

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 27 01.19a - "Wohnen Lagesche Straße" - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Ergebnis der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB**

Zeitraum der erneuten förmlichen Beteiligung vom 02.04.2019 bis 16.04.2019

Name / Institution	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag der Stadt Lemgo	Empfehlung an den Rat / Beschluss des Rates
<b>Behörden</b>			
<b>Kreis Lippe Der Landrat</b>  Digital vom 08.04.2019	ich erhalte die Stellungnahme vom 06.02.2019 aufrecht. Die beiden dort genannten Punkte wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die erneute Offenlage resultierte nicht aus meiner Stellungnahme. Ich bringe keinen weiteren Anregungen oder Bedenken vor.	Der Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme aus der Offenlage bleibt bestehen.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Westnetz GmbH Dokumentation</b>  Digital vom 08.04.2019	wir teilen wir Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme 428464_Aufstellung BP 27 01.19a Wohnen_Lemgo_Lagesche Straße_vom 01.02.2019 weiterhin ihre Gültigkeit behält. Diese haben wir noch einmal angefügt. Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH mit einem Betriebsdruck $\geq 5\text{bar}$ .	Der Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme aus der Offenlage bleibt bestehen.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I</b>	durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Auenhausen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche An-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine Gebäude mit einer Höhe von über 30 m geplant.	Kein Beschluss erforderlich.

<p><b>3</b> Digital vom 10.04.2019</p>	<p>lagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>		
<p><b>Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Forstamt Lage</b> Digital vom 11.04.2019</p>	<p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan Nr. 27 01.19a wird forstbehördlich wie folgt Stellung genommen: Da öffentlich- forstrechtliche Belange nicht betroffen sind, bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<p><b>GASCADE Gas-transport GmbH</b> Mail vom 11.04.2019</p>	<p>wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<p><b>Unitymedia NRW GmbH</b> Digital vom 15.04.2019</p>	<p>vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p>	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Unitymedia NRW GmbH und der eventuellen Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	Kein Beschluss erforderlich.

