

Begründung zur Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum BP Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße – ergänzendes Verfahren

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Aushang vom 16.12. bis 20.01.2017

Aus Datenschutzgründen wurden in der folgenden Synopse Name und Adresse der Einwender durch eine laufende Nummer ersetzt. Den Einwendern wurde die, ihnen zugeordnete Nummer, in der Eingangsbestätigung bekanntgegeben. Für die Fraktionen erfolgte die Zuordnung auf einer Liste, die mit den Kopien der Schreiben der Einwender übersandt wurde. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird in der Synopse auf die jeweilige erste Abwägung in gleicher Sache verwiesen.

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
B 1	20.01.17 per Fax 08.02.17 per Fax	<u>Stellungnahme vom 20.01.17:</u> Mit der geplanten Festsetzung eines Fuß- und Radweges am nordwestlichen Teil des Plangebietes würde das im Eigentum stehende an der Parzelle 2351 (Anm.: das heutige Flurstück Nr. 3522 ist aus den Flurstücken Nr. 2351 und 2005 hervorgegangen (s. Anlage 8 zur Beschlussvorlage Drucksachennummer 0006/2020 im Ratsinformationssystem SESSION)) zustehende Wegerecht entschädigungslos entfallen. Hierdurch bin ich in meinen Rechten betroffen. Im südlichen Teil soll ebenso ein Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Auch hier steht mir ein Wegerecht zu. Die vorhandenen Wegerechte sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der geplanten Festsetzung nicht berücksichtigt worden.	<u>zur Stellungnahme vom 20.01.17 und 08.02.17:</u> Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese, Teil 1, 1.Änderung setzt bereits sowohl am nordwestlichen Teil des Plangebietes als auch im südlichen Teil einen Fuß- und Radweg eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Zwar war nach der Planung die Festsetzung eines Fuß- und Radweges gewollt, jedoch findet sich kein entsprechendes Planzeichen im Plan. Dennoch möchte der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - die bisher gewollte Festsetzung eines Fuß- und Radweges sichern. Städtebauliches Planungsziel ist die Sicherung der fußläufigen Verbindungen zwischen angrenzender Wohnbebauung und der Mülheimer Straße und somit auch den Nutzungen des Plangebietes bzw. der Einzelhandelseinrichtungen als auch den Betrieben / Gemeinbedarfseinrichtungen des Kradepohlmühlenweges. Die angegebenen Wegerechte werden nicht beeinträchtigt. Eine Entschädigungspflicht besteht nicht, da diese mit Verkehrsflächen überlagert bzw. im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Somit können diese Wegerechte weiterhin ausgeübt werden Der Fuß- und Radweg überlagert in bestimmten Flächen die bestehende Grunddienstbarkeit für das nordwestliche Wegerecht der Einwenderin / des Einwenders. Diese ist jedoch nicht deckungsgleich mit heute bestehenden Weg und dem festgesetzten	nein

			Fuß- und Radweg des Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -. Die Grunddienstbarkeit ermöglicht ihrem Inhalt nach eine Nutzung der Flächen auch mit dem PKW. Durch die Festsetzung eines Geh- und Radweges wäre diese Nutzung ausgeschlossen. Sofern die Grunddienstbarkeit heute noch besteht und nach den tatsächlichen Umständen auch eine Nutzung mit dem PKW ermöglicht, würde durch die Festsetzung das Rechts der Einwenderin/des Einwenders aus Art. 14 GG berührt. Nach Abwägung aller Belange muss diese Beeinträchtigung hinter dem städtebaulichen Ziel der fußläufigen Verbindung zurückstehen. Das städtebauliche Ziel der fußläufigen Verbindung sollte bereits durch die vorangehenden Bebauungspläne umgesetzt werden. Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation besteht für alle Grundstücke eine ausreichende verkehrliche Situation, so dass eine Befahrung der festgesetzten Verkehrsfläche mit dem PKW nicht erforderlich ist. Durch die Festsetzung eines Geh- und Radweges soll dieser Bereich vielmehr verkehrsberuhigt werden. Einer möglichen Beeinträchtigung der Rechte der Einwenderin / des Einwenders wird dadurch gemindert, dass für den bestehenden Weg straßenverkehrsrechtlich eine ausnahmsweise Befahrbarkeit mit PKW angeordnet wurde. Die Erreichbarkeit der sich seitlich des Gebäudes Mülheimer Straße 60 befindenden Stellplätze ist bereits heute durch ein Zusatzzeichen 'Anlieger frei' sichergestellt. Die vorhandenen Stellplätze / Garagen sind damit über den festgesetzten Geh- und Radweg weiterhin erreichbar. Im Übrigen bestehen für das Flurstück 2002 mehrere Möglichkeiten der Erreichbarkeit mit PKW. Da das Flurstück direkt an der Mülheimer Straße liegt, kann es unabhängig von der Festsetzung des Geh- und Radweges mit dem PKW angefahren werden. Die Anfahrt des rückwärtigen Teils des Flurstücks 2002 ist mit dem PKW weiterhin über die Straße 'Schluchter Heide' und 'Leibnizstraße' möglich	
--	--	--	--	--

