Anlage 7

Stadt Landau in der Pfalz

Bebauungsplan
„G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“

Beteiligung und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 11.05.2021
zur
Entwurfsfassung vom Januar 2021

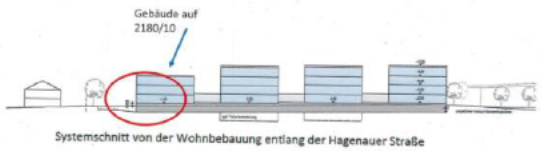
Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der Beteiligung drei Stellungnahmen von einer Person ein.

Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der erneuten Beteiligung keine Stellungnahmen ein.

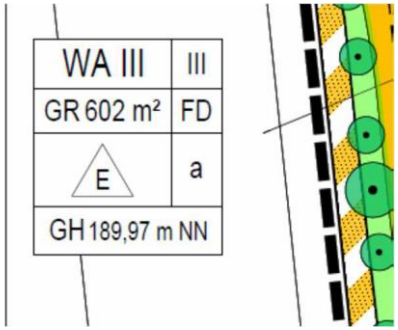
LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
Nr. 1a	---	Stellungnahme vom 07.02.2021 nach meinem momentanen Kenntnisstand, sieht der Bebauungsplanplanentwurf vor, dass das Gebäude im nordwestlichen Ende des Baufensters 10 Meter von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt steht. Laut Bebauungsplanentwurf ist die Zufahrt zur Tiefgarage von der Hagenauer Straße mit einer Breite von 8 Meter möglich. Am besten wäre die Zufahrt zur Tiefgarage auf der gegenüberliegenden Seite, südöstlich des Baukörpers zu verlegen. Als Anwohnerin der [redacted] bin ich am stärksten von der Änderung betroffen. Ich bitte um Überprüfung, ob der Abstand von der Grenze zum Gebäude vergrößert werden kann. Falls dies nicht möglich ist könnte die Zufahrt in der Breite auch deutlich reduziert werden, wie z.B in der Zweibrücker Straße (Bild im Anhang) mit ca. 4,60m Breite. Die Stützmauer zur Tiefgarage mit Schallschutzsteinen errichten. Eine grundsätzliche Verkleinerung des Baufensters, im Umkehrschluss einer Vergrößerung des Abstandes zur nördlichen Grundstücksgrenze, ist aus meiner Sicht wegen des Lärm- und Sichtschutzes zu meinem Anwesen unumgänglich. Aus dem Entwurf, kann ich leider nur ungefähr die Gebäudehöhe und Geländehöhe entnehmen. Ich bitte um Erläuterung und höflichst darum meine Bedenken bei der endgültigen Planung zu berücksichtigen. 	Die nebenstehende Stellungnahme vom 07.02.2021 wurde vom Einwender durch eine weitere Stellungnahme (10.02.2021) nach eigenen Angaben ergänzt bzw. fortgeführt. Es wird angeregt, die Stützmauer entlang der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierenden Elementen auszustatten. Aus schalltechnischer Sicht ist es nicht erforderlich, die Stützmauer, die Schallschutzwand oder die Hausfassade mit schallabsorbierenden Elementen auszustatten. Die schalltechnischen Berechnungen haben nachgewiesen, dass auch ohne eine solche Maßnahme die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Aus diesem Grunde wird es nicht erforderlich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Weiterhin wird die grundsätzliche Verkleinerung des Baufensters, im Umkehrschluss eine Vergrößerung des Abstandes zur nördlichen Grundstücksgrenze, wegen des Lärm- und Sichtschutzes als unumgänglich erachtet. Aus schalltechnischer Sicht ist es nicht erforderlich, den Abstand der künftigen Gebäude und der Tiefgaragenzufahrt zur nördlichen Grundstücksgrenze zur vergrößern. Die schalltechnischen Berechnungen haben nachgewiesen, dass auch ohne eine solche Maßnahme die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Aus diesem Grunde wird es nicht erforderlich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.	-	Die Einwände führen nicht zu einer Änderung der Planung. An der Planung wird festgehalten.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