	<p>ten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>		
<p><b>Abteilung 5.630 Bauaufsicht</b> Digital vom 16.04.2019</p>	<p><b>Der geänderte Bebauungsplan ist in einer besseren Qualität (Auflösung) online ins Internet zu stellen!</b></p> <p>1. Nicht konkret benannt in den textlichen Festsetzungen zu Verkehrslärm ist die Nutzung der Außenwohnbereiche...."hier steht: Baufenster A an der Gebäudeecke eine Lärmschutzmaßnahme vorzusehen". Demgegenüber steht in der Begründung welche nun für die Außenbereiche EG, 1.OG und 2. OG unterschiedliche Lärmschutzvorkehrungen zu treffen sind. Textl. Festsetzungen und Begründung stimmen nicht überein!</p> <p>Problematisch wird die Festsetzung gesehen, dass im MI2 und MI3 ggfs. die Verursacher bei Veränderungen Kosten für Lärminderung tragen müssen. Wie soll</p>	<p>Auf Grund der Dateigröße gab es Probleme beim hochladen der Datei. Ein Plan in besserer Auflösung wird zeitnah hochgeladen.</p> <p>Es gelten die textlichen Festsetzungen. In der Schalltechnischen Stellungnahme zur Änderung der Ausführung geplanter Wohngebäude vom 13.05.2018 steht: „[...] Der Wert von 60 dB(A) (ORW<sub>Tag</sub> „Dorf-, Mischgebiete“) sollte jedoch möglichst unterschritten werden. Bei Beurteilungspegeln über 62 dB(A) scheidet eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche aus.“ (Quelle: Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichungen für die kommunale Planung 4. Auflage, Seite 231 und 232)</p> <p>Es wird eine Schutzmaßnahme im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke des Baufensters A gefordert, da hier der Wert von 62 dB(A) überschritten wird. Die in der Begründung dargestellten weiteren Bereiche sind alle Außenbereiche (Balkone und Terrassen), die über 60dB(A) und unter 62dB(A) liegen. Hier ist ein Schutz empfehlenswert, wird aber nicht gefordert. Die Begründung wird im Nachgang zur erneuten Offenlage redaktionell angepasst.</p> <p>Bei Abbruch kann dieses nicht verlangt werden, da gleichzeitig auch die Schallquille nach TA Lärm entfällt. Bei einer Erweiterung des bestehenden Gewer-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Die redaktionelle Änderung soll durchgeführt werden. Eine erneute Offenlage ist nicht notwendig.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>das konkret z.B. bei einem Abbruch durch den Eigentümer im MI 2 oder MI3 verlangt werden. In einem Baugenehmigungsverfahren kann dies nicht gefordert werden. Wer verlangt dieses ggfs? Ist das rechtlich überhaupt möglich?</p> <p>Ebenso problematisch ist ggfs. Die Festsetzung, dass bei Abriss von Gebäude A ein entsprechender Schutz der anderen im Baufenster befindlichen Wohnungen in dem MI 1 vorzusehen ist. In einem Baugenehmigungsverfahren kann dies nicht verlangt werden. Was soll der Eigentümer dann von Gebäude A machen? Z.B. eine Lärmschutzwand in der Höhe des alten Gebäudes errichten? Wer wird dies dann konkret verlangen und ist das rechtlich überhaupt möglich?</p> <p>2. Hinsichtlich der Abwägung zu der Stellungnahme Deutsche Bundesbahn:</p>	<p>bes oder bei einer Veränderung des Gewerbes muss der Gewerbebetrieb als Verursacher nachweisen, dass von ihm keine schädlichen Lärmauswirkungen auf die bestehenden Gebäude ausgehen. Gleiches gilt auch, wenn in einem der Baufenster ein Gewerbeneubau entstehen sollte.</p> <p>Das Grundstück befindet sich im Besitz einer Eigentümergemeinschaft, die einen Durchführungsvertrag unterschreiben muss, in dem dieses normiert ist. Sollte das Grundstück ganz oder teilweise verkauft werden, ist die Stadt zu informieren und die Rechte und Pflichten werden auf einen Dritten mit Zustimmung der Stadt übertragen.</p> <p>Eine Lärmschutzwand ist städtebaulich nicht wünschenswert. Grundsätzlich gibt es verschiedene Möglichkeiten, im Falle eines Abrisses ohne Wiedererrichtung auf den vorhandenen Gewerbelärm zu reagieren. Der Auslöser des Lärmschutzkonfliktes muss sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt bleiben.</p> <p>Die Deutsche Bahn sollte beteiligt werden, um mögliche Konflikte auszuschließen, auch wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Die Größe der Druckbereiche ist unterschiedlich. Architekten, die in der Nähe von Bahnanlagen bauen, sollten diese nach Ansicht der Bahn aber kennen. Es gibt keine gesetzliche Grundlage zur Beteiligung. Es wird von der Deutschen Bahn aber für alle Bauvorhaben in Bahnnähe empfohlen. Die Unterlagen müssen in Papierform vorliegen. Digitale Unterlagen zusätzlich wären gut. Es sollten Schnitte nach Möglichkeit mit dem Abstand zur Bahnanlage eingereicht werden. Der Abstand zur Bahnanlage muss auf jeden Fall aus den Unterlagen ersichtlich werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>			
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="443 1054 600 1425"> <p><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West, Kompetenzteam Bau-recht</b> Postalisch vom 24.01.2019</p> </td> <td data-bbox="600 1054 987 1425"> <p>Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden: Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe unserer Bahnanlagen sind wir durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen (Baubeschreibung, Querschnitte, maßstabsgetreue, prüfbare Pläne, etc.) zu beteiligen. Wir weisen schon heute darauf hin, dass bei möglichen Ausschachtungen für Fundamente o.ä. die Tiefe außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen muss. Bei anfallenden Abstandsflächen sind die Vorschriften nach BauO NW LBO zu beachten, bei Unterschreitung ist ggf. der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages erforderlich.</p> </td> <td data-bbox="987 1054 1055 1425"> <p>Die Hinwi an den wird die t men des der Bauar</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West, Kompetenzteam Bau-recht</b> Postalisch vom 24.01.2019</p>	<p>Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden: Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe unserer Bahnanlagen sind wir durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen (Baubeschreibung, Querschnitte, maßstabsgetreue, prüfbare Pläne, etc.) zu beteiligen. Wir weisen schon heute darauf hin, dass bei möglichen Ausschachtungen für Fundamente o.ä. die Tiefe außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen muss. Bei anfallenden Abstandsflächen sind die Vorschriften nach BauO NW LBO zu beachten, bei Unterschreitung ist ggf. der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages erforderlich.</p>	<p>Die Hinwi an den wird die t men des der Bauar</p>		
<p><b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West, Kompetenzteam Bau-recht</b> Postalisch vom 24.01.2019</p>	<p>Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden: Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe unserer Bahnanlagen sind wir durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen (Baubeschreibung, Querschnitte, maßstabsgetreue, prüfbare Pläne, etc.) zu beteiligen. Wir weisen schon heute darauf hin, dass bei möglichen Ausschachtungen für Fundamente o.ä. die Tiefe außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen muss. Bei anfallenden Abstandsflächen sind die Vorschriften nach BauO NW LBO zu beachten, bei Unterschreitung ist ggf. der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages erforderlich.</p>	<p>Die Hinwi an den wird die t men des der Bauar</p>				

