



Stadt Werdohl

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 11 „Bahnhofsviertel-Stadtmitte“ – 8. Änderung „Bereich Neustadtstraße“

Abwägungstabelle zu Stellungnahmen während der 1. Auslegung vom 07.10.-05.11.2024

- Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 12.02.2025

Beteiligte Behörden / Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Stellungnahme der Behörden u. Träger öffentlicher Belange Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		
	Keine	Anregungen	
		Datum Stellungnahme	
		ja	nein
Agentur für Arbeit Regionales Infrastrukturmanagement Dortmund		01.10.2024	
Bezirksregierung Arnsberg Abt. 2 - 25 Verkehr			08.10.2024
Bezirksregierung Arnsberg Abt. 35.2 Städtebau		22.10.2024	
BLB NRW Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Baumanagement	x		
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Abt. Eigentumsmanagement / Baurecht		06.11.2024	
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	x		
Enervie Vernetzt GmbH			05.11.2024
Ev. Kirchenkreis Lüdenscheid-Plettenberg	x		
Gemeinde Herscheid Abt. Bauen			15.10.2024
Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb –	x		
Handwerkskammer Südwestfalen	x		
Landesbetrieb Straßenbau NRW Abteilung Betrieb und Verkehr			07.10.2024
Landschaftsverband Westfalen-Lippe Abt. Archäologie und Denkmalpflege			22.10.2024
Mark-E Aktiengesellschaft	x		
Märkischer Kreis FD 44.4 Planung		06.11.2024	
MVG Märkische Verkehrsgesellschaft GmbH	x		
Pfarrgemeinde St. Michael Werdohl-Neuenrade	x		
Polizei Werdohl	x		
Ruhrverband Abt. Plettenberg			06.11.2024
SIHK Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen			05.11.2024
Stadt Altena Abt. Bauen	x		
Stadt Neuenrade Abt. Bauen			14.10.2024
Stadt Plettenberg Abt. Bauen	x		
Stadt Lüdenscheid Abt. Bauen	x		
Stadt Werdohl (alle Abteilungen)	x		
Stadtwerke Werdohl GmbH	x		
Telekom Deutschland GmbH	x		
Telemark Telekommunikationsgesellschaft Mark mbH	x		
Vodafone West GmbH			21.10.2024
Westnetz GmbH	x		
Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH	x		

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Die eingegangenen Stellungnahmen sind im Wortlaut wiedergegeben.			
a) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2024 bis 05.11.2024 beteiligt worden sind:			
Nr.	Beteiligte Behörde	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Agentur für Arbeit Dortmund Stellungnahme vom 01.10.2024	Sie hatten mit Schreiben vom 25.09.2024 die örtliche Agentur für Arbeit in Werdohl über geplante Änderungen am oben genannten Bebauungsplan informiert. Innerhalb der Bundesagentur für Arbeit werden die Aufgaben der „Hausverwaltung“ vom Regionalen Infrastrukturmanagement (RIM) wahrgenommen. In dieser Funktion möchte ich Ihnen auf Ihr Schreiben antworten und folgende Stellungnahme zum geplanten Vorhaben abgeben: Das Dienstgebäude der Agentur für Arbeit liegt nicht im unmittelbar von der Bebauungsplanänderung betroffenen Bereich, jedoch in direkter Nachbarschaft. Aus diesem Grund wird seitens der Bundesagentur für Arbeit der Einwand geltend gemacht, dass durch die Änderungen des Bebauungsplans und daraus resultierenden weiteren Aktivitäten keine negative Veränderung des allgemeinen Umfelds eintreten darf; insbesondere darf sich die verkehrliche Erreichbarkeit des Dienstgebäudes der Agentur für Arbeit für Kunden und Mitarbeiter nicht gegenüber heute verschlechtern. Zukünftige Beteiligungen und ähnliche Anliegen bitte ich an die in meiner Signatur stehende Mailadresse bzw. Postanschrift zu senden.	1.1 Durch die Nutzungsänderung eines Kerngebietes in ein Urbanes Mischgebiet werden keine signifikanten verkehrlichen Veränderungen bewirkt. Das Ziel ist die Erweiterung der Wohnnutzung im Innenbereich der Stadt Werdohl. Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 35.2 Städtebau Stellungnahme vom 22.10.2024	Der o. g. Bebauungsplan wurde auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB überschlägig geprüft. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens. In der Planzeichenerklärung sollte der Kreis um die GFZ ergänzt werden, um die Erläuterung deckungsgleich zur Planzeichnung zu machen und der PlanzVO zu entsprechen. Der mehrfache Bezug zu Abs. 6 in der Planzeichenerklärung (Verkehrsflächen,	2.1 Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich des beschleunigten Verfahrens. Kein Beschluss erforderlich. 2.2 Die Planzeichnung und Planzeichenerklärung werden korrigiert. Der § 9 Abs. 6 BauGB wurde zunächst der Vollständigkeits halber aus der Planzeichenverordnung übernommen und kann

	Grünflächen) bleibt unklar. Die Grenze des Geltungsbereiches ist in Planzeichnung und Planzeichenerklärung unterschiedlich dargestellt. Dies sollte aufeinander abgestimmt werden. Eine in der Planzeichnung nicht vorhandene „Knödellinie“ wird in der Legende erläutert. Sie kann entfallen. Die öffentlichen Grünflächen innerhalb der Neustadtstraße sollten besser entfallen und stattdessen als Straßenbegleitgrün als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen werden, um somit eine größere Flexibilität innerhalb des Straßenraumes zu erlangen. Das Plangebiet ist nach den Ausführungen des Lärmgutachtens erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet. Demnach schlägt der Gutachter entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz vor. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels bzw. der daraus resultierenden Lärmschutzfestsetzungen wurden allerdings abschirmende Wirkungen durch Gebäude (zunächst) nicht berücksichtigt. Dies erscheint wenig zweckmäßig, da tatsächlich deutlich geringere Anforderungen zu stellen sein werden. Dies ergibt sich auch aus Anlage 4.2 des Gutachtens Beurteilungspegel nach DIN 18005 und maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der Plangebäude auf die Schallausbreitung. Nach der Begründung (S. 12, Kap. 7.6 Schallschutz sollen von den Festsetzungen zum Schallschutz abweichende Maßnahmen – entgegen der Empfehlung des Gutachtens, welches hierfür entsprechende Ausnahmeregelungen (gem. § 31 (1) BauGB) vorschlägt (S. 23/24, Kap. 7 Schallschutzfestsetzungen) – auf dem Wege der Befreiung (gem. § 31 (2) BauGB) ermöglicht werden. Um ein absehbares – nicht sachgemäßes – Übermaß zu vermeiden, sollte zumindest der Empfehlung des Gutachters gefolgt werden. Zielführend wäre auch die Berücksichtigung des abschirmenden Gebäudebestandes – sofern dieser nicht absehbar abgänglich ist – und die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit daraus entsprechend abgeleiteten Anforderungen an das Schall-dämmmaß der Außenbauteile.	entfallen. Die Knödellinie grenzt die Teilflächen des MK2 und des MK3 voneinander ab. Kein Beschluss erforderlich. 2.3 Zwecks größerer Flexibilität im Umgang mit den Grünflächen in der Neustadtstraße wird der Planentwurf dahingehend geändert. Der Stellungnahme wird gefolgt 2.4 Die Festsetzungen zum Schallschutz werden auf der Grundlage der freien Schallausbreitung getroffen, da der Bestand von abschirmenden Gebäuden nicht vorausgesetzt werden kann. Im Baugenehmigungsverfahren können entsprechend Hinweis Nr. 6 geringere Anforderungen zugrunde gelegt werden, wenn im konkreten Fall eine geringere Belastung nachgewiesen wird. Insofern verursachen die Festsetzungen keine unverhältnismäßigen Maßnahmen. Für die bestehenden Gebäude gibt es Bestandsschutz, hier müssen Nachweise erst bei Umbauten oder Neubauten erbracht werden. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 2.5 Der Schallgutachter bezieht sich in seinen Festsetzungsvorschlägen unter dem Punkt „Gutachterlicher Nachweis“ nicht auf § 31 BauGB. Die Regelung möglicher Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB erfordert, dass die Ausnahmen nach Art und Mass bestimmt werden. Dies ist nicht möglich, da erst im konkreten Nachweis des Genehmigungsverfahrens die geringeren Anforderungen bestimmt werden können. Aus diesem Grund wurde die Regelung zum gutachterlichen Nachweis als Hinweis aufgenommen und in der Begründung wird darauf verwiesen, dass Befreiungen von den Festsetzungen zum Schallschutz als Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB angesehen werden. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind grundsätzlich möglich, hierzu kann der Bebauungsplan keine weiteren Regelungen treffen. In der Begründung wird der Hinweis erläutert, um die Zuordnung zu § 31 Abs. 2 BauGB klarzustellen.
--	--	---

		Die sehr hohen Lärmbelastungen mit Beurteilungspegeln bis zu 70 dB (A) tags / nachts entlang der Derwentsider Straße und höchsten Überschreitungen der Schallorientierungswerte (SOW) der DIN 18005 von 10 dB (A) tags und 20 dB (A) nachts bewegen sich teilweise im Bereich möglicher Gesundheitsgefährdungen, die oberhalb der Werte von 70 dB (A) tags / 60 dB (A) nachts anzunehmen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass entlang der nördlichen Baugrenzen keine abschirmende Wirkung von Gebäuden gegeben ist. Diese tritt erst in weiter südlich gelegenen Bereichen auf. Daher wird angeregt, auch zu prüfen, ob straßenverkehrsrechtliche Anordnungen (Geschwindigkeitsbegrenzungen, Lkw-(Nacht-)Fahrverbote bzw. -beschränkungen u. dgl.) die Immissionssituation verbessern können.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 2.6 Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Anregungen zur Festsetzung von Straßenbegleitgrün, statt öffentlicher Grünfläche, gefolgt und hinsichtlich der vorgeschlagenen Festsetzungsänderung zum Schallschutz nicht gefolgt. Die Anregung, straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zur Verbesserung der Immissionssituation vorzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Weitere Beschlüsse zu der Stellungnahme sind nicht erforderlich.
3	Märkischer Kreis FD 44 Umwelt Stellungnahme vom 06.11.2024	anbei erhalten Sie die Stellungnahmen der hier Beteiligten Fachbehörden zu Ihrer weiteren Verwendung: SG 462 Immissionsschutz: Der Ergebnisdarstellung zur Verkehrsuntersuchung in Anlage 4 und 6.1 kann entnommen werden, dass bei freier Schallausbreitung besonders an den nach Norden gerichteten Außenfassaden Richtung Derwentsider Straße bzw. zu den Bahngleisen hohe Verkehrslärmimmissionen entstehen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum um teilweise mehr als 10 dB überschreiten. Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen 78 dB(A) an der Derwentsider Straße. Das ist eine Überschreitung von 15 dB(A) und damit ein erheblicher Nachteil für die Wohnverhältnisse. Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde die Errichtung einer Schallschutzmauer aufgeführt. Diese müsse für einen effektiven und aktiven Schallschutz im unmittelbaren Nahbereich der Gleise erreicht werden und eine ähnliche Höhe wie die zu schützende Bebauung aufweisen (8-12 m). Auf diese Flächen entlang der Gleise hat der Bebauungsplan keinen Zugriff. Weiter schreibt der Gutachter, dass die Berechnungen unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Baukörper	3.1 Die Stellungnahme wird so verstanden, dass die Begutachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm ergänzt werden sollte, um eine Begutachtung des Gewerbelärms innerhalb der Gebäude (Körperschall). Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da entsprechende Nachweise in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erbringen und nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sind. In der Stellungnahme wird die Vermutung geäußert, dass durch die Änderung von MI zu MU wegen der höheren Verkehrserzeugung höhere Lärmbelastungen verursacht werden. <u>Zur Klarstellung:</u> die geplante Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in Teilflächen das bestehende Kerngebiet (MK) durch ein urbanes Mischgebiet (MU). Dort, wo MU zulässig sein soll, sind abweichend vom bestehenden Kerngebiet Wohngebäude zulässig, statt der „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ des MK sind nun „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig.