Nr. 1b	--	Stellungnahme zum FNP vom 10.02.2021 meine Schwiegermutter [redacted] wohnt in direkter Nachbarschaft [redacted]) des Neubaugebietes Hagenauer Straße, ehemals Hofmeister Gelände. Siehe hierzu Anlage „[redacted] 2.pptx". In deren Auftrag und nach gemeinsamer Durchsicht des Bebauungsplans haben wir hierzu folgende Nachfragen, Anmerkungen und Änderungswünsche. Dieser Einwurf ist eine wichtige Ergänzung/Fortführung zu meinem ersten Brief in dieser Sache vom 7.2.2021, da genauere Pläne zur Verfügung standen. Die Nachfragen bitte ich verbindlich jetzt schon vorab zu beantworten. Daraus resultierend könnten natürlich weitere Wünsche und Anregungen unsererseits entstehen. Die Änderungswünsche bitte ich zu berücksichtigen. Dies deshalb weil das Anwesen als am direktesten von der neuen Bebauung betroffen ist. Siehe hierzu Anlage „[redacted] 2.pptx". Teilen Sie mir bitte rechtzeitig, sobald möglich mit, welche Wünsche verbindlich umgesetzt/aufgenommen werden und welche nicht. Des Weiteren bitte ich die festgelegten Gebäudekorridore und vor allem Gebäudehöhen schon in sehr früher Bauphase zu kontrollieren um Abweichungen vom Bebauungsplan zu unterbinden. Das erwähne ich deshalb, weil es in der Vergangenheit dahingehend schwere Versäumnisse gab (z.B. Schlettstadter Str.) und die daraus resultierenden Folgen nie mehr auszubügeln sind. Das natürlich auch im Sinne einer späteren angenehmen Nachbarschaft. Hier unsere geforderten Änderungswünsche: 1. Den Text in der Baubeschreibung bezüglich der Nutzung der Wohnanlage ändern, betrifft hauptsächlich Gebäude auf Plannummer 2180/10 Von: „ ..... Insbesondere durch den Kfz-Verkehr können hierdurch übermäßige Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung entstehen, sodass diese im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind ....." In: „ ..... Insbesondere durch den Kfz-Verkehr können hierdurch übermäßige Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung entstehen, sodass diese im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sind .....".	Die Stellungnahme vom 10.02.2021 erging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010. Dennoch bezieht sich der Verfasser der Stellungnahme auf den hier in Rede stehenden Bebauungsplanentwurf. Die Stellungnahme ist als Ergänzung der vorstehenden Stellungnahme vom 07.02.2021 zu verstehen. Am 24.02.2021 fand ein Ortstermin mit der betroffenen Anwohnerin, dem Verfasser der Stellungnahme (Schweigersohn der betroffenen Anwohnerin), dem Schweigersohn der betroffenen Anwohnerin, dem Bauherrn des Vorhabens sowie seinem Projektleiter und der zuständigen Mitarbeiterin vom Stadtbauamt Landau statt. Bei diesem Termin wurden die in der Stellungnahme dargelegten Punkte erläutert und Fragen beantwortet. Im Nachgang erging eine erneute Stellungnahme (03.03.2021), die nach eigener Aussage des Verfassers die wesentlichen Punkte aufgreift. Dementsprechend ist zur Würdigung der Stellungahmen der Öffentlichkeit, die von einem Verfasser eingereicht wurden, die Stellungnahme vom 03.03.2021 die ausschlaggebende, weswegen an dieser Stelle zusätzlich auf die Kommentierung der Stellungnahme unter der laufenden Nummer 1c verwiesen wird. <u>Zu 1</u>: Diese Passage in der Begründung dient der Erläuterung, weswegen bei der Art der baulichen