			<i>Die Erreichbarkeit der heutigen Flurstücke 42/3 und 1998 und 1999 ist über die Straßen Schluchterheide und Leibnizstraße gegeben, über welche auch die tatsächliche verkehrliche Erschließung abgewickelt wird. Der Nachteil, diese Grundstücke ggf. nicht mehr mit dem PKW über den festgesetzten Geh- und Radweg erreichen zu können, wiegt daher weniger schwer.</i> <i>Eine mögliche Beeinträchtigung von Art. 14 GG durch die Festsetzung des Geh- und Radweges wiegt nicht so schwer und kann daher hinter der städtebaulichen Zielsetzung zurückstehen.</i> <i>Die Festsetzung des <u>südlichen</u> Fuß- und Radweges wird aus den vorangegangenen Bebauungsplänen Nr. 2442 - Kradepohlswiese, Teil 1 und Nr. 2442 - Kradepohlswiese, Teil 1, 1. Änderung übernommen. Sowohl die ursprünglichen Bebauungspläne als auch der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - setzen für den Bereich, in dem sich das Wegerecht nach den eigenen Angaben der Einwenderin / des Einwenders befindet, ein Sondergebiet sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Soweit die Bebauungspläne wirksam sind, wäre die Einwenderin / der Einwender in seinem Wegerecht nicht mehr oder weniger beeinträchtigt, als er dies unter Geltung der vorangegangenen Bebauungspläne gewesen ist. Die bisherigen planerischen Vorgaben sind in der Örtlichkeit bereits seit Jahren umgesetzt. Von Bedeutung ist jedoch, dass die bestehende und in den benannten Bebauungsplänen festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Einwenderin / dem Einwender die Möglichkeit eröffnet, die Zielsetzung des Wegerechts in gleicher Weise, nur an einer räumlich geringfügig anderen Stelle zu erreichen. Sofern dies nicht ausreichend sollte, um den Anforderungen aus Art. 14 GG Rechnung zu tragen, besteht die Möglichkeit für den Rechtsinhaber, sein Geh- und Fahrrecht an der vereinbarten Stelle umzusetzen. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes bestünde die Möglichkeit, die Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und die Anlage eines Weges miteinander in Einklang zu bringen.</i> <i>Soweit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Rechte der Einwenderin / des Einwenders eingeschränkt werden sollten, wird dem öffentlichen Belang der Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen angrenzender Wohnbebauung und</i>	
--	--	--	---	--