	<p>Aufgrund der von der Bauaufsicht zu beteiligenden Deutschen Bundesbahn ist eine verlängerte Bearbeitungszeit der Bauanträge im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten. Ein Verfahren gem. § 63 BauONRW 2018 ist gänzlich ausgeschlossen.</p> <p>Hier wäre eine Rückfrage bei der Bahn vielleicht hilfreich gewesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie groß sind die Druckbereiche resultierend aus den Eisenbahnverkehrslasten?</li> <li>- Wenn die erforderlichen Abstandflächen gem. BauONRW 2018 eingehalten werden, ist auch dann eine Beteiligung erforderlich?</li> <li>- Querschnitt? Mit Einbeziehung der Bahntrasse? Abstand? Was muss die Bauaufsicht hier von dem Antragsteller anfordern?</li> </ul> <p>Sofern eine diesbezügliche Anfrage erfolgte sind der Bauaufsicht die Ergebnisse zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Der Bauaufsicht sind die Ansprechpartner/Kontaktdaten zu benennen</p> <p>3. Hinsichtlich Abwägung Stadtwerke Lemgo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bebauungsplan hätte, nach Rücksprache mit den Stadtwerken ein Platz für die Privatstation festgelegt werden können</li> </ul>	<p>Zur Bearbeitung soll eine Frist gesetzt werden. Üblich sind 4 Wochen. Im Regelfall wird in dieser Zeit geantwortet. Sonst wird eine Fristverlängerung beantragt.</p> <p>Die Unterlagen sind zu senden an:          Deutsche Bahn AG          DB Immobilien          Region West          Erna-Scheffler-Straße 5          51103 Köln          Ansprechpartnerin: Frau Anja Schütze  <a href="mailto:Anja.Schuetze@deutschebahn.com">Anja.Schuetze@deutschebahn.com</a>          Tel.: 0221 141 25 86</p> <p>In Abstimmung mit der Bauaufsicht soll die Deutsche Bahn beteiligt werden. Es wird eine Frist von 2 Wochen gesetzt, mit Verlängerungsoption.</p> <p>Der genaue Standort der Privatstation war im Bebauungsplanverfahren noch nicht festgelegt und wurde deshalb nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme der Stadtwerke wurde der Bauherrin übermittelt. Da auch Fernwärme etc. mit den Stadtwerken abgestimmt werden muss, sollte auch der Standort der Station durch die Bauherrin abgestimmt werden. Eine bauleitplanerische Festsetzung ist aber nicht zwingend erforderlich. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu wahren</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	---	---	-------------------------------------

4. Hinsichtlich Abwägung Westnetz GmbH  
Netzdokumentation

- Aufgrund der Stellungnahme kann es zu erheblichen Problemen bei der Bauausführung kommen.
- Der Bauaufsicht ist der zur Verfügung gestellte Bestandsplan durch die Westnetz GmbH zu übermitteln.

Die Leitung liegt auf der Nordseite der Lageschen Straße. Der Plan ist zur Klarstellung nachstehend angeführt. „Die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 97 mit einem Nenndurchmesser von DN 150 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt. Die Schutzstreifenbreite wurde anhand des Leitungsdurchmessers bestimmt.“ Eine Änderung der Bauleitplanung resultiert daraus nicht.



Die Stellungnahme wurde der Bauherrin übermittelt.

5. Hinsichtlich Stellungnahme Kreis Lippe  
Immissionsschutz

- Die erbetene Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren schließt ein Verfahren nach § 63 BauONRW aus.
- Hier hätten die konkreten Maßnahmen im VEP mit Lärmschutzgutachten schon benannt werden können Die Bearbeitungszeit des Bauantrages verlängert sich durch das Beteiligungsverfahren.

