

**Begründung zur Abwägung der aus der Öffentlichkeit eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen
zum BP Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -****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	<p><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 zustehende Wegerecht entschädigungslos entfallen. Hierdurch bin ich in meinen Rechten betroffen.</p> <p>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.</p>	<p><u>zur Stellungnahme vom 20.01.17 und 08.02.17:</u> Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradehohlswiese, Teil 1, 1.Änderung setzt bereits sowohl am nordwestlichen Teil des Plangebietes als auch im südlichen Teil einen Fuß- und Radweg fest. Diese Festsetzungen wurden aus diesem Bebauungsplan in den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - übernommen. Städtebauliches Planungsziel ist die Sicherung fußläufiger Verbindungen zwischen angrenzender Wohnbebauung und der Mülheimer Straße und somit auch den Nutzungen des Plangebietes bzw. der Einzelhandelseinrichtungen als auch den Betrieben / Gemeinbedarfseinrichtungen des Kradehohlmühlenweges.</p> <p>Die angegebenen Wegerechte werden nicht beeinträchtigt, da diese mit Verkehrsflächen überlagert bzw. im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Somit können diese Wegerechte weiterhin ausgeübt werden. Eine Entschädigungspflicht besteht nicht.</p>	nein
	20.01.17 08.02.17	<p><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 Wegerecht entschädigungslos entfallen.</p>		

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>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.</p> <p>c. Gleiches gilt für den nordöstlichen Teil des Plangebietes angrenzend an die Mülheimer Straße 82. Hier sind Beeinträchtigungen zu befürchten durch das geplante Leitungsrecht.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>f. Am südlichen Ende des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt, welche an die Grundstücke von B1 an-</p>	<p>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 - Kradehohlswiese - 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.</p> <p>d. Die Festsetzung 'Sondergebiet' als auch die überbaubaren Flächen wurden zur Bestandsicherung der Gebäude aus dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradehohlswiese, Teil 1, 1. Änderung übernommen. Beschränkungen aus Bebauungsplänen gehören nicht zu den gesetzlichen Beschränkungen, die einer Grunddienstbarkeit entgegenstehen. Grund hierfür ist, dass derartige öffentliche Beschränkungen Änderungen unterliegen können. Aus dem Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - als auch den vorangegangenen Bebauungsplänen 2442 - Kradehohlswiese, Teil 1 und Nr. 2442 - Kradehohlswiese - Teil 1, 1. Änderung folgt daher keine dauernde Ausübungsbeschränkung des angegebenen Wegerechtes. s. auch Stellungnahme zum Schreiben vom 20.01.17.</p> <p>e. s. auch Stellungnahme unter a. und d.</p> <p>f. s. auch Stellungnahme unter b./c.</p>	

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>grenzt. 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.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p>	<p>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.</p> <p>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 Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche, die gewerbliche Vorbelastung des Plangebietes, die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen 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</p>	

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berück-sichtigt
	ingeg. am			
			<p>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.</p> <p>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.</p>	