lässt keine Richtwertüberschreitungen und infolgedessen keine unzumutbaren Wohn- verhältnisse erwarten. Dies ist nicht zu beanstanden. Die Planung setzt nachbarliche Interessen nicht unverhältnismäßig zurück. Grundstückswertminderungen können infolgedessen nicht mit Erfolg gel- tend gemacht werden.
Eigentümer des angrenzenden Recyclingbetriebes, Flst. 2107	
Es seien unzumutbare Beeinträchtigungen einer ordnungsgemäßen Aus- übung des angrenzenden Gewerbebetriebes zu erwarten, insbesondere wegen - unbefugtem Betreten durch Dritte bis hin zu Diebstahl - Behinderungen durch Fahrzeuge, welche die Grundstückszufahrt über ein oder zwei Tage blockieren, weil der Fahrer wegen alkoholbedingter Fahruntüchtigkeit sein Fahrzeug erst am darauffolgenden Tag abholen könne.	Der Schutz des Eigentums ist Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers. Diese bloße Spekulation ist kein hinreichender Grund, von der Bebauungs- planänderung abzusehen.
Von den Eigentümern der Grundstücke Birkendorfer Straße 7/2, 11 und 13	
Die Planung setze ihre Rechte unverhältnismäßig zurück, weil neben der ohnehin schon durch Verkehrslärm und Lärmemissionen des benachbarten Gewerbegebietes eingeschränkten Wohnruhe nun auch noch an Wochen- enden die Wohn- und Nachtruhe zugunsten einer Tanzmöglichkeit geopfert werden solle.	Der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zufolge lässt die Be- bauungsplanänderung für die jenseits der Riß Wohnenden keine unzumut- baren Wohnverhältnisse, bzw. keine nicht hinzunehmenden Störungen der Nachtruhe erwarten. Im Blick auf das erhebliche öffentliche Interesse, jun- gen Leuten zusätzliche Tanzmöglichkeiten anbieten zu können, ist die Be-

	bauungsplanänderung sachgerecht.
Die schalltechnische Untersuchung gehe von unzutreffenden Annahmen aus, weil sie entlang der Ostseite des Flst. 2111 eine durchgängige Bebauung berücksichtige. Tatsächlich sei die betreffende Außenwand lückenhaft, bzw. nicht existent mit der Folge, dass sie den Parkplatzlärm auf Flst. 2111 ungeschützt ausgesetzt seien.	Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den Zustand dieser Wand bereits. Dies zeigt sich an der Pegelverteilung, bzw. der Karte zur schalltechnischen Untersuchung („Karte nachts“).
Die Planung mache die positiven Effekte und die Entwicklungspotenziale, welche die Renaturierung des Rißkanals erwarten lasse, völlig zunichte.	<p>Schwerpunkt des Vorhabens sind gewässerökologische Verbesserungen. Es sind keine Argumente vorgetragen, die den Erfolg dieser Maßnahmen ernsthaft in Frage stellen.</p> <p>Zwar stellen die Grünflächen im Bereich der Riß und des Rißkanals (sog. Rißinsel) Lebensräume für Vögel und Fledermäuse dar. Eine Untersuchung im Rahmen der Planungen zur Renaturierung des Rißkanals hebt insbesondere die Bedeutung dieses Lebensraumes für Fledermäuse hervor.</p> <p>Trotzdem ist eine Beeinträchtigung dieser Tierarten durch zusätzlichen Lärm nicht zu befürchten. Dies ist zum einen durch die schon hohe Vorbelastung des gesamten Talraumes durch überörtlichen Verkehrslärm und durch das schon vorhandene Gewerbegebiet mit teilweise hohem Lärmpegel (insbesondere Schrotthandel Neudeck) begründet. Zum anderen werden Fledermäuse hauptsächlich durch hochfrequente Lärmpegel gestört. Niederfrequenter Lärm dagegen ist für sie nicht relevant. Als Beispiel seien Glockentürme von Kirchen genannt, die von Fledermäusen gerne als Sommerlebensräume angenommen werden. Bei den festgestellten Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um häufig vorkommende Arten, die zudem im Umfeld des Menschen ihre Lebensräume haben. Als sog. Kulturfolger sind sie gegen Lärm kaum störanfällig.</p>
Für die Ansiedlung einer Diskothek gebe es geeignetere Standorte, welche weder mit Wohnnutzung, noch mit einem schützenswerten Naturbereich kollidierten.	Die Stadt hat alle grundsätzlich in Frage kommenden Standorte untersucht. Dabei hat sich der Standort an der Haberhäuslestraße als der am besten geeignete und zudem verfügbare herauskristallisiert.
Eigentümer des Grundstücks Birkendorfer Straße 25	
Von Vorteil wäre ein Diskothekenstandort in fußläufiger Entfernung, d. h. innerhalb von Wohngebieten wie etwa Hühnerfeld, Talfeld oder Hochvogelstraße. Dann entfielen sämtliche durch Kraftfahrzeuge von Besuchern	Das Städtebaurecht ist darauf ausgerichtet, unverträgliche Nutzungen strikt voneinander zu trennen. Innerhalb eines Wohngebietes ist eine Diskothek demzufolge unzulässig. Die Planung führt indes vor Augen, dass selbst in

ausgelösten Beeinträchtigungen.	einem Gewerbegebiet die Ausweisung einer Diskothek nicht immer völlig konfliktfrei möglich ist.
Eigentümer des Grundstückes Im Öschle 4	
Der Betrieb der Music-Hall in den 1980er Jahren mit einem Einzugsgebiet vom Bodensee bis in den Stuttgarter Raum sei für die Anwohner im Bereich der Birkendorfer Straße unzumutbar gewesen. Eine derartige Situation dürfe nicht erneut eintreten.	Anziehungskraft, Einzugsbereich und Stellplatzbedarf einer Live-Music-Hall und einer Diskothek sind nicht vergleichbar. Eine mit früheren Verhältnissen vergleichbare Situation ist nicht zu erwarten.
Die voraussichtlich unzureichende Anzahl von nur 70 Stellplätzen lasse einen Parkdruck auf die angrenzenden Wohngebiete erwarten.	Der Vorhabenträger kann im Innenhof des Grundstückes Haberhäuslestraße 14, etwa die doppelte Anzahl der baurechtlich zu fordernden Stellplätze nutzen. Das Vorhaben lässt deshalb keinen unzumutbaren Parkdruck auf benachbarte, private Grundstücke erwarten.
Im Blick auf die bereits vorhandene Flüchtlingsunterkunft in der Haberhäuslestraße sei in Verbindung mit der geplanten Diskothek im Bereich der Haberhäuslestraße bereits eine Anhäufung problematischer Nutzungen vorgesehen. Von ähnlichen Planungen im Bereich Bodelschwing-/Dunantstraße oder auch Weingartenbergstraße sei noch nie die Rede gewesen.	Ein Zusammenhang zwischen Flüchtlingsunterkunft und Bebauungsplanänderung besteht nicht. Ansonsten hätte die dafür notwendige Baugenehmigung nicht bereits im August 2015 genehmigt werden können. Es bestand sogar ein Rechtsanspruch auf Genehmigung der Flüchtlingsunterkunft. Dass Diskotheken, wie auch Flüchtlingsunterkünfte in den genannten Wohngebieten nicht geplant sind, erklärt sich damit, dass nach den städtebaulichen Ordnungsprinzipien unverträgliche Nutzungen (z. B. störepfindliches Wohnen und emissionsträchtige gewerbliche Nutzungen) strikt voneinander zu trennen sind. Zu einem Nebeneinander von Flüchtlingsunterkunft und Diskothek kann es in den genannten Wohngebieten nicht kommen, weil dort Diskotheken nicht zulässig sind, bzw. genehmigungsfähig wären, bzw. sind.
Eigentümer des Grundstückes Birkendorfer Straße 7/2	
Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Lebensqualität könnten im schlimmsten Fall zu schweren, gesundheitlichen Schädigungen führen.	Selbst für die von der Planung am stärksten betroffenen Bewohner des Gebäudes Reißstraße 28 sind Werte unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung prognostiziert.
Es fehle eine Gegenüberstellung des im Umfeld der geplanten Diskothek aktuell gegebenen Geräuschniveaus mit der Situation nach Verwirklichung der geplanten Diskothek.	Ein Anspruch, dass sich die Wohnqualität als Folge der Bebauungsplanänderung nicht verschlechtern darf, besteht definitiv nicht. Die Planung hat vielmehr sicherzustellen, dass nachbarliche Interessen nicht unverhältnismäßig zurückgestellt werden, bzw. nachbarliche Rechte nicht verletzt werden. Dies ist – wie bereits wiederholt ausgeführt – sichergestellt.
Die schalltechnische Beurteilung lege – abweichend von der Bayerischen Parkplatzlärmstudie – hinsichtlich der Parkplatzfrequentierung Werte für	Dies alles ändert nichts daran, dass in Biberach selbst – anders als in Ulm und Stuttgart – keine weiteren Diskotheken vorhanden sind und infolgedessen

<p>den ländlichen Raum zugrunde. Dies sei zweifelhaft. Immerhin sei Biberach Große Kreisstadt, auch liege Ulm, Ravensburg, Memmingen – nach heutigen Maßstäben – nur einen „Katzensprung“ entfernt. Auch gebe es in Biberach mehrere Fast-Food-Restaurants.</p>	<p>von einem längeren Aufenthalt auszugehen ist. Ein „Hopping“ von einer zur anderen Diskothek innerhalb von Biberach mit jeweils nur kurzer Verweildauer in den einzelnen Diskotheken ist ausgeschlossen. Fast-Food-Restaurants sind in diesem Zusammenhang ohnehin völlig außer Acht zu lassen. Nach der TA-Lärm kommt es nur auf das Vorhandensein mehrerer Diskotheken an einem Ort an.</p>
<p>Der Versuch, lautem Verhalten der Besucher mittels Ordnerpersonal zu begegnen, gehe zumindest im Bereich des öffentlichen Straßenraumes ins Leere. Schlimmstenfalls verlagere sich der Lärm zum Nachteil der Anwohner der Birkendorfer- und Haberhäuslestraße in ihr Umfeld.</p>	<p>Durch städtebaulichen Vertrag wurde der Vorhabenträger verpflichtet, durch bauliche und organisatorische Maßnahmen ein verträgliches Nebeneinander Wohnen und Diskothek sicherzustellen. In gleicher Weise wird der Vorhabenträger durch Auflagen in der Baugenehmigung hierzu verpflichtet.</p> <p>Die Verpflichtung des Vorhabenträgers, Ordnerpersonal zu stellen, dient primär dem Schutz der Bewohner des Gebäudes Rißstraße 28, den von der Planung am Stärksten Betroffenen. Diese Maßnahme schließt lautes Verhalten von Besuchern im Innenhof des Grundstückes Haberhäuslestraße 14 und insbesondere missbräuchliche Nutzungen des Parkplatzes weitestgehend aus. Dass dieses Personal im Bereich der öffentlichen Straßen keine Ordnungsfunktion hat, steht außer Frage. Allerdings gibt es - wie bereits ausgeführt – keine Anhaltspunkte dafür, dass die Anwohner der Haberhäuslestraße und der Birkendorfer Straße insoweit unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt sein könnten.</p>
<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung beschränke sich auf das Grundstück Haberhäuslestraße 14 und blende die Auswirkung auf die geplante Renaturierung der Riß gänzlich aus. Es sei nicht auszuschließen, dass aktuell heimische Tierarten vertrieben und erwünschte Populationen wegen des Lärms fernbleiben.</p>	<p>Hinsichtlich des Vogel- und Fledermausschutzes gibt es laut Gutachten im Bereich der Rißinsel keine Anhaltspunkte für eine nennenswerte Beeinträchtigung. Fest steht jedenfalls, dass Aspekte des Artenschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen auf (Seite 10 unten) der Abwägungstabelle wird ausdrücklich verwiesen.</p>
<p>Es stelle sich die Frage, ob auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14 nach der Bebauungsplanänderung auch mehrere Diskotheken zulässig wären.</p>	<p>Völlig ausgeschlossen ist dies zwar nicht. Zuvor müsste allerdings durch ein belastbares Gutachten nachgewiesen sein, dass die Anwohner auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Spielhallen und der aktuell geplanten Diskothek keinen unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt sind. Auch dürfte eine weitere Diskothek allein schon am Stellplatznachweis scheitern.</p>

Eigentümer des Grundstücks Birkendorfer Straße 7/2. Diesem Vorbringen haben sich 219 Bürger durch Unterschrift angeschlossen.	
Die Freiflächen beiderseits der Nordwestumfahrung wären als Standort für eine Diskothek sowohl unter verkehrlichen als auch unter Lärmschutzaspekten deutlich besser geeignet. Auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bleicherstraße/Vollmerstraße“ gebe es sicher geeignetere Standorte.	Der fragliche Bereich beiderseits der Nordwestumfahrung ist durch raumordnerische Vorgaben, d. h. Kraft Landesrecht einer baulichen Nutzung entzogen. Die Stadt ist verpflichtet, an dieser Stelle eine sog. „Siedlungszäsur“ einzuschieben, um ein bauliches Verschmelzen der Siedlungskörper von Warthausen und Biberach zu verhindern. Eine Planung, welche dieser Vorgabe widerspricht, wäre unwirksam. Gegen die Planung im Bereich Haberhäusle Straße 14 eine Diskothek ausnahmsweise zuzulassen, sind durchgreifende Bedenken nicht vorgetragen. Deshalb ist es sachgerecht, an der Planung festzuhalten. Dessen ungeachtet wird im Bebauungsplanverfahren „Bleicherstraße/Vollmerstraße“ geprüft werden, ob in diesem Bereich die Zulassung von Diskotheken möglich und sinnvoll ist.
Eigentümerin des Grundstückes Haberhäuslestraße 20/1	
Die massive Verkehrszunahme direkt an ihrem Haus vorbei lasse enorme Störungen der Nachtruhe erwarten.	Der Gutachter hat auf ausdrückliche Anfrage erklärt, dass auch am Gebäude Haberhäuslestraße 20/1 unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht zu erwarten seien.
Wegen der unzureichenden Anzahl an Stellplätzen sei davon auszugehen, dass unberechtigterweise auf ihrem Grundstück geparkt werde. Es stelle sich die Frage, wer dies regeln werde.	Der Vorhabenträger wird durch Vertrag und Auflagen in der Baugenehmigung verpflichtet, etwa die doppelte Anzahl der baurechtlich zu fordernden Stellplätze herzustellen. Das Vorhaben lässt deshalb keinen unzumutbaren Parkdruck auf benachbarte, private Grundstücke erwarten. Der Schutz des Eigentums, bzw. vor einer unbefugten Nutzung durch Dritte ist allerdings Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers.
Es sei mit Glasscherben, Verunreinigungen und sonstigen Hinterlassenschaften auf öffentlichen Straßen und Wegen, aber auch auf der angrenzenden Rißinsel zur rechnen. Es stelle sich die Frage, wer für die Beseitigung verantwortlich sei.	Verkehrssicherungspflicht und Reinigung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen obliegen der Stadt.
Entlang der Riß sowie der Haberhäuslestraße sei keine Lärmschutzwand vorgesehen. Es sei fraglich, wie hier der Lärm in den Griff zu bekommen sei.	Wegen der abschirmenden Wirkung der Bebauung entlang der Haberhäuslestraße sowie dem Rißkanal lässt der Diskothekenbetrieb auch unter Berücksichtigung des Parkplatzlärms auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14 unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen am Gebäude Haberhäuslestraße

	20/1 definitiv ausschließen. Auch der Außenwohnbereich ist uneingeschränkt für den Aufenthalt im Freien nutzbar. Durch einen den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, bauliche und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft zu ergreifen. Hierdurch und durch Auflagen in der späteren Baugenehmigung wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Diskothek sichergestellt.
Eigentümerin einer Wohnung im Gebäude Mozartstraße 22	
Bedingt durch die Lage an der Hangkante zum Rißtal, die relativ geringe Entfernung von Diskothek und Parkplatz, die topografische Situation und die unter den gegebenen Umständen freie Ausbreitungsmöglichkeit könnten unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen, bzw. Störungen der Nachtruhe nicht ausgeschlossen werden.	Nach Aussage des Gutachters ist dies definitiv auszuschließen.
Vor dem Hintergrund des geplanten Jugendhauses stelle sich die Frage nach der städtebaulichen Erforderlichkeit.	Das Jugendhaus ist für eine andere Zielgruppe bestimmt.