		gezeigt haben, dass selbst eine Komplettbebauung (Schallschutzmauer) der nördlichen Baufelder nicht flächendeckend zu einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 180005 führt. <u>Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm:</u> Als passive Schallschutzmaßnahmen wurden unter anderem genannt: • Akustisch günstige Orientierung der Gebäude • Akustisch günstige Orientierung der Räume (Grundrissoptimierung) • Einbau schalldämmender Fenster • Erhöhung der Schalldämmung der Fassade • Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche • Lüftungseinrichtungen • Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen Diese Maßnahmen beziehen sich alle auf den Außenlärm verursacht von Verkehr und Gewerbe. Eine Betrachtung des Lärms bzw. der Körperschallübertragung verursacht durch Gewerbelärm im Inneren von Gebäuden (z.B. Fitnessstudio, Kneipe etc.) wurde in der Schallschutztechnischen Untersuchung nicht betrachtet. Abschließend führt die angestrebte Festsetzung von MI in MU führt zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse (gerade durch das höhere Verkehrsaufkommen) bei, deshalb äußert die Untere Immissionsschutzbehörde Bedenken gegen die Änderung.	Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind im MU für den Tageszeitraum um 3 dB höher als im MK. Das könnte zur Folge haben, dass sich innerhalb der MU Betriebe niederlassen können, die sich im MK wegen ihrer Schallemissionen nicht hätten ansiedeln können. Dies wird im vorliegenden Fall als sehr unwahrscheinlich angesehen, da die vier Änderungsgebiete von MK-Gebieten oder Gebieten ohne Bebauungsplan umgeben sind. In den Gebieten ohne Bebauungsplan ist der Schutzstatus mindestens der eines MI; das entspricht dem des MK. Damit sind alle MU-Gebiete von Gebieten mit höheren Schutzanforderungen umgeben. Die Gebiete selbst sind so klein, dass nicht zu erwarten ist, dass innerhalb der MU-Gebiete Betriebe angesiedelt werden können, die den höheren Tagesrichtwert ausnutzen, ohne mit den benachbarten MK-/MI-Schutzanforderungen in Konflikt zu geraten. Eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse durch ein höheres Verkehrsaufkommen wird nicht erwartet. Der Ersatz von gewerblich genutzten Einheiten durch Wohnnutzung wird keine höhere Verkehrserzeugung bewirken. Beschlussempfehlung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Bahn AG, DB Immobilie Baurecht I Stellungnahme vom 6.11.2024	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme: Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen: • Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb;	4.1 Die Deutsche Bahn AG macht darauf aufmerksam, dass Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG wegen der Emissionen des Bahnbetriebs und der Wartungsarbeiten nicht geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Dies wird bestätigt, gleichzeitig wird seitens der Stadt festgehalten, dass Bahnstreckenerweiterungen oder -änderungen, die eine erneute Planfeststellung erforderlich machen, diesen Bestandsschutz nicht genießen. In einem künftigen Planfeststellungsverfahren sind die, dann geltenden planungsrechtlichen Gegebenheiten, zu berücksichtigen.

