

Anlage

A2	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ <ul style="list-style-type: none">• Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
-----------	---

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung - gemäß § 3 (2) BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.09.2012 bis einschließlich 22.10.2012 sind von der Öffentlichkeit **keine Stellungnahmen** vorgetragen worden.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind **keine Stellungnahmen** vorgetragen worden.

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Bezüglich der unter 1. aufgeführten Änderung wurde im Januar 2013 eine Beteiligung der Betroffenen durchgeführt. Von den Betroffenen wurde schriftlich das Einverständnis zu der Änderung erklärt. Die beiden anderen Ergänzungen/Änderungen sind nur redaktioneller Art. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

Nutzungsplan / Textliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet

Unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke sowohl zulässig als auch unzulässig festgesetzt. Hier handelt es sich um ein Versehen, da im Rahmen der 2. Änderung eigentlich nur die Dinge geändert werden sollten, die zur Realisierung eines konkreten Vorhabens erforderlich sind. Im Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ waren Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Aussage soll auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten. Die textliche Festsetzung wurde wie auch die Aussage in der Begründung entsprechend dieser planerischen Absicht geändert.

2. Baumstandorte

Die im Plangebiet vorhandenen zwei Birken an der Straße "Am Beckhof" können aus dem Status des zu erhaltenden Baumes entlassen und brauchen daher nicht länger als zu erhalten

festgesetzt werden. Eine Begutachtung hat ergeben, dass die beiden Birken auf Grund ihres Zustandes nicht mehr die geforderten Qualitäten für zu erhaltende Bäume aufweisen.

Bäume 1, Ordnung sind aufgrund ihrer zu erwartenden Endgröße und ihres Platzbedarfes für eine Stellplatzbegrünung ungeeignet. Daher wird der Passus "Bäume 1. Größe: Stammumfang 16-18 cm;" in den Festsetzungen gestrichen.

Begründung

3. Stadtklima

Die Begründung wird wie folgt ergänzt/geändert:

5.1 Art der baulichen Nutzung

(Neufassung, die Aussage über die Unzulässigkeit für Anlagen für sportliche Zwecke ist entfallen)

Als Art der baulichen Nutzung ist für die gewerblich zu nutzenden Flächen die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Gemäß der Zweckbestimmung (§ 8 (1) BauGB) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dabei erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes anhand von sog. immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln (IFSP). Mit der Gliederung soll dem vorbeugenden Immissionsschutz Rechnung getragen werden im Hinblick auf die zu berücksichtigten wohngenutzten Immissionsorte. Dabei wird das im Westen und in der Mitte des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet aufgrund seiner Nähe zu vorhandener gewerblicher Nutzung mit einem höheren IFSP von 60 dB(A)/ m² tags sowie 45 dB(A)/ m² nachts als die Gewerbegebiete im Osten (57 dB(A)/ m² tags sowie 42 dB(A)/ m² nachts) belegt.

In dem „Gewerbegebiet Beckhof“ werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (2) (BauNVO) mit einigen Einschränkungen und Ausnahmen zugelassen.

Als nicht zulässig sind Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art sowie Vergnügungsstätten festgesetzt. Um den Vorgaben des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerecht zu werden, ist vorgesehen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art bis auf wenige Ausnahmen, wie Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel, Einzelhandel in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung in untergeordnetem Umfang, im Gewerbegebiet auszuschließen. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig sind, in den ausgewiesenen Gewerbegebieten nicht zugelassen, um den Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO –Gewerbegebiet - Vorrang einzuräumen.

Vor diesem Hintergrund kann der gewerblichen Nutzung eindeutig Vorrang eingeräumt werden. Der Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll vollständig ausgeschlossen werden; ausgenommen davon wird Einzelhandel, wenn die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und wenn die Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Betriebes deutlich untergeordnet ist; ausgenommen sind außerdem Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt, da diese Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten im B-Plan ist angesichts der Lage und der vorhandenen Erschließung zweckmäßig.

8.6 Belange des Stadtklimas

Lt. Stadtklimaanalyse (2007) bildet das Plangebiet aktuell ein frisch- und kaltluftbildendes mäßig klimaempfindliches Grünflächen-Klimatop, welches aufgrund der Innenstadtferne nicht wärmebelastet ist.

Mit der Gesamtausweisung als Gewerbegebiet wird sich der Bereich bzw. einem Gewerbeflächen-Klimatop mit Wärmeinseleffekten verändern. Die bisherigen bodennahen Luftströmungen und Kühleffekte werden deutlich gemindert. Durch den zusätzlichen kompakten Baukörper wird sich die Temperatur in der Plangebietsmitte um voraussichtlich 0,5° bis 1° C erhöhen. Mikro- und Bioklima werden dadurch noch weniger ausgeglichen, das menschliche Wärmeempfinden wird sich von leicht warm zu warm verändern.