

Kurzfassung der Anregungen	Stellungnahmen / Beschlussempfehlungen
<p>Stellungnahme vom 02.02.2009</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In einem Teilgebiet erfolgt eine vertikale Gliederung nach Baugebieten (untere Ebene Sondergebiet (SO), obere Ebene Mischgebiet (MI)). Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Rheinland Pfalz vom 15.03.2003, Az. 1 C 11224/02.OVG führt dies zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes. 2. Die oben genannte Mischgebietsfläche (MI) grenzt unmittelbar an den geplanten Parkplatz an. Es ist für dieses Gebiet durch den Gewerbelärm eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zu erwarten. Eine Berechnung der Geräuschimmissionen durch den Gewerbelärm für das MI A ist erforderlich. 3. Kommen zu den geplanten gewerblichen Nutzungen weitere hinzu, ist beim Bauantrag eine schalltechnische Beurteilung einzureichen. Ob dies als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, ist zu prüfen. 	<p>Stellungnahme:</p> <p>Laut des Gerichtsurteils sieht die Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur die Möglichkeit einer vertikalen Gliederung nach den in den jeweiligen Baugebieten zulässigen Nutzungen vor. Auf die Möglichkeit einer geschossweisen Schichtung nach Baugebieten wurde aber verzichtet. Daraus ergibt sich laut OVG Rheinland Pfalz die Unzulässigkeit einer vertikalen Gliederung nach Baugebieten. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb die Gliederung aufgegeben und Sondergebiet (SO2) für beide Geschosse im Plan festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben davon unberührt.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Das bisher an den Parkplatz angrenzende Mischgebiet ist in Sondergebiet geändert (s. vorstehende Stellungnahme). Eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Die schalltechnische Beurteilung bei gewerblicher Ansiedlung wird im Bauantragsverfahren ohnehin gefordert, wenn Wohnnutzung in der Nachbarschaft vorhanden ist. Eine textliche Festsetzung ist daher nicht notwendig.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>

<p>4. In den textlichen Festsetzungen wird durch einen Hinweis die Problematik der Anlieferzone des Discount-Marktes bei heranrückender Wohnbebauung behandelt. Es wird vorgeschlagen, die Ausführung der Anlieferzone detailliert nach Gutachten festzuschreiben, die Bauausführung aber auszusetzen.</p> <p>5. Eine erhebliche Belastung der südwestlichen Mischgebietsfläche durch den Straßenverkehr und die Straßenbahn ist vorhanden. Der Hinweis darauf reicht nicht aus. Es wird eine entsprechende Festsetzung für passiven Schallschutz an Gebäuden mit Wohnräumen oder Büros vorgeschlagen</p>	<p>Stellungnahme: Eine zusätzliche Wohnbebauung in der Nähe der Anlieferzone des Discount-Marktes ist nicht zu erwarten. Sollte dies dennoch beabsichtigt sein, muss die heranrückende Bebauung die vorhandene Nutzung berücksichtigen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Stellungnahme: Die vorgeschlagene textliche Festsetzung wird unter Nr. 5.3 übernommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme vom 02.02.2009</p> <p>Es wird um einen Hinweis auf das Kultur- und Gartendenkmal „7000 Eichen“ in der Bunsenstraße gebeten. An den Bäumen sollen keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen erfolgen.</p>	<p>Stellungnahme: Ein entsprechender Text ist unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird gefolgt</p>
<p>Stellungnahme vom 24.04.2008 und erneut vom 02.02.2009</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Aussagen über die artenschutzrechtlichen Aspekte. Aufgrund der Lage, des jahrelangen Leerstandes des Depots, der kleinteiligen mosaikartigen Biotopstruktur, dem alten Baumbestand und der auf der Nordwestseite mit altem Efeu berankten Depotfassade ist nicht auszuschließen, dass im Planbereich nach</p>	<p>Stellungnahme: Es liegt bereits eine gültige Abbruchgenehmigung mit Datum vom 07.11.2007 vor. Im Interesse einer gesamtheitlichen Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange wurde das Plangebiet dennoch hinsichtlich eventuell vorkommender Tierarten untersucht. Als Ergebnis von insgesamt drei jeweils etwa einstündigen Begehungen durch</p>