Nutzung der Regelungskatalog des § 4 BauNVO modifiziert wurde. Diese Festsetzung erging in Abstimmung mit der Stadt Landau und spiegelt den planerischen Willen der Stadt wieder. An der Festsetzung sowie der dazugehörigen Erläuterung sollte daher festgehalten werden und nicht, wie vom Einwender gewünscht, weitere Anlagen als unzulässig festgesetzt werden. Durch die Definition als „ausnahmsweise zulässig" obliegt es der Stadt im Rahmen der Genehmigungsverfahren Nutzungen zuzulassen. Darüber hinaus hat der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans grundsätzlich dem Regelungskatalog der Baunutzungsverordnung zu entsprechen. Modifizierungen am Regelungskatalog der Baunutzungsverordnung müssen den eigentlichen Gebietscharakter eines Baugebiets beibehalten und dienen lediglich der Orts- und Umgebungsstruktur angepassten Feinsteuerung. Durch Lage und Nachbarschaft des hier in Rede stehenden Vorhabens entspricht das Gebiet dem Festsetzungszweck eines Allgemeinen Wohngebietes und bringt nicht die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes mit sich. Die die Verträglichkeit verschiedener Nutzung und ihrer	/	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

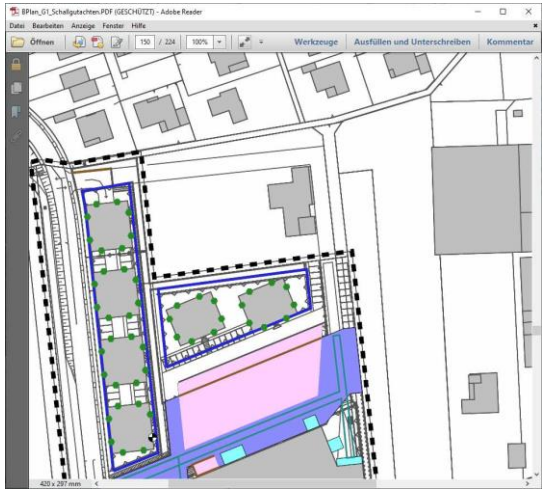
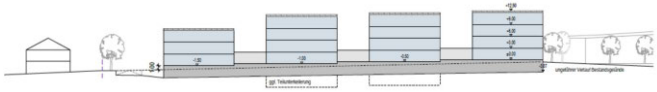
LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
			Auswirkungen (z.B. Entstehung von Kfz-Verkehr) ist dabei zu betrachten und muss in die Entscheidung über die Zulassung einer Nutzung einbezogen werden.		
		2. Der Schallschutz (2,5m hoch!) der Tiefgarageneinfahrt ist so wie geplant nicht ausreichend wirksam. Besser den Schallschutz über die ganze Grundstücksgrenze (parallel zum Fußweg mit min. 2,5m Abstand dazu {2180/10)) ziehen, oder Richtung Einfahrt L-förmig abwinkeln und bis über die Einfahrt beiderseits vorziehen. Siehe auch Anhang „[redacted]2.pptx“. Ich weise daraufhin, dass die Schallschutzwand mit dem Boden/Mauer dicht abschließen muss. Nur bei Beachtung dieser Punkte ist die Schallschutzmaßnahme überhaupt wirksam. Besser wäre jedoch, die **Tiefgarageneinfahrt in die Mitte der vier Gebäude** zu verlegen, dann würde die doch beträchtliche Geräuschentwicklung nur die eigentlichen Verursacher betreffen. Die Tiefgarageneinfahrt würde dann nicht in einer Kurve liegen. Oder: Könnte man die Einfahrt mittig der 4 Gebäuden nicht auch von der Parkplatzseite her realisieren?	Zu 2: Aus schalltechnischer Sicht ist es nicht erforderlich, die Schallschutzwand zu verlängern oder durch eine L-förmige Schallschutzwand zu ersetzen. Die schalltechnischen Berechnungen haben nachgewiesen, dass mit der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand auch ohne veränderte Schallschutzmaßnahmen die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht nur eingehalten sondern sogar deutlich unterschritten werden. Bei der Errichtung einer Schallschutzwand ist es selbstverständlich, dass diese fugendicht an das Erdreich bzw. an Bauwerke anschließen. Dies bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt ist aus Gründen des Schallschutzes nicht erforderlich, damit mit der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand sichergestellt ist, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Aus diesem Grunde wird es nicht erforderlich, weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.		
		3. Die Benutzung der Tiefgarage darf ausschließlich nur den Bewohnern der Gebäude erlaubt sein. Nicht z.B. den Beschäftigten des geplanten Marktes. Keine Fremdvermietung	Zu 3: Die geplante Tiefgarage dient dazu, allen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen den Nachweis ihrer bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zu ermöglichen. Eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage im Sinne einer Fremdvermietung an Gebiets-Externe ist weder vorgesehen noch zu befürchten. Der Bebauungsplan als solcher trifft jedoch keine Aussagen zur künftigen Nutzung der Tiefgarage. Eine entsprechende Festlegung wäre auf Ebene der Baugenehmigung zu treffen. Auch trifft der Bebauungsplan keine Aussage zur Vermietung möglicher Stellplätze. Eine entsprechende Regelung hierzu könnte im Kaufvertrag und den Mietverträgen der künftigen Wohnungen aufgenommen werden. Aus den genannten Gründen ist es nicht möglich, im Bebauungsplan Aussagen zur künftigen Nutzung der Tiefgarage sowie zur Vermietung der Stellplätze aufzunehmen.		
		4. Wenn ich die Pläne richtig lese, hat das Gebäude auf 2180/10 3 Vollgeschoße. D.h. laut Plan 2, die Gebäudefläche voll nutzende Stockwerke und das oberste, 3. Geschoß, gibt ein „zurückspringendes Penthaus“. **Ist das so richtig?**	Zu 4: Im nördlichen Baufeld, auf welches sich der Einwender bezieht, sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Zudem muss das oberste Geschoss von der nördlichen und der westlichen Gebäudeseite mindestens zwei Meter von den freistehenden Außenwänden des Gebäudes abrücken.		

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		5. Laut Plan werden die Gebäude längs der Hagenauer Straße dem natürlichen Gelände nach unten hin angepasst. Das heißt die Oberkante Tiefgarage unter dem Gebäude auf 2180/10 liegt 1,5 m unter der Einstiegshöhe bei 180m des obersten Gebäudes, also bei 178,5m. Das bedeutet, falls das Gelände richtig ausgemessen wurde, dass dort die Oberkante der Tiefgarage ca. 1m über dem Niveau des Bürgersteiges der äußersten nord-westlichen Ecke des Geländes liegen müsste. Siehe auch „[redacted]1.pptx“. **Ist das so richtig?**	Zu 5: Die Tiefgarage wird in ihrer Sohle und damit auch in ihrer Oberkante durchgängig eine Höhe aufweisen. Ihr höchster Punkt darf durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 180,0 m ü NN nicht übersteigen. Der Bebauungsplan setzt maximal zulässige Höhen fest. Da noch keine Ausführungspläne zur Wohnbebauung inkl. Tiefgarage vorliegen, kann keine abschließende Aussage dazu getroffen werden, ob bzw. ggf. wie weit die Oberkante der Tiefgarage über dem natürlichen Geländeniveau liegen wird. Zudem ist textlich festgesetzt, dass sämtliche Dachflächen, wozu auch das Dach der Tiefgarage zählt, sowie die sichtbaren Wandflächen der Tiefgarage zu begrünen sind. Durch diese umfassenden Vorschriften zur Begrünung der Tiefgarage wird das negative Erscheinungsbild einer flächigen Mauer unterbunden.		
		6. Das Gebäude auf 2180/10 hat einen Abstand von **mindestens 10m** von der nördlichen Grundstücksgrenze? **Ist das so richtig?** Jeder Meter mehr Abstand würde hier natürlich helfen!	Zu 6: Der Bebauungsplan setzt keine Gebäude, sondern Baugrenzen fest, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Das Baufenster entlang der Hagenauer Straße nimmt zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von zehn Meter ein, d.h. dass ein Gebäude maximal bis auf zehn Meter an die nördliche Grundstücksgrenze heranrücken darf.		
		Alles in Allem sind die obigen Punkte sicherlich relativ leicht zu realisieren. Wir bitten darum. Falls es zu einem „Lokaltermin“ kommen sollte, wären wir interessiert teilzunehmen, da Vor Ort vieles besser ersichtlich und erklärbar ist. Vielleicht kann man auch sonst nützliche Anregungen geben. Geben sie uns dann bitte rechtzeitig Bescheid. Wie immer gilt es den Übergang von einer Bebauungsart, Einfamilienhäuser, zu einer anderen Bebauungsart, Penthäuser, für die direkt angrenzenden Bewohner des tiefer liegenden Gebietes erträglich zu gestalten und die verschiedenen sicherlich negativen Einflüsse ausgehend vom dichter bewohnten Gebiet zu vermeiden. **Anlage: Datei[redacted]_1.pptx**  **Anlage: Datei[redacted]2.pptx**			

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
Nr. 1c	--	Stellungnahme vom 03.03.2021 basierend auf dem Brief „Einwendungen_1.docx“ und dem Besprechungsbericht „Bericht_24_2_2021_3.docx“ (vom Lokaltermin am 24.2.) sind in diesem Brief die von unserer, Anwohnerseite (Anwesen [redacted]) her wichtigen Punkte, Klärungen und Einwendungen zusammengefasst. Das bedeutet, in diesem Brief ist das absolut wichtige Konzentrat zu finden. Ich bitte sorgfältig zu lesen und die Dinge weiter zu verfolgen, bzw. einzuarbeiten. Jetzt schon die Bitte: informieren Sie mich über die nächsten Schritte ihrerseits, damit wir keinen Termin versäumen. **1. Thema Tiefgarage 180m und Gebäudehöhe.** Aus dem Bebauungsplan: „ …..Der höchste Punkt der in den Baufeldern entlang der Hagenauer Straße zulässigen Tiefgarage darf eine Höhe von 180,00 m ü. NN nicht überschreiten.	Diese Stellungnahme erging im Nachgang zu den beiden vorher abgebildeten Stellungnahme und einem daraus resultierenden Ortstermin (vgl. Würdigung Stellungnahme vom 10.02.2021 unter der laufenden Nummer 1b). **Zu Punkt 1**: Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in allen Baufeldern mit der absoluten Höhe (Meter über Normalnull) angegeben.	+	Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in der Satzungsfassung wie beschrieben korrigiert (Reduzierung um jeweils 0,47 m). Die übrigen Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		Als Referenzpunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Bestandshöhe von 179,53 m ü. NN an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 433814,97; y = 5448638,21) festgesetzt. Alle angegeben Höhen liegen im Höhenbezugssystem DHHN92……“  Die Gebäudehöhe WA III (andere Gebäude entsprechend) ist mit absolut NHN im obigen Plan angegeben und berechnet sich aus: **180m + 9,5m = 189,5m** Eben **nich**t 180m + 9,5m + 0,47m = 189,97m wie in einigen Papieren und in der Planzeichnung zu finden. Meines Erachtens hat die Differenz der beiden Bezugspunkte von 0,47m in der Berechnung der Gebäudehöhe nichts zu suchen. Bitte überall korrigieren. Falls ich da falsch liege, klären Sie mich bitte auf. Ansonsten ist von unserer Seite bezüglich der Oberkante Tiefgarage auf 180m nichts einzuwenden. **2. Thema Schallschutz SM5** Aus dem Gutachten Schallschutz: „ ……Auf der in der Planzeichnung mit „SM 5“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über	Der Einwender bezieht sich auf die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Systemschnitte des Bebauungskonzepts (Stand: 20.08.2020) zeigen die geplante Höhenabwicklung der Bebauung. Die Höhenangaben in Metern beziehen sich auf die Bezugshöhe 180,00 m ü. NN. Dieser Punkt befindet sich im Ein-/Ausfahrtsbereich des ehemaligen Hofmeisterareals. Damit die geplante Höhenabwicklung vor Ort besser vorstellbar wird, wurde von der Stadt Landau ein Höhenpunkt auf der gegenüber des Hofmeisterareals liegenden Straßenseite eingemessen. Dieser eingemessene Höhenpunkt wurde in der Planzeichnung dargestellt, damit Interessierte vor Ort eine Referenz für die festgesetzten Höhen haben. Dieser Höhenpunkt liegt mit einer Höhe von 179,53 m ü. NN um 0,47 m niedriger als der Höhenbezugspunkt von 180,0 m ü. NN, auf welchen sich im Bebauungskonzept in der Begründung bezogen wird. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Höhenbezugssystem DHHN92 zu sehen, also max. 189,97 m NN. In den Bebauungsplanunterlagen wurden jedoch tatsächlich die 0,47 m Differenz zwischen planerischer Höhe und Höhe im DHHN92 versehentlich hinzuaddiert. Die Angaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sollten jeweils um die Differenz der 0,47 m korrigiert werden. Nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf eines Bebauungsplanes grundsätzlich erneut offenzulegen, wenn der Entwurf nach der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert oder ergänzt wird. Nach dem Bundesverwaltungsgericht bedarfs es jedoch keiner erneuten Auslegung des geänderten oder ergänzten Bebauungsplanentwurfes, wenn die Änderung oder Ergänzung auf einen „Vorschlag des davon Betroffenen“ zurückgeht und wenn darüber hinaus die Änderung oder Ergänzung „weder auf andere Grundstücke….nachteilige Auswirkungen hat, noch Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt“ sind (BVerwG, NVwZ 1988, 822, 823). Diese Voraussetzungen dürften hier erfüllt sein, denn die Korrektur der Höhenfestsetzungen um 0,47 m nach unten folgt dem Vorschlag des Einwenders und Anhaltspunkte für nachteilige Auswirkungen werden hierbei nicht gesehen. Die Höhenfestsetzungen sollten demnach wie vorgeschlagen für die Satzungsfassung des Bebauungsplans angepasst werden. Auf eine erneute Offenlage kann verzichtet werden. **Zu Punkt 2:**		

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		Oberkante der Zufahrt zur Tiefgarage und einer Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 zu errichten……“ Aus unserer Sicht ergeben sich dabei 2 kritische Punkte: 1. Die Höhe der Schallschutzwand kann dadurch bis über 5 Meter über Straßenniveau betragen, abhängig der Oberkante Tiefgarageneinfahrt. 2. Die Schallschutzwand geht an der Straßenseite bis zur Grundstücksgrenze = ok. Zur Ostseite schließt sie direkt mit der Tiefgaragenausfahrt ab! Wenn die Schallschutzwand, um richtig zu wirken, die Tiefgaragenausfahrt noch in der Höhe ab Oberkante zusätzliche 2,5m abdecken muss, ist das auf der Seite auch erforderlich (physikalisches Gesetz). Der Schallschutz ist so wie geplant auf der Ostseite praktisch wirkungslos! Es würde direkter Sichtkontakt, an der Ostseite der Schallschutzwand vorbei, zur Tiefgarageneinfahrt bestehen. Im untenstehenden Bild **muss** die **braune** Linie, sprich die Schallschutzwand, daher nach rechts um 2,5m verlängert werden. Ergo: Wird der Schallschutz auch mit nur 1,5m über OK Tiefgarage erreicht? Oder kann mit einer schmaleren Einfahrt der Schallschutz (bei +2,5m Höhe) noch auf 3,5 Meter von der Grundstücksgrenze zurückweichen? Zur Ostseite muss der Schallschutz auf jeden Fall um 2,5m verlängert werden. Sprechen Sie die Punkte mit dem Schallgutachter durch und klären Sie uns auf. Es sollte bauseits der Schallschutz nach Fertigstellung nachgewiesen werden.	<u>Zu 1</u>: Durch eine Festsetzung im Bebauungsplan ist die Höhe der Schallschutzmaßnahme mit 2,5 m über der Höhe der Tiefgaragenzufahrt von der Hagenauer Straße eindeutig definiert. Daher ist es nicht möglich, dass die Schallschutzwand 5 m über Straßenniveau errichtet werden wird. <u>Zu 2</u>: Die im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwand hat nicht nur die Aufgabe die Tiefgaragenöffnung abzuschirmen. Sie dient insbesondere auch dazu die Zufahrt von der Hagenauer Straße zu der Tiefgaragenöffnung abzuschirmen. Diese Zufahrt ist die nächstgelegene Schallquelle zum Wohngebäude Münsterstraße 6. Diese Zufahrt wird vollständig durch die festgesetzte Schallschutzwand in Richtung dieses Gebäudes abgeschirmt. Die Abstände zu den sonstigen angrenzenden Wohngebäuden entlang der Münsterstraße ist deutlich größer, sodass zu deren Schutz keine Verlängerung der Schallschutzwand nach Osten erforderlich wird. Dies ist durch die Berechnungen im schalltechnischen Gutachten belegt. Der Einwender bezweifelt grundsätzlich, dass der Schallschutz durch die Schallschutzwand (SM5) ausreichend ist und äußert den Wunsch, den Schallschutz deshalb über das theoretisch erforderliche Maß zu verbessern. Die Theorie sollte durch eine spätere Messung überprüft werden. Falls der Schallschutz nicht ausreichend ist, müsste nachgebessert werden. Aus schalltechnischer Sicht ist es nicht erforderlich, die Schallschutzwand zu verlängern oder durch eine L-förmige Schallschutzwand zu ersetzen. Die schalltechnischen Berechnungen haben nachgewiesen, dass mit der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand auch ohne eine veränderte Schallschutzmaßnahmen die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Bei der Errichtung einer Schallschutzwand ist es selbstverständlich, dass diese fugendicht an das Erdreich bzw. an Bauwerke anschließen. Dies bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt ist aus Gründen des Schallschutzes nicht erforderlich, damit mit der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand sichergestellt ist, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Um künftige Geräuschkonflikte von vorneherein auszuschließen, wurde auf Ebene des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Diese basiert auf schalltechnischen Berechnungen nach anerkannten Verfahren. Auf Basis dieser Immissionsprognose wurde die Schallschutzwand im Norden der Tiefgaragenzufahrt vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt.		

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		 **3. Thema Bild unten** Das unten zu sehende Bild aus „BPlan_G1_Begründung.PDF“ ist irreführend, weil so nicht geplant.  Gemeint ist, dass die Gebäude dem Gelände nach unten hin in der Höhe abgestuft dargestellt werden. Das sieht schön aus, wäre wünschenswert, ist aber im Text im „BPlan_G1_Textliche_Festsetzungen.PDF“ nicht zu finden. Ergo: Um hier einen kleinen „Schlattstadter Straße“ Effekt zu verhindern, sollte das Bild der Realität angepasst werden. Die OK Tiefgarage geht waagrecht auf 180m NHN durch. Hier wäre die Einzeichnung der Gebäude mit den realen Geländeverhältnissen und Niveaus ein Muss. Ein richtiges Bild sagt mehr als tausend Worte. Bilder und Text müssen zusammenpassen. „BPlan_G1_Begründung.PDF“ ist noch als Entwurf gekennzeichnet, also noch änderbar.	Auf Ebene des Bebauungsplans und durch Festsetzung in diesem können keine Schallpegelmessungen festgelegt werden. Dies wird, soweit es von der Bauaufsichtsbehörde als erforderlich angesehen, im Zuge der Baugenehmigung angeordnet. Im Regelfall findet eine solche Anordnung jedoch nur bei genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG statt. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG, wie z. B. im vorliegenden Fall von Wohngebäuden mit deren Tiefgarage, ist die Anordnung von Schallpegelmessungen unüblich. Schallpegelmessungen würden dann angeordnet werden, wenn nach Umsetzung der baulichen Maßnahme durch die betroffenen Anwohner Geräuschkonflikte glaubhaft gemacht werden können. Hiervon ist in der vorliegenden Aufgabenstellung nicht auszugehen, da die bauordnungsrechtlichen notwendigen Stellplätze für Wohnnutzungen vom Grundsatz her auch ohne schalltechnischen Nachweis zulässig sind. Mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose und dem Vorsehen von einer Schallschutzwand wird der Bewältigung der Nachbarschaft zwischen geplanter Tiefgarage und vorhandener Wohnnutzung ausreichend Rechnung getragen. Aus diesem Grunde wird es nicht erforderlich, weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. **Zu Punkt 3:** Der in der Bebauungsplanbegründung enthaltene Systemschnitt vom Vorhaben wird vom Einwender als irreführend empfunden. Die Irritation entsteht wohl durch die untere, gebogene Linie, welche den ungefähren Verlauf des Bestandsgeländes darstellt. Gemäß den Festsetzungen und der geplanten Bauausführung wird die Tiefgarage unter den Gebäuden nicht mit Gefälle gebaut werden. Der Geländeverlauf wird im Zuge der Bauausführung entsprechend angepasst. Der Einwender bittet darum, den Systemschnitt entsprechend zu korrigieren. Ein derartiger Systemschnitt auf konzeptioneller Ebene wird zur Verdeutlichung des grundsätzlichen Vorhabens als ausreichend erachtet. Ein Bebauungsplan dient dazu, den planungsrechtlichen Rahmen für die Realisierung von Bauvorhaben zu setzen. Demgemäß liegen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch keine Ausführungsplanungen zu den Wohngebäuden vor.		

LFD. NR.	BEHÖRDE	STELLUNGNAHMEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG	+/-	VORSCHLAG ABWÄGUNGS-ERGEBNIS
		Oder sehe ich das doch falsch? **4. Thema Tiefgaragenausfahrt in die Hagenauer Straße** Dies ist nur ein Hinweis, damit im Nachhinein keine Probleme entstehen. Und mit einem Wunsch unsererseits versehen. **Keinem** der Anwohner entlang der Hagenauer Straße wurde lt. Bebauungsplan eine Garagenzufahrt genehmigt. Das aus gutem Grund. Jetzt kommt 20 Meter neben dem Anwesen [redacted] eine Tiefgaragenausfahrt, in einer Kurve, aus der täglich 130 Ein- und Ausfahrten erwartet werden. **Ich hoffe dieses Thema ist bewusst und auch geklärt!** Daraus ergibt sich von unserer Seite, da wir direkt betroffen sind, ein Wunsch. Der sollte sicherlich auch von Seiten der Stadt von großem Interesse sein: Es sollte auf **beiden Seiten** der Hagenauer Straße, **vor und hinter** der Tiefgaragenausfahrt (liegt in einer Kurve) auf einer Länge von mindestens 30m ein absolutes Halteverbot ausgeschildert werden (besser noch auf dem gesamten Teilstück L 509 bis zur Münster Straße). Das ist aus Sicht der Übersichtlichkeit, sprich Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung sehr wünschenswert. Und wie das so schön in Neudeutsch heißt: ein **Parktourismus** mit all den Störungen etc. wäre unterbunden. Ergo: Bitte darüber nachdenken und evtl. von Anfang an in die Wege leiten. ---------- Wir bitten über die von unserer Seite geäußerten Einwendungen gründlich nachzudenken und unsere nicht sonderlich verborgenen Lösungsansätze entsprechend aufzunehmen. Alles in Allem sind das eher kleine Korrekturen, die meines Erachtens sehr leicht und kostengünstig zu umzusetzen sind. Bitte halten Sie mich auf dem Laufenden, was, wann, wie oder auch nicht gemacht wird. Klärende Anrufe und Nachfragen stören mich nicht.	**Zu Punkt 4:** Der Einwender regt die Einrichtung einer Haltverbotszone vor und hinter der Tiefgaragenausfahrt an. Dies stellt keinen bauplanungsrechtlichen Handlungstatbestand dar und ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weder zu regeln noch weitergehend zu berücksichtigen.		