

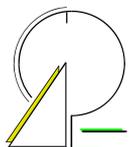
STADT JEVER
Landkreis Friesland

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 58
„Sondergebiet Ziegelhof /
Wittmunder Straße“

Beteiligungsverfahren gem. § 13 a Abs. 2
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2
BauGB (beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

23.05.2012



Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Alfred-Bentz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
5. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
6. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
PTI 12 PPB 3
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>		
<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: b) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: c) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: d) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: e) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: f) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: g) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: h) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: i) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: j) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>k) <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:</u> Die Vorgaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zum „SO 1“ sollten ggf. mit einer bedingenden Festsetzung versehen werden, die verhindert, dass der bestehende Markt im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben und zusätzlich die Verkaufsfläche im „SO 1“ verwirklicht wird.</p>		<p>Zu k) Der Anregung wird bereits auf andere Weise gefolgt. Durch die Festsetzung 2 (Die Errichtung eines Lebensmittelfachmarktes ist im SO1 unzulässig, solange der bestehende Lebensmittelfachmarkt im Bereich der zukünftigen Sondergebiete 2 und 3 betrieben wird (vgl. § 9 (2) S.1 Nr. 2. BauGB). Einer Aufgabe des Betriebes steht die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit oder Baulast gleich, die eine Aufgabe des bestehenden Betriebes zum Inhalt hat.) ist sichergestellt, dass es nicht zu einer ungewollten Vergrößerung der Verkaufsfläche kommt. Eine zusätzliche Regelung ist hier nicht erforderlich.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Wehrbereichsverwaltung Nord Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover</p>		
<p>Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht.</p> <p>Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.</p> <p>Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-26/12) zu beantragen.</p>		<p>Der Anregung wird gefolgt, in dem ein Hinweis auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes in die Begründung aufgenommen wird.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>		
<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 verfolgt die Stadt Jever das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung eines etablierten Nahversorgungsstandorts zu schaffen. Im Plangebiet sollen ein Lebensmittelmarkt (von 790 auf 900 qm Verkaufsfläche) und ein Getränkemarkt (von 460 auf 550 qm Verkaufsfläche) erweitert werden. Zudem ist ein neuer Fachmarkt vorgesehen, der auf maximal 470 qm Verkaufsfläche ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Sortimente anbieten darf. Für die einzelnen Märkte wird jeweils ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem oben genannten Planentwurf wie folgt:</p> <p>Die Stadt Jever hat im Jahre 2008 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, das vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Die Oldenburgische IHK hat die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes begleitet und befürwortet die darin getroffenen Zielsetzungen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches. Für die Planvorhaben wurde eine Kompatibilitätsstudie erarbeitet, in der Frage nachgegangen ist, ob die Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.</p>		

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Wir teilen die Auffassung des Gutachters, dass die Planvorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes stehen. Wir haben gegen die geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Betriebe im Sinne einer wettbewerbsmäßigen Anpassung keine Bedenken. Gleiches gilt für den neu geplanten Fachmarkt. Wir begrüßen die Beschränkung auf nicht-zentrenrelevante an diesem Standort zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
<p>Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in Ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461 9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen.</p>		Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.
EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel		
<p>Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>		Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen werden im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.

Bürger

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Hans-Christian Zepter
Mendelssohnstraße 10
26441 Jever
2. Joachim Gruna
Mendelssohnstraße 14
26441 Jever
3. Nantke Ihnen
Mendelssohnstraße 12
26441 Jever

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>Hans-Christian Zepter Mendelssohnstraße 10 26441 Jever</p>		
<p>Als direkter Anlieger des Sondergebietes mache ich folgende Bedenken geltend:</p> <p>Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass nur die Bäume an der Wittmunder Straße erhalten werden sollen. In der schriftlichen Erläuterung unter 5.5 ist auch nur von der Erhaltung der Bäume an der Wittmunder Straße die Rede. Jetzt stehen große Laubbäume auch an der Grundstücksgrenze im Süden des Sondergebietes. In diesen Bäumen nisten u.a. auch Eichelhäher und Fledermäuse. Aus naturschutzrechtlichen Gründen wäre es daher ratsam, auch diese Bäume zu erhalten. Sie sind durch die vorgeschlagene „private Grünfläche“ nicht zu ersetzen. Der Erhalt dieser Bäume hat keinerlei Einfluss auf die Bebauung. Sie stehen an der äußersten Grundstücksgrenze auf einem Wall, auf der Zeichnung markiert als „Grünfläche“. Ich rege hiermit an, auch den Wall in seiner jetzigen Form und Bewachsung als „erhaltenswert“ in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p> <p>In Punkt 4.4 „Immissionsschutz“ wird eine schalltechnische Untersuchung angekündigt. Ich rege an, bereits bei der Planung auf Lärmschutz zu achten. Das gilt insbesondere für den Zuliefererverkehr für den geplanten ALDI-Markt. Auf der Vorstellung der Planung im Bauausschuss wurde angekündigt, dass der Lieferverkehr an der Südseite, also der meinem Wohnhaus zugewandten Seite erfolgen soll. Ich rege an, die Zufahrt für den Lieferverkehr an der Nordseite des Neubaus, also von der Wittmunder Straße aus, zu legen. Die Lärmbelästigung für die Anlieger in der Mendelssohn- und in der Ziegelhofstraße würde sich damit deutlich verringern. Jetzt findet der Lieferverkehr nördlich vom bestehenden Getränkemarkt, also über den jetzigen ALDI-Parkplatz statt. Vernünftige Gründe für eine Anlieferung an der Rückseite des neuen Gebäudes, also nördlich von meiner Grundstücksgrenze, kann ich nicht erkennen.</p>		<p>Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Die Bäume entlang der Wittmunder Straße sind eingemessen und als Einzelstandorte festgesetzt worden. Eine wirksame Eingrünung des Plangebietes, bzw. die Bäume an der Südgrenze des Sondergebietes sind durch die hier festgesetzte private Grünfläche in Kombination mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der textlichen Festsetzung 5 gesichert.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Das Plangebiet befindet sich in einem städtischen Bereich, in dem Einzelhandelsnutzungen und Wohnnutzungen nebeneinander existieren und auch zukünftig existieren sollen. Durch das Büro „goritzka akustik“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung soll diese städtische Situation analysieren und Wege aufzeigen, wie die geplante Einzelhandelsnutzung zukünftig existieren kann bei gleichzeitiger Einhaltung der Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzung. Diese Untersuchung wird im weiteren Verfahren Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Einzelhandelsnutzung, unter bestimmten Voraussetzungen (teilweise Einhausung und Absenkung der Anlieferung, Herstellung der Fahrwege der Stellplätze ohne Fase, technische Anlagen nach dem Stand der Technik, Abschaltung der Motoren der Lkw während der Verladezeiten), mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Für den Immissionsschutz halte ich besonders wichtig, dass bei der Planung des Neubaus darauf geachtet wird, dass die Aggregate der Klima- und Lüftungsanlagen nicht an der, der Wohnbebauung zugewandten Seite montiert werden. Das dauernde Surren dieser Aggregate kann zwar unter dem zulässigen Grenzwert von 45 dB(A) liegen, dabei muss aber berücksichtigt werden, dass ein Dauergeräusch nicht vergleichbar ist mit einem kurzzeitig auftretenden Lärm. Dauergeräusche werden als lästiger empfunden und sind gesundheitsschädigend. Die permanenten Laufgeräusche sind vergleichbar mit einem tropfenden Wasserhahn oder dem ununterbrochenen Surren eines defekten Kühlschranks. Den defekten Wasserhahn wird jeder schnell reparieren bzw. die geöffnete Kühlschrantür schließen, um die nerv tötenden Geräusche abzustellen - ich hätte diese Möglichkeiten bei den Aggregatgeräuschen nicht. Und was ist, wenn die Aggregate alt sind und/oder defekt und klackernde bzw. lautere Laufgeräusche erzeugen?