	➤ Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. • Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. • Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen. • Hinweis: Für den Neubau von Gebäuden, respektive für Nutzungsänderungen bestehender Gebäude im Plangebiet ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bahnanlagen der sog. Schallschutznachweis gegenüber Außenlärm nach der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109, sowie ein erschütterungstechnisches Gutachten nach DIN 4150 i.V.m. der DB-Richtlinie 820.2050 erforderlich. Entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 ist insoweit auf die künftige Verkehrsentwicklung (10-15 Jahre) abzustellen. Dies ist vor dem Hintergrund des Ausbaus der Bahnstrecke 2800 im Rahmen des Projektes ABS Hagen-Siegen-Hanau aus fachlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.	Ausweislich des Internetauftritts der DB AG ist das Projekt ABS Hagen-Siegen-Hanau der DB (https://www.frmplus.de/projekte/ausbaustrecke-hagen-siegen-hanau.html) derzeit im Planungsstand der Vorplanung. Die Planfeststellung ist nicht abgeschlossen. Ungeachtet dessen sei darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in MU-Gebieten jeweils 3 dB über den Orientierungswerten für MK-Gebiete liegen, die Planänderung des Bebauungsplanes hier also keinen Konflikt auslöst. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 4.2 Es handelt sich hierbei nicht um Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 4.3 Der Bebauungsplan hat keine Bebauung an der Bahnlinie zum Inhalt. Sämtliche überbaubaren Flächen haben mindestens den Abstand der Derwentsieder Straße und zusätzlich der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Bahnstrecke. Insofern wird auf einen entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen verzichtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 4.4 Die Anwendung der DIN 4109 wird nicht durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes geregelt, sie ist, wie beschrieben, bauaufsichtlich eingeführt und damit verpflichtend in einem Bauantrag anzuwenden. Zu dem erschütterungstechnischen Gutachten werden die Hinweise der textlichen Festsetzungen um folgenden Hinweis ergänzt: <i>„Erschütterungsschutz: Bei dem Neubau von Gebäuden oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob ein erschütterungstechnisches Gutachten gemäß DIN 4150 erforderlich ist. In den Gutachten ist die DB-Richtlinie 820.2050 zu beachten.“</i>
--	--	---

			Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Beschlussempfehlung: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, indem ein Hinweis auf die erforderlichen Erschütterungsgutachten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung, die keinen Einfluss auf die Planinhalte hat. In allen anderen Belangen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
--	--	--	---

2. Beteiligung der Öffentlichkeit			
Die eingegangenen Stellungnahmen sind im Wortlaut wiedergegeben.			
a) Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Offenlegung der Planunterlagen), die im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2024 bis 05.11.2024 beteiligt worden sind:			
Nr.	Name	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussvorschlag
1	Bürger der Stadt Werdohl Stellungnahme vom 03.11.2024	ich beziehe mich auf die im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 09.09.2024 zum Tagesordnungspunkt 9 geführte Diskussion und rege hierdurch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens fristwährend an, die beiden als MK 1 und MK 2 bezeichneten Plangebiete ebenfalls in Urbane Gebiete (hier dann MU 5 und MU 6) umzuwandeln. Dies vor dem Hintergrund, dass im Bereich des MK 1 zurzeit in erhöhtem Umfang bereits Leerstände bestehen und die im Bereich Urbaner Gebiete konstatierte größere Flexibilität in der Nutzung hier Wirkung entfalten würde. Zudem sind im Bereich MK 2 zurzeit zwei Betriebe angesiedelt, die dem Bereich „Einzelhandelsfilialbetrieb“ zuzurechnen sind. Diese Betriebsform zeichnet sich durch hohe Flexibilität in Bezug auf Standorte aus und ist dabei „frequenzgetrieben“. Sobald es zu einer Revitalisierung des Bereiches Brüninghausplatz durch Ansiedlung eines mit hoher Frequenz gesegneten Betriebes des Lebensmitteleinzelhandels kommen wird, ist zu erwarten, dass diese beiden Betriebe ihre Standorte innerhalb der Stadt in unmittelbare Nähe des „Frequenzbringers“ wechseln, was der unterstützen würde, da dieser ebenfalls von der durch die beiden Einzelhändler generierten Frequenz profitiert. In vorstehend geschildertem Szenario wäre auch hier die größere Flexibilität eines Urbanen Gebietes geeignet, die	Die Umwandlung des MK 1 (Ecke Eggenpfad/Freiheitsstraße) betrifft drei bebaute Parzellen. Innerhalb der dort stehenden Gebäude gibt es schon heute Wohnnutzungen, davon ist planungsrechtlich jedoch das Erdgeschoss ausgenommen. Mit einer Änderung in ein MU, könnten künftig auch die EG-Einheiten als Wohnräume genutzt werden. Die bestehenden Gebäude sind durchgehend ausreichend beleuchtet und belüftet, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind einhaltbar. Das Ziel, die Freiheitsstraße als Einzelhandelsstraße zu erhalten, kann auch in einem MU erreicht bzw. erhalten bleiben, da Einzelhandel im MU weiter zulässig bleibt. Gleichzeitig kann mit einer Änderung in MU, bei Wegfall des Einzelhandels, ohne weitere Planänderung durch Umnutzung in Wohnräume reagiert werden. Angesichts der zunehmenden Verlagerung von Einzelhandel in den Online-Handel ist die Entscheidung zur Umwandlung in ein MU-Gebiet daher vorausschauend und erspart ein weiteres Änderungsverfahren in der Zukunft. Die Umwandlung des MK 2 in ein MU wird kritischer bewertet, da die Flächen des MK 2 derzeit vollständig von Einzelhandelsnutzungen im EG und der Stadtbibliothek im OG genutzt werden. Die überbaubare Fläche hat eine Größe von ca. 1.000 m². Ausgehend von einer Verkaufsflächengrenze von 800 m², für die Abgrenzung

		dann entstehenden großflächigen Leerstände wieder einer Nutzung zuzuführen. In Bezug auf die geschützten Baumstandorte bitte ich um Prüfung, ob die festgelegten Standorte zur Erreichung größerer Flexibilität (auch vor dem Hintergrund zu ergreifender Maßnahmen im Rahmen der Anpassung des urbanen Raumes an den Klimawandel) nicht durch eine Festsetzung in Bezug auf Art und Umfang der Ansiedlung von Bäumen oder alternativen Bepflanzungen ersetzt werden könnten und rege bejahendenfalls an, diese entsprechend abzuändern.	von großflächigem Einzelhandel, wäre theoretisch innerhalb des MK 2 die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels möglich, was innerhalb eines MU jedoch nicht zulässig wäre. Eine Beschränkung der heute planungsrechtlich möglichen Nutzung ist nicht wünschenswert. Gleichzeitig ist das bestehende Gebäude, insbesondere im Erdgeschoss, wegen mangelnder Belichtung und Belüftung nicht ohne weiteres zu Wohnzwecken geeignet. Wohnnutzung würde also den Abriss und Neubau des Bestandes voraussetzen. Dann kann durchaus Wohnen, entsprechend der Festsetzung Nr. 1.2 Absatz 3, beantragt und genehmigt werden. Insofern ist eine Umwandlung in ein MU für diese Teilfläche nicht zu empfehlen und auch nicht erforderlich. 5.2 Die festgesetzten Bäume sind keine Neupflanzungen Es handelt sich um eine Festsetzung zum Erhalt geschützter Bäume. Insofern müssen die Standorte erkennbar sein, da ansonsten nicht eindeutig geregelt ist, welche Bäume konkret zu erhalten sind. Die Erhaltungsfestsetzung beinhaltet auch, dass bei Abgang die Bäume gleichwertig zu ersetzen sind. Die „Gleichwertigkeit“ schließt nicht aus, einen Baum zu pflanzen, der den geänderten klimatischen Anforderungen standhält. Beschlussempfehlung: Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem das im Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 festgesetzte MK 1 in ein MU 5 geändert wird. Diese Änderung macht eine erneute Offenlage erforderlich. Die erneute Offenlage setzt eine Überprüfung der Verkehrserzeugung im Verkehrsgutachten und eine Überprüfung des Schallgutachtens voraus. Dabei ist davon auszugehen, dass lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen werden müssen, da durch die Änderung keine wesentlichen Verkehrs- oder Immissionsänderungen zu erwarten sind. Darüber hinaus wird der Anregung einer Umwandlung des MK 2 in ein MU und der Anregung zur Änderung, der festgesetzten zu erhaltenden Bäume, nicht gefolgt.
--	--	--	---