Im Rahmen des VEP's und zugehörigen Gutachten sind Aussagen zu Lärmschutz und technischen, baulichen Vorkehrungen getroffen worden. Welche Schalldämmmaße die einzelnen Gebäudebauteile haben müssen ergibt sich aus der DIN 4109 und müssen nicht konkret in einem Bebauungsplan nominiert werden. Es ist sinnvoll diese Festlegung der Bauausführung zu überlassen.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

	<p>6. Hinsichtlich Abwägung Bauaufsicht</p> <p>Der in der Abwägung angekündigte Hinweis, dass in der Begründung ein Hinweis auf den Durchführungsvertrag gegeben wird,.... dass die..Gebäude B und C nicht genutzt werden dürfen wenn A noch nicht errichtet ist etc..... konnte nicht gefunden werden</p> <p>Da gemäß Abwägung die Belange des Lärmschutzes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind und diese Prüfung nicht von der Bauaufsicht erfolgen kann, ist hierzu ein Lärmschutzgutachten vorzulegen.</p> <p>Dazu:  1.Zackenlinie um die Baukörper:  Für die Gebäude A,B und C ist nachzuweisen, dass die Bauteile den Anforderungen für besonderen baulichen Schallschutz gem.Lärmschutzpegel <math>\geq</math> IV einhalten.</p> <p>2. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen am Gebäude A, an der Nordfassade sowie am nördlichen Teil der Ostfassade und am Gebäude B an der Ostfassade dürfen nicht zu öffnen sein. Darstellung im Baugenehmigungsverfahren in den Plänen und Baubeschreibung erforderlich.</p>	<p>Dieser Hinweis wurde nicht in die Begründung aufgenommen. Im Durchführungsvertrag ist dieses aber zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Belange des Lärmschutzes erfüllt sind. Im Lärmgutachten zum B-Plan werden Bereiche mit nicht zu öffnenden Fenstern definiert und der bauliche Schallschutz nach DIN 4109 gefordert. Auch Bereiche, die zu vielen Lärmimmissionen für eine Außenbereichsnutzung haben, können aus dem Lärmgutachten abgeleitet werden. Der Bauherr hat die schalltechnischen Nachweise für die Bauteile zu führen und vorzulegen.</p> <p>Es muss nachgewiesen werden, dass Bauteile verwendet werden, die den Schall der entsprechenden Schallpegelbereiche entsprechend mildern nach DIN 4109.</p> <p>Ja, das muss entsprechend nachgewiesen werden. Der Bauherr ist verpflichtet dazu den Nachweis zu erbringen und hier z.B. die Fensterkonstruktion genau zu beschreiben.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	---	---	---