</p>	<p>Die Anlieferung des Discounter erfolgt, wie bereits vorgestellt, auf der Südseite des Gebäudes. Dies geschieht, um mögliche Konflikte zwischen dem Lieferverkehr und den Kunden zu vermeiden (Gefahrenabwehr). Die Anlieferung erfolgt über einen Rampentisch. Dieser Rampentisch wird dreiseitig geschlossen mit Dach ausgeführt (Massivbauweise, Baukonstruktion wie Hauptgebäude), um die auftretenden Schallimmissionen von der Wohnbebauung abzuhalten. Die Anlieferung der übrigen Betreiber erfolgt von der Stellplatzanlage, nördlich des Discounters.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung geht auf die Haustechnik ein. In der Untersuchung werden Schalleistungspegel für die Lufttechnischen Anlagen genannt, die eingehalten werden müssen, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandel zu ermöglichen. Der Betreiber des Discounters bzw. der Gebäudeeigentümer ist dafür Verantwortlich, dass die technischen Anlagen im laufenden Betrieb die zulässigen Grenzwerte einhalten.</p>
<p>Joachim Gruna Mendelssohnstraße 14 26441 Jever</p>	
<p>Nach Einsichtnahme in den Entwurf einschl. Begründung zu dem o. a. B-Plan vermisste ich Aussagen darüber, ob und inwieweit u.a. die §§ 3 u. 50 BImSchG Berücksichtigung finden, insbesondere wie den Belangen des Lärmschutzes und der Abgasbelastung Rechnung getragen werden soll. Der mündlich gegebene Hinweis, dass noch ein Lärmschutzgutachten erstellt werde, ist nicht ausreichend, da sich dieses Gutachten mit der Abgasbelastung, die u. a. von der Vielzahl der Kundenparkplätze ausgehend wird, nicht auseinandersetzen wird. Dass sich die Stadt nicht hinreichend mit den zusätzlichen Abgasimmissionen auseinandergesetzt hat, zeigt die Begründung zu dem o. a. Änderungsplan, die darüber keine Aussage enthält.</p> <p>Hinsichtlich des Lärmschutzes sind bereits bei der Planung (B-Plan) besonders strenge Maßstäbe anzusetzen, da das „Sondergebiet“ südlich und westlich direkt an ein reines/allgemeines Wohngebiet grenzt und somit das „dazwischen“ planungsrechtlich erforderliche „Mischgebiet“ fehlt (Abstufung). Dieses „Fehlen“ erfordert besondere und über das normale Maß hinausgehende (Lärm-)Schutzmaßnahmen.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in einem städtischen Bereich, in dem Einzelhandelsnutzungen und Wohnnutzungen nebeneinander existieren und auch zukünftig existieren sollen. Durch das Büro „goritzka akustik“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung soll diese städtische Situation analysieren und Wege aufzeigen, wie die geplante Einzelhandelsnutzung zukünftig existieren kann bei gleichzeitiger Einhaltung der Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzung. Diese Untersuchung wird im weiteren Verfahren Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigelegt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Einzelhandelsnutzung, unter bestimmten Voraussetzungen (teilweise Einhausung und Absenkung der Anlieferung, Herstellung der Fahrwege der Stellplätze ohne Fase, technische Anlagen nach dem Stand der Technik, Abschaltung der Motoren der Lkw während der Verladezeiten), mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>In der schriftlichen Erläuterung unter 5.5. ist nur von der Erhaltung der Bäume an der Wittmunder Straße die Rede, während die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur „weitestgehend“ erhalten bleiben sollen. Es liegt also im Ermessen des Eigentümers der privaten Grünanlage, wie er unter Ausnutzung des 'weitestgehend' mit dem Grüngürtel und den Anpflanzungen verfährt. Von daher sind deshalb die im B-Plan 58 auch im südlichen und westlichen Bereich festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zu erhalten zu übernehmen und auf den Zusatz „weitestgehend“ ist zu verzichten.</p> <p>Ich bitte, den vorstehenden Einwendungen bei der Planung Rechnung zu tragen. Bereits jetzt werde ich bei der Baugenehmigungsbehörde einen Antrag auf Beteiligung gem. § 72 NBauO stellen.</p>	<p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird sich im Bezug auf die Abgasimmissionen keine signifikante Änderung zur Bestandssituation ergeben. Es ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu erheblichen Nachteilen bzw. Belästigungen im Sinne des § 3 BImSchG kommen wird.</p> <p>Hinzu kommt, dass es sich bei dem Standort um eine Ortsrandlage handelt, ohne hohe Gebäude, so dass es permanent zu einem kontinuierlichem, natürlichem Luftaustausch kommt. Ein gesondertes Gutachten (z.B. eine Feinstaubuntersuchung) wurde daher nicht durchgeführt.</p> <p>Die Grenzwerte für ein Wohngebiet müssen durch die Nutzungen in einem Sondergebiet genau so eingehalten werden, wie durch die Nutzungen in einem Mischgebiet. Das angrenzende Wohngebiet hat einen Schutzanspruch, der auch durch die geplante Einzelhandelsnutzung gewahrt bleiben muss. Durch die Gebäudeausrichtung und bauliche Ausführung der technischen Anlagen ist dafür Sorge zu Tragen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.</p> <p>Der Begriff „weitestgehend“ Bezieht sich darauf, dass diese Fläche im Osten geringfügig verkleinert wird, um eine Fuß- und Radwegeverbindung zu dem Discounter und dem Mischgebiet an der Ziegelhofstraße zu ermöglichen. Die festgesetzten Grünflächen sind zu erhalten. Außerdem wird über eine zusätzliche textliche Festsetzung (8. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen, um den Charakter des Gehölzstreifens zu erhalten.) sichergestellt, dass der Grünstreifen auch in Zukunft eine wirkungsvolle Eingrünung des Sondergebietes darstellt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Nantke Ihnen Mendelssohnstraße 12 26441 Jever</p>	
<p>Zu dem Vorentwurf möchte ich gern folgende Bedenken äußern: Mein Grundstück grenzt mit der Gartenseite an die südliche Grenze des SO 1. Bisher wurde der meiste Lärm des Getränkemarktes durch eine vorhandene Lärmschutzwand gedämpft. Auch der Lärm vom Parkplatz durch an- und abfahrende PKW, Türen schlagen an den PKW sowie durch die anliefernde LKW wurden durch die Wand, aber insbesondere auch durch die vorgelagerte Halle gedämpft, so dass wir so gut wie keine Geräusche vom jetzigen Aldi-Markt, dem Getränkemarkt und dem Getränkegroßhandel mitbekommen.</p> <p>Nach den Plänen, die in der Bauausschusssitzung präsentiert wurden, sollte diese Lärmschutzwand durch einen einfachen Zaun ersetzt werden. Auch sollte die Laderampe für den neuen Aldi Markt direkt hinter unserem Grundstück gelegen sein.</p> <p>Dadurch befürchten wir nunmehr eine extreme Lärm- und Geräuschbelästigung, da der gesamte „Lärmschutzpuffer“ entfallen würde.</p> <p>Neben dem Anlieferungsverkehr zu Aldi, der dann direkt an unserer Grundstücksgrenze erfolgen würde, wäre insbesondere eine Belästigung durch den Parkplatz zu befürchten, der dann unmittelbar an der Grenze zu unserem und insbesondere dem Nachbargrundstück liegen würde. In dem Plan ist lediglich eine Grünfläche mit Sträuchern vorgesehen, die diesen Lärm nicht annähernd dämpfen können. Bisher grenzten die Parkplatzflächen nicht unmittelbar an unsere Grundstücke, sondern lagen vor dem Getränkegroßhandel und waren durch mehrere Gebäude zu unseren Grundstücken abgeschirmt.</p> <p>Hinzu kommt, das bisher nur PKW's zum Aldimarkt und zum Getränkehandel gefahren sind. Durch den zusätzlichen 3. Fachmarkt ist mit einem weiteren PKW Aufkommen und dem damit verbundenen zusätzlichen Lärm zu rechnen. Auch ist nicht klar, wo sich das Kühlaggregat des Aldi-marktes befinden wird, dass 24 Stunden in Betrieb sein muss, um die Kühlkette durchgehend zu gewährleisten und somit auch in der Nacht</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, in dem die Anlieferung so ausgestaltet wird (dreiseitig geschlossener Rampentisch mit Dach, Massivbauweise, Baukonstruktion wie Hauptgebäude), dass die Immissionen von der angrenzenden Wohnbebauung abgehalten werden. Hinzu kommt, dass sich die Rampe nicht direkt an Grundstücksgrenze befinden wird, sondern dass sich dazwischen noch ein Gehölzstreifen befindet. Dieser Gehölzstreifen wird durch den Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Die Parkplatzflächen sind in Zukunft immer noch durch einen ca. 10 m bzw. 5 m breiten Grünstreifen von den südlich angrenzenden Grundstücken entfernt. Die Parkplätze rücken zwar näher an die Wohnbebauung heran, die zulässigen Grenzwerte werden laut schalltechnischer Untersuchung allerdings nicht überschritten.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Kundenverkehr schalltechnisch unproblematisch ist. Das Gutachterbüro empfiehlt allerdings, die Fahrgassen des Parkplatzes ohne Fasen zu realisieren. Diese Empfehlung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird folgender Hinweis in die Begründung aufgenommen: Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen (Tabel-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Lärm erzeugt. Hinweisen möchte ich auch auf den Waren-Anlieferungsverkehr zum Aldi-Markt. Es wurde immer gesagt, es würde nur ein Als LKW pro Tag Waren anliefern und dies auch erst nach 6.30 Uhr. Auf Nachfrage meinerseits stellte sich dann heraus, dass zusätzlich zum Aldi-LKW weitere Zulieferer ebenfalls täglich den Aldi-Markt beliefern, so z. B. der Brotwagen, der zur Zeit gegen 4.30 Uhr anliefert.</p> <p>Im Laufe der Jahre hat sich eine Art Biotop rund um das Gelände entwickelt. Insbesondere um das jetzige Wohngebäude der Familie Duden und im Bereich, der als Mischgebiet genutzt werden soll. In diesen Bereichen stehen auch mehrere ältere Bäume. Neben dem Naturschutzgedanken und dem Lärmschutz bieten diese Bäume auch einen hervorragenden Sichtschutz auf das Gelände. Auf den aktuellen Plänen sind diese Grünflächen stark verkleinert und auch sind explizit keine Bäume in diesen Flächen zur Erhaltung ausgewiesen. Diese Bäume sollten erhalten bleiben. Vom Planungsbüro wurde zwar eine mündliche Zusicherung gemacht, dass kein Baum gefällt werden soll, eine verbindliche Festlegung im Plan würde dies jedoch besser gewährleisten.</p> <p>In den Erläuterungen unter Punkt 3.2 wird eine Firsthöhe bis zu 6,50 m festgelegt und eine Traufhöhe bis 4,50 m. Ich gehe davon aus, dass sich diese Festlegungen auf alle drei Sondergebiete beziehen, aus dem Text ergibt sich dies für mich nicht. Da sich das Aldi-Gebäude von meinem Grundstück aus an der gesamten Südseite befindet, würde dies eine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten, da kaum noch Sonne in meinen Garten gelangen könnte und ich einen freien Blick auf das Gebäude hätte. In dem Plan steht bei SO 1 sogar eine OKG bis 9,50 m. Was bei einer fast Grenzbebauung nicht mehr annähernd der Höhe eines normalen Einfamilienhauses entsprechen würde, schon gar nicht über die vorgesehene Länge von fast 3 Baugrundstücken.</p> <p>Ich bitte, meine Bedenken vor einer endgültigen Zustimmung zu berücksichtigen und entsprechende Auflagen, die insbesondere den Lärmschutz und die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigen in den Plan aufzunehmen.</p>	<p>le 8 der schalltechnischen Untersuchung) einzuhalten. Ohne eine zusätzliche Lärmschutzvorkehrungen muss die Anlieferung des Discounters in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen. Soll die Anlieferung zukünftig zu anderen Tageszeiten stattfinden, müssen zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen hergestellt werden, wie z. B. die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand zwischen dem Sondergebiet und dem angrenzenden Wohngebiet.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die festgesetzten Grünflächen sind zu erhalten. Außerdem wird über eine zusätzliche textliche Festsetzung (8. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen um den Charakter des Gehölzstreifens zu erhalten.) sichergestellt, dass der Grünstreifen auch in Zukunft eine wirksame Eingrünung des Sondergebietes darstellt. Eine mündliche Zusicherung, dass kein Baum gefällt wird, gab es nicht. Es wurde zugesichert, dass der Grünstreifen erhalten werden und ggf. gärtnerisch aufgearbeitet werden soll.</p> <p>Die Angabe der Trauf- und Firsthöhe in der Begründung ist ein redaktioneller Fehler. Die Trauf- und Firsthöhe wird nicht festgesetzt, die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OKG) geregelt. Die Begründung wird entsprechend angepasst, so dass Planzeichnung und Begründung in Einklang sind.</p> <p>Da sich das geplante Gebäude nördlich der Wohnbebauung an der Mendelsohnstraße befindet, wird es hier nicht zu einer unangemessenen Verschattung der Wohngrundstücke kommen. Einen freien Blick auf das Gebäude gibt es heute nicht und wird es von den südlichen Grundstücken auf Grund der vorhandenen bzw. geplanten Eingrünung auch in Zukunft nicht geben.</p>