		der Mülheimer Straße und somit auch den Nutzungen des Plangebietes bzw. der Einzelhandelseinrichtungen als auch den Betrieben / Gemeinbedarfseinrichtungen des Kradepohlsmühlenweges Vorrang eingeräumt. Die Beeinträchtigungen von Art. 14 GG können auf andere Weise bzw. durch andere Maßnahmen so ausgeglichen oder gemildert werden, dass dieser Belang hinter der städtebaulichen Zielsetzung zurückstehen kann. <u>Stellungnahme vom 08.02.17:</u> a. Mit der geplanten Festsetzung eines Fuß- und Radweges am nordwestlichen Teil des Plangebietes würde das im Eigentum stehende an der Parzelle 2351 zustehende Wege-recht entschädigungslos entfallen. b. Im nordöstlichen Plangebiet ist eine Trafostation geplant. Dieser Standort löst für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen aus. Die Beeinträchtigung ist zu befürchten durch Magnetfelder, Vibration niederfrequenter Schwingungen u.a. Mit dieser Thematik wurde sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht befasst. c. Gleiches gilt für den nordöstlichen Teil des Plangebietes angrenzend an die Mülheimer Straße 82. Hier sind Beeinträchtigungen zu befürchten durch das geplante Leitungsrecht. d. B1 steht ein Wegerecht betreffend des Flurstückes 3261 zu. Auf diesem Grundstück steht das Gebäude der Firma Lidl. Er kann dieses Wegerecht jetzt nicht mehr nutzen.	<u>zur Stellungnahme vom 08.02.17:</u> a. s. auch Stellungnahme zum Schreiben vom 20.01.17. b/c. Die seit ca. 15 Jahren bestehende Trafostation wird durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung 'Elektrizität' entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung in ihrem Bestand gesichert. Weiterhin sichert ein Leitungsrecht (lr 2) zwischen der Mülheimer Straße und der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen die Versorgungstrasse für die bestehende Transformatorenanlage. Stellungnahmen zu Beeinträchtigungen bzgl. der Trafostation bzw. des zugehörigen Leitungsrechtes von der angrenzenden Wohnbebauung liegen seit Bestehen der Trafostation nicht vor. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies ist auch im vorliegenden Fall geschehen. Jedoch wurde hier dem öffentlichen Interesse an der Versorgung mit Elektrizität Vorrang gegeben. d. Die Festsetzung 'Sondergebiet' als auch die überbaubaren Flächen-wurden zur Bestandsicherung der Gebäude aus dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese, Teil 1, 1.Änderung übernommen. Die betroffenen Grundstücke sind bereits seit 1977 durchgehend bebaut. Zunächst mit einem Raab Karcher Baumarkt, des-	
--	--	---	---	--

			sen Verkaufsfläche 1989 erweitert wurde. 1994 wurde eine Baugenehmigung für eine weitere Zelthalle erteilt. Im Weiteren stand in diesem Bereich ein Obi-Baumarkt und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung siedelte sich dort ein Lidl- Markt an. Beschränkungen aus Bebauungsplänen gehören nicht zu den gesetzlichen Beschränkungen, die einer Grunddienstbarkeit entgegenstehen. Grund hierfür ist, dass derart öffentliche Beschränkungen Änderungen unterliegen können. Aus dem Bebauungsplan Nr. 2427 – östlich Leibnizstraße – als auch aus den vorangegangenen Bebauungsplänen Nr. 2442 – Kradepohlswiese – Teil 1 und Nr. 2442 – Kradepohlswiese – Teil 1, 1. Änderung folgt daher keine dauernde Ausübungsbeschränkung des angegebenen Wegerechtes. Durch die Sicherung des Bestandes (Übernahme der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung) werden die Wegerechte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - nicht beeinträchtigt. Soweit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Rechte der Einwenderin / des Einwenders eingeschränkt werden sollten, wird dem öffentlichen Belang der Sicherung des bestehenden Nahversorgungsstandortes Vorrang eingeräumt. Durch bestehenden öffentliche Verkehrswege als auch durch die ausgewiesenen Fuß- und Radwege in diesem Bereich können mögliche Beeinträchtigungen von Art. 14 GG ausgeglichen bzw. gemildert werden. S. Auch Stellungnahme zum Schreiben vom 20.01.17.	
		e. Das B1 an der südlichen Grenze des Plangebietes zustehende Wegerecht wird durch die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes entzogen. Die geplante Festsetzung führt zu einer Verengung der Durchfahrt.	e. s. auch Stellungnahme zum Schreiben vom 20.01.17. Da sich die Situation im Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese, Teil 1, 1. Änderung nicht geändert hat, ist eine Beeinträchtigung der Wegerechte der Einwenderin / des Einwenders durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - nicht ersichtlich. Der ausgewiesene Fuß- und Radweg in diesem Bereich stellt eine ausreichende Kompensation für das Wegerecht der Einwenderin / des Einwenders dar. Aufgrund der geringen Breite kommt das Wegerecht auch nur für ein Begehen und nicht für ein Befahren in Betracht.	