	<p>3. Des Weiteren sind die für den Außenbereich vorzunehmenden konkreten Maßnahmen zur Lärmschutzminderung nachzuweisen.</p>	<p>Ja, das muss entsprechend nachgewiesen werden. Der Balkon (Baukörper A) muss zur Schallquelle geschlossen werden. Das Material und die Konstruktion wird dem Bauherrn überlassen. Die schalltechnische Eignung der Bauteile ist nachzuweisen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer zu Detmold</b></p> <p>Digital vom 16.04.2019</p>	<p>Vielen Dank für die Möglichkeit, zum o. g. Planungsverfahren erneut Stellung nehmen zu können.</p> <p>Das Areal des einfachen Bebauungsplans (BP) Nr. 26 01.55 „Bahnlinie – Lagesche Straße“ soll überplant werden. Dieser ließ im Plangebiet Handwerks- und Gewerbebetriebe, funktional zugeordneter Einzelhandel sowie betriebszugeordnete Wohnungen zu. Demgegenüber sieht der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 01.19a „Wohnen Lagesche Straße“ für das Gebiet Mischgebietsnutzung (MI 1-3) vor. Auch der Flächennutzungsplan soll im Zuge dessen angepasst werden. Statt für das Plangebiet Gewerbefläche vorzusehen, soll eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Wir sehen eine <u>komplette</u> Umwidmung der Fläche weiterhin als kritisch an.</p> <p>Entsprechend § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete „<u>vorwiegend</u> der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. Im Gegenzug dienen Mischgebiete nach § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen <u>und</u> der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Demnach erfolgt im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen eine Nutzungseinschränkung in Bezug auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören könnten.</p> <p>Das von zwei Hauptstraßen und einer Bahnlinie eingeschlossene Gesamtgebiet wird zu ei-</p>	<p>Auf den Flächen südlich der Lageschen Straße hat sich in der Vergangenheit eine Mischung von Wohnen und Gewerbe entwickelt. Nördlich der Lageschen Straße sind ebenfalls gemischt genutzte Strukturen vorhanden. Im südlichen Teil der Lageschen Straße sind Wohnnutzungen durch die Stiftung Eben-Ezer (westöstlich des B-Plan-Gebietes) bereits lange vorhanden. Dieser Bereich hat sich nicht als Gewerbegebiet entwickelt. Auch die Häuser Lagesche Straße 63 und 65, die im B-Plan-Gebiet liegen werden bereits jetzt als Wohngebäude genutzt. Der nördliche Teil der Lageschen Straße wird mehr gewerblich genutzt. Insgesamt gesehen hat sich das Gebiet in der Vergangenheit eher als Mischgebiet als ein Gewerbegebiet entwickelt. Im südlichen Bereich sind die beiden Gewerbebetriebe eher die Ausnahme.</p> <p>Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, die gemischte Nutzung südlich der Lageschen Straße zu erhalten und in Teilen die Wohnnutzung zu stärken. Um langfristig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen, werden die beiden unmittelbaren Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine Sicherung der bestehenden Nutzungen und gleichzeitig ein Ausschluss von Nutzungen mit hohem Störpotenzial in Bezug auf das Vorhaben und den Umgebungsbereich.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden bauliche Maßnahmen für die geplanten Wohnhäuser ermittelt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, sodass ein verträgliches Ne-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>nem guten Drittel von der First Stop Reifen Auto Service GmbH beansprucht. Neben dem Vertrieb von Reifen und Felgen bietet das Unternehmen vielfältigste Dienstleistungen an. Haupt- und Abgasuntersuchungen werden vor Ort genauso durchgeführt, wie die Reifeneinlagerung, die Altreifenentsorgung sowie der Ölwechsel. Zudem wird ein Reifenservice im LKW-Nutzfahrzeugbereich angeboten. Das Unternehmen ist mit 7 Mitarbeitern montags bis freitags zwischen 8 und 18 Uhr aktiv. Ferner werden auch am Samstag zwischen 8 und 13 Uhr Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt.</p> <p>Entstünden in unmittelbarer Nachbarschaft wie angedacht drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten, sehen wir ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen der Wohnnutzung und dem seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbebetrieb im Plangebiet.</p> <p>Die in der nun vorliegenden erneuten Offenlage angedachten baulichen Änderungen an der geplanten Wohnbebauung, etwa in Teilen keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorzusehen, sind zu begrüßen. Dies allein reicht allerdings aus unserer Sicht nicht aus, um den bestehenden Unternehmen auch künftig Entwicklungsperspektiven am Standort zu ermöglichen.</p> <p>So kommt das schalltechnische Gutachten der DEKRA (2018) auf Seite 3 zu dem Ergebnis, dass die Schallimmissionen durch die umliegenden Gewerbenutzungen die relevanten Orientierungswerte punktuell erreichen. Ferner heißt es auf Seite 14, der Begründung: „Bei Nutzungsänderungen, Abriss und Neubau können aber weitere Lärmkonflikte auftreten, da neue Nutzungen einerseits lärmverursa-</p>	<p>beneinander der geplanten Wohnnutzung und des vorhandenen Reifenhandels gegeben ist.</p> <p>Zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich an der Lageschen Straße wird daher an der Festsetzung von Mischgebieten im Plangebiet festgehalten.</p> <p>Die jetzigen Betriebe sind im Bestand gesichert und können ihren Betrieb wie gewohnt weiter ausüben.</p>	
--	--	---	--

	<p>chend wirken uund andererseits selbst schutzbedürftig sein können.“ Somit sind Konflikte bereits jetzt vorprogrammiert. Beabsichtigt der betrieb zu erweitern, entstehen für ihn künftig erhöhte Aufwendungen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund muss <u>nicht nur baulich</u> eine deutliche Abgrenzung zwischen „Wohnen“ und „Gewerbe“ stattfinden. Wir plädieren dafür den BP Nr. 27 01.19a sowohl in Mischgebiets- als auch in Gewerbegebietsflächen zu untergliedern. Das derzeit als MI3 vorgesehene Areal sollte demnach als GE-Gebeit festgesetzt werden.</p> <p>Über eine frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung würden wir uns freuen. Bitte senden Sie uns nach Abschluss des Planungsverfahrens einen Link zum entgeltigen rechtskräftigen Bebauungsplan zu.</p>		
--	--	--	--