<p>nationalem oder europäischen Recht streng oder besonders geschützte Arten vorkommen. Denkbar wären Fledermäuse und die Zauneidechse (FFH-Anhangarten), Höhlenbrüter und Singvögel.</p> <p>Es wird daher gebeten, im Zuge der Planaufstellung eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorzunehmen, um eventuelle Befreiungsvoraussetzungen rechtzeitig klären zu können, zumal der Abbruch des Depots die Voraussetzung für die weitere bauliche Tätigkeit ist.</p>	<p>das Planungsbüro H. Grundler zu unterschiedlichen Tageszeiten im Juni 2008 ist festzustellen: Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilienarten gefunden werden.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass während der Sommermonate in Hohlräumen am Gebäude oder innerhalb einer teilweise vorhandenen Fassadenbegrünung Brutstätten von Singvogelarten vorkommen. Ebenso sind am Gebäude Hohlräume vorhanden, die potenziell Sommer-Lebensräume von Fledermausarten sein könnten. Diese potenziellen Lebensräume / Brutstätten werden mit dem Abbruch des Gebäudes beseitigt. Aufgrund der Lage des Gebiets und der Struktur der Umgebung ist allerdings davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung vergleichbare Teillebensräume und andere potenzielle Brutstätten oder Zufluchtsräume vorhanden sind, so dass sich eine Beseitigung möglicherweise vorhandener Lebensräume durch den Abbruch des Gebäudes nicht nachteilig auf den Erhaltungszustand der Arten auswirken wird. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Brut bzw. Aufzucht von Jungtieren ist dadurch auszuschließen, dass der Abbruch des Gebäudes ausschließlich im Winterhalbjahr (Ende September bis Anfang März) stattfindet. Der Bauherr wurde rechtzeitig darauf hingewiesen.</p> <p>Diese Aussagen sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Stellungnahme vom 04.02.2009</p> <p>Die Darstellung unterschiedlicher Nutzungen auf verschiedenen Ebenen sieht der Flächennutzungsplan (FNP) nicht vor. Die endgültige Darstellung im anzupassenden FNP ist noch abzustimmen.</p>	<p>Stellungnahme: Die Darstellung unterschiedlicher Nutzungen auf verschiedenen Ebenen, also eine vertikale Gliederung nach Baugebieten, ist in der BauNVO nicht vorgesehen und laut Rechtsprechung nicht zulässig. Es wird deshalb für beide Ebenen gleichermaßen Sondergebiet (SO 2) festgesetzt. Damit ist die Darstellung im FNP eindeutig möglich.</p> <p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird gefolgt.</p>

<p>Stellungnahme vom 04.02.2009</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird durch das Bauvorhaben Erweiterung des Discount-Marktes bis zu 0,86 überschritten. Der geforderte Grünflächenanteil von 20% kann somit nur bis 14% erfüllt werden. Es wird um entsprechende Anpassung der GRZ gebeten oder um einen Vorschlag, wie das Problem gelöst werden kann.</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Festsetzung GRZ 0,8 entspricht den Anforderungen der Baunutzungsverordnung und soll einen Mindestbegrünungsanteil garantieren. Ohne besondere Begründung kann nicht davon abgewichen werden. Eine solche Begründung liegt hier nicht vor. Im Gegenteil: durch Optimierung des Bauvorhabens insbesondere im Bereich der Stellplatzanlagen ist die GRZ 0,8 zu erreichen.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregung wird nicht gefolgt</p>
<p>Stellungnahme vom 04.02.2009</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird durch das Bauvorhaben Erweiterung des Discount-Marktes bis zu 0,86 überschritten. Der geforderte Grünflächenanteil von 20% kann somit nur bis 14% erfüllt werden. Es wird um entsprechende Anpassung der GRZ gebeten oder um einen Vorschlag, wie das Problem gelöst werden kann.</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Festsetzung GRZ 0,8 entspricht den Anforderungen der Baunutzungsverordnung und soll einen Mindestbegrünungsanteil garantieren. Ohne besondere Begründung kann nicht davon abgewichen werden. Eine solche Begründung liegt hier nicht vor. Im Gegenteil: durch Optimierung des Bauvorhabens insbesondere im Bereich der Stellplatzanlagen ist die GRZ 0,8 zu erreichen.</p> <p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregung wird nicht gefolgt</p>