

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahme eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes, bezeichnet als S1, formuliert eine Reihe von Verständnisfragen, allgemeinen Anmerkungen sowie Hinweise auf notwendige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen, die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte (in der Stellungnahme gekennzeichnet) sind wie folgt zu werten:

Unter **§ 3.2.1** beantragt der Stellungnehmende das Grundstück Alte Landstr. 28 (Flur 22, Flurstück 474) in das GE-Gebiet mit aufzunehmen, um die zukünftige Entwicklung des Betriebes nicht zu beeinträchtigen. Dem Stellungsnehmenden wurden telefonisch sowie schriftlich die Konsequenzen einer Einbeziehung des genannten Flurstückes in das GE-Gebiet erläutert (u.a. keine Erweiterungsmöglichkeiten für das dann auf den passiven Bestandsschutz gesetzte Wohnhaus). In einem weiteren Schreiben (vom 02.02.2010) bittet er daraufhin auf die Erweiterung des GE-Gebietes für das Grundstück Alte Landstraße 28 zu verzichten und das Grundstück als WA-Gebiet zu belassen. Als neue Anregung wird zugleich vorgetragen, das Baufenster auf dem Grundstück von Nord nach Süd durchlaufen zu lassen, wodurch eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu erreichen wäre. Städtebauliches Ziel ist die Fortführung der Straßenrandbebauung an der Kaiserstraße auch für die Grundstücke Alte Landstraße 28 und 30. Diese Zielsetzung wird mit Festsetzung eines zusätzlichen - in West-Ost-Richtung verlaufenden Baufensters - planungsrechtlich ermöglicht. Eine Hinterlandbebauung (Bebauung in zweiter Reihe), die mit einem nord-süd-gestreckten Baufenster realisierbar wäre, ist städtebaulich nicht gewünscht und daher abzulehnen.

Für das GE-Gebiet und das Flurstück 474 wird **zu § 3.2.2** zudem eine Gebäudehöhe von 16 m sowie die Zulässigkeit von vier Vollgeschossen gefordert. Die sich aus den Baugenehmigungsunterlagen ablesbare Gebäudehöhe des Firmengebäudes im GE-Gebiet beläuft sich auf rund 15,5 m. Der Erweiterungsabsicht auf rund 16 m im GE-Gebiet sollte daher zugestimmt werden, die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Maximalhöhe von 392,00 m über NHN (Normalhöhe Null) berücksichtigt dieses. In den Ge- und GIGebieten des Bebauungsplanes Nr. 100 erfolgt die Bauhöhenbeschränkung allein durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, eine zusätzliche Festsetzung der Geschossigkeit ist daher entbehrlich. Der Empfehlung sollte nicht gefolgt werden.

Zu § 3.7 ist interpretierbar als Anregung, für das GE-Gebiet die Festsetzung der (generellen) Zulässigkeit von Anlagen der Abstandsklasse VII (100 m Abstand) zu treffen. Dieses ist unmöglich, der Abstand Ge- Gebiet / nächstgelegene Wohngebäude beträgt nicht einmal 8 m. Um dennoch eine größtmögliche und wohngebietsverträgliche Nutzungsausdehnung in den GE- Gebieten zu ermöglichen, sind gemäß den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 100 hier Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zulässig, wenn (durch ein Fachgutachten) nachgewiesen werden kann, dass wesentliche Störungen an den ... gekennzeichneten Immissionspunkten vermieden werden

Zu den übrigen Punkten des Schreibens ist im einzelnen folgenden anzumerken:

Zu **§ 2** wird beanstandet, dass die in den textlichen Festsetzungen definierten Nutzungen im Widerspruch zu den Ausführungen in der Begründung stehen. Ein Widerspruch ist jedoch nicht erkennbar. Die in den textlichen Festsetzungen normierten Betriebsausschlüsse finden sich auch so in der Begründung wieder. Durch den Ausschluss werden zugleich (durch Umkehrschluss) die zulässigen Betriebsarten definiert.

Zu § 2.3 werden Interpretationsschwierigkeiten hinsichtlich der Bezeichnung der Parkplatzparzelle (Flur 22, Flurstück 475) als „Industriegrundstück“ und deren Deutung als GI oder GE geltend gemacht. Die Parkplatzparzelle (Flur 22, Flurstück 475) ist im Bebauungsplanentwurf eindeutig als Gewerbegebiet festgesetzt. Festsetzungen erfolgen im Bebauungsplan parzellenscharf. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich hier ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Beschreibungen in der Begründung ohne Festsetzungscharakter haben für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben keine Bedeutung.

Zu § 2.13 wird die Frage gestellt, welche immissionsschutzrechtlichen Beurteilungszeiten im GI Anwendung finden. Die Beurteilungszeiten finden baugebietsunabhängig Anwendung. Sie sind in allen Baugebieten gleich. Für die Tagwerte gelten die Zeiten von 06.00-22.00 Uhr und für die Nachtwerte die Zeiten von 22.00-06.00 Uhr.

Zu § 3.1.2 wird wie zu § 2 ein Widerspruch in den zulässigen Nutzungsarten gesehen. Auch hier ist ein Widerspruch nicht erkennbar. Die in den textlichen Festsetzungen normierten Betriebsauschlüsse finden sich auch so in der Begründung wieder. Ebenso wird kein Widerspruch zu den Immissionswerten von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts mit „kurzzeitigen“ Geräuschspitzen gesehen. Die Immissionswerte von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts beschreiben einzuhaltende Innenraumpegel für ausnahmsweise zulässige betriebsgebundene Wohnungen. Diese gelten nicht für die an den Immissionsorten IO 1 bis IO 18 einzuhaltenden Immissionsrichtwerte, die die maßgebende Außenpegel für die einzelnen Baugebiete vorgeben. Innen- und Außenpegel sind hier strikt voneinander zu trennen. Die Innenpegel fallen naturgemäß deutlich strenger aus, da sie die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude, die durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu gewährleisten sind, sicherzustellen haben.

Zu § 3.2.1 werden die unterschiedlichen GRZ für die festgesetzten Baugebiete genannt. Die Festsetzung der unterschiedlichen GRZ- Werte ist in der Begründung ausführlich dargelegt. Die BauNVO gibt in § 17 für die einzelnen Baugebiete unterschiedliche Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) vor, die sich mit steigender Nutzungsintensität eines Baugebietes erhöht.

Zu § 3.3 wird die Ergänzung der Nutzungsschablone gefordert. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist diese vervollständigt.

Zu § 6.1.2.3 wird wie zu § 2 und § 3.1.2 ein Widerspruch zu den Nutzungsarten gesehen, der jedoch nicht existiert.

Zu § 6.3.1.1 werden Korrekturen hinsichtlich des Firmennamens und der Anschrift gewünscht. Die Änderungen wurden entsprechend vorgenommen.