			Sofern die Grunddienstbarkeit heute noch nicht erloschen ist, wurde nach Abwägung aller Belange diese Beeinträchtigung hinter dem städtebaulichen Ziel der Belang der Sicherung des bestehenden Nahversorgungsstandortes Vorrang eingeräumt Im Plangebiet bestehen einige Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten. Sofern diese heute überhaupt noch wirksam sind, können sie teilweise trotz der Festsetzungen des Bebauungsplans heute noch umgesetzt werden. Soweit der Bebauungsplan einer Umsetzung entgegensteht, werden die daraus folgende Einschränkung des Eigentumsrechts aus Art. 14 GG durch eine anderweitige Zielerreichung gemindert. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke im Plangebiet ist, auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, weiterhin sichergestellt. Der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans wird daher der Vorrang vor einer noch verbleibenden Einschränkung des Eigentumsrechts eingeräumt.	
	f. Am südlichen Ende des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt, welche an die Grundstücke von B1 angrenzt. Es ist ein Leitungsrecht geplant. Es sind Beeinträchtigungen zu befürchten. Eine gutachterliche Bewertung all dieser Leitungsrechte und auch der Position der Trafostation ist nicht erfolgt. g. Nördlich angrenzend an die private Grünfläche und südlich an die zu bebauende Fläche findet sich eine Festsetzung als Fuß- und Radweg. Im wiederum östlichen Teil dieses Weges findet sich die Festsetzung Fuß- und Radweg. Die Festsetzung ist aber nicht durchgängig vorhanden. Es bleibt offen, welche Nutzung dort festgesetzt werden soll. An dieser Stelle ist der geplante Bebauungsplan missverständlich bzw. widersprüchlich. h. Für die Wohnnutzung der Grundstücke Mülheimer Straße 82,84 und 84a sind erhebliche Lärmbelästigungen zu befürchten. Aus der Begründung des Bebauungsplanes geht hervor, dass erhebliche passive Lärmschutzmaßnahmen	f. s. auch Stellungnahme unter b/c. g. Zur Klarstellung der Abgrenzung der Flächen 'Fuß- und Radweg' bzw. 'Straßenverkehrsfläche' wurden in der Planzeichnung die Darstellung der Fuß- und Radwege als 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' als auch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen redaktionell geändert. h. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung von accon Environmental Consultants in Köln (Stand: August 2016) erstellt. Es wurden die auf das		

		notwendig sind, damit es zu keiner Überschreitung der zulässigen Lärmschutzwerte gibt. Insbesondere für die Nachtzeit sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung ist hinsichtlich der erhöhten Schutzbedürftigkeit betreffend der Beeinträchtigungen durch Schall nicht ausreichend gewürdigt.	Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche, die gewerbliche Vorbelastung des Plangebietes, die zu erwartenden gewerblichen Geräuschemissionen im Plangebiet und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht und beurteilt. Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - um einen sogenannten Angebotsplan handelt, wurden die Prognoseansätze und die Vorgaben für <u>den ungünstigsten Fall</u> gewählt. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an den relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung <u>am Tag</u> eingehalten werden. <u>Innerhalb der Nachtzeit</u> (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) führen Anlieferungen und Parkvorgänge zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm. Um dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte bzw. der zulässigen Spitzenpegel (tags und nachts) insbesondere für folgende Emittenten: Tiefgaragen, Parkplätze, Anlieferzonen, stationär betriebene Anlagen (z. B. Lüftungs- und Klimageräte) gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) im Baugenehmigungsverfahren an den ungünstigsten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft nachzuweisen ist. Aufgrund der gewerblichen Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes und der Verkehrsgeräusche ergeben sich gemäß DIN 4109-1 Anforderungen an den passiven Schallschutz für die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher Lärmpegelbereiche IV bis V festgesetzt. <i>Durch das schalltechnische Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) bzw. eines 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) eingehalten werden. Ein etwaiger Lärmkonflikt in der Nachtzeit kann auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden. Ein Nachweis hierzu wird durch die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gefordert.</i>	
--	--	---	---	--