

STADT SCHORTENS

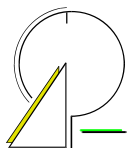
Landkreis Friesland

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 13a „Sondergebiet Möbelmarkt“

Beteiligungsverfahren gem. § 13 a Abs. 2
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2
BauGB (beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.01.2013



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
4. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
Kurt-Schumacher-Straße 241
26389 Wilhelmshaven
5. Sielacht Wangerland
Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
2. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
3. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg / Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
1.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich		
	Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Knotenpunktbereich an die Bundesstraße Nr. 210 sowie an die Landesstraße Nr. 814. Somit werden die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt. Da es sich hier lediglich um eine baugestalterische Anpassung handelt, bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung. Ich weise jedoch darauf hin, dass das erforderliche Sichtfeld gem. RAS-K-1 (10m 170m) im Knotenpunkt B 210 I L 814 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (parkende Fahrzeuge, Werbeeinrichtungen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten ist. Die Freihaltung des Sichtfeldes empfehle ich auch nach Abstufung dieser Straßen zur Stadtstraße beizubehalten, da diese Straßenzüge eine wesentliche Bedeutung als Hauptverkehrsstraße für die Stadt Schortens behalten. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.		Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung wird ein Hinweis auf das genannte Sichtfeld aufgenommen.
2.	Wehrbereichsverwaltung Nord Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover		
	Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-59/12) zu beantragen.		Der Anregung wird gefolgt. Die genannten Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
3.	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg		
	Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 A verfolgt die Stadt Schortens das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes zu schaffen. Dafür soll die bestehende Sondergebietsfestsetzung entsprechend geändert werden. Für den Baumarkt ist eine Verkaufsfläche von 800 qm vorgesehen. Im Plangebiet sind bereits ein Möbelmarkt ansässig, der bauplanungsrechtlich gesichert ist sowie ein Fahrradfachhandel und ein Sportfachhandel. Letztere beiden Betriebe sind durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt worden. Der vorliegende Planentwurf enthält dezidierte Festsetzungen dazu, welche Sortimente im Baumarkt konkret und im Sondergebiet insgesamt zulässig bzw. nicht zulässig sein sollen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planänderungsverfahren wie folgt Stellung: Die Stadt Schortens hat im Jahr 2011 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens erstellt und vom Stadtrat beschlossen. Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen ausdrücklich. Bei dem aktuellen Planänderungsverfahren orientiert sich die Stadt Schortens an den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes: Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und soll deswegen nur für die Ansiedlung von Betrieben in Betracht kommen, die im Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente führen (vgl. S. 49). Dies ist bei dem geplanten Baumarkt der Fall. Zudem wird im Einzelhandelskonzept Entwicklungspotenzial im Segment Bau- und Heimwerkerbedarf nachgewiesen (vgl. S. 37). Gegen die Ansiedlung des Baumarktes haben wir vor diesem Hintergrund keine grundsätzlichen Bedenken. Wir begrüßen das Ziel, durch dezidierte Sortiments-Festsetzungen den zentralen Versorgungsbereich zu sichern		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Um dies jedoch effektiv zu gewährleisten und auf eine rechtskonforme Grundlage zu stellen, geben wir folgende Hinweise und Anregungen zur Systematik und Ausgestaltung der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen: 1. Der textlichen Festsetzung 1: ist zu entnehmen, dass im Sondergebiet zulässig sein sollen: - Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche (Möbelhäuser) - Einzelhandelsbetriebe des Bau- und Handwerkergerwerbes (Baumärkte) Von der Festsetzung erfasst sind damit der bereits ansässige Möbelmarkt, der heute ausschließlich als Küchenmöbelfachmarkt genutzt wird, und der geplante Baumarkt. Die beiden weiteren ansässigen Einzelhandelsbetriebe (Fahrrad- und Sportfachhandel) werden hingegen in die Festsetzung nicht mit aufgenommen. Sie werden insofern auch zukünftig nicht bauplanungsrechtlich zulässig. Der Sportfachhandel führt zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste von Schortens (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 40) im Hauptsortiment. Dies widerspricht an diesem Standort den Zielen des Einzelhandelskonzeptes. Insofern ist nachvollziehbar, dass dieser Betrieb im Plangebiet nicht planungsrechtlich festgesetzt wird. Wir gehen davon aus, dass der Betrieb Bestandsschutz genießt und der laufende Geschäftsbetrieb nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus empfehlen wir, den Fahrradfachhandel in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen und ihn im Plangebiet für zulässig zu erklären, da Fahrräder und Fahrradzubehör in der Sortimentsliste von Schortens als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind. 2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes soll eine maximale Verkaufsfläche von 8.000 qm zulässig sein (vgl. textliche Festsetzung 2.). Wir weisen darauf hin, dass eine solche Festsetzung nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 – Az.: 4 CN 3.07 und Beschluss vom 11. November 2009 - Az.: 4 BN 63.09) zu Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten unzulässig	Die nebenstehenden Hinweise der IHK werden berücksichtigt, in dem die textlichen Festsetzungen, die die Regelung des Einzelhandels bzw. der zulässigen Sortimente zum Inhalt haben, nach planungsrechtlichen Aspekten zum Teil geändert werden. Der geänderte Planentwurf ist mit der IHK entsprechend abgestimmt worden. Der Anregung wird gefolgt. Der Sportfachhandel wird aufgrund seines zentrenrelevanten Kernsortiments planungsrechtlich nicht gesichert und genießt im Weiteren nur noch Bestandsschutz. Der Fahrradhandel wird entsprechend den Empfehlungen der IHK über die neuen Festsetzungen planungsrechtlich berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Im Weiteren werden die im festgesetzten Sondergebiet vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen (Möbelmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt und Fahrradhändler) konkret festgesetzt. Die allgemeine Ausweisung einer maximalen Verkaufsflächenobergrenze wird durch eine Verkaufsflächenobergrenze bezogen auf die einzelnen Nutzungen in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a ersetzt. Eine weitere Unterteilung in unterschiedliche Sondergebiete

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ist. Danach können Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten nur vorhabenabhängig - d.h. auf den Nutzungstyp Einzelhandelsbetrieb bezogen -, nicht aber gebietsbezogenen festgesetzt werden. Wir empfehlen, für Jeden Einzelhandelsbetrieb ein separates Sondergebiet festzusetzen bzw. das Sondergebiet entsprechend zu gliedern. Eine Verkaufsflächenobergrenze kann dann für den jeweils im (Teil-) Sondergebiet gelegenen Betrieb getroffen werden. Außerdem empfehlen wir, die zulässigen Warensortimente einzeln in den textlichen Festsetzungen zu definieren (siehe dazu auch unten 4. und 5.). 3. Der Möbelmarkt, der heute ausschließlich als Küchenmöbelfachmarkt genutzt wird, wird in den textlichen Festsetzungen nicht definiert. Wir weisen darauf hin, dass Festsetzungen in Sondergebieten hinreichend bestimmt sein müssen. Mindestanforderungen daran hat das OVG Münster herausgearbeitet (vgl. OVG Münster, Urteil vom 22. Juni 1998 - Az: 7a D 108/96.NE). Diese sollten beachtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass sich der Küchenmöbelfachmarkt und der Baumarkt kaum unter der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ subsumieren lassen. Analog zu 2. empfehlen wir, für die einzelnen Betriebe jeweils eigene (Teil-)Sondergebiete festzusetzen und auf die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen zu achten. Die verschiedenen Betriebe sollten jeweils benannt und deren zulässige Warensortimente definiert werden (siehe dazu auch unten 4. und 5.).	wird nicht vorgenommen, da sich alle Nutzungen innerhalb der vorhandenen Immobilie verteilt auf mehrere Etagen befinden und somit eine separate Sondergebietsgliederung planungsrechtlich nicht sinnvoll erscheint. Da es sich zudem bei der vorliegenden Planung nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, wird aus Gründen der Flexibilität auf eine entsprechende Gliederung verzichtet. Zudem erfolgt eine dezidierte Begrenzung der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente, um eine innenstadtverträgliche Entwicklung zu sichern. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen bezüglich der Nutzungen innerhalb des Sondergebietes sind im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten hinreichend bestimmt. Die tatsächlich vorhandenen und genehmigten Nutzungen werden über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a mit Ausnahme des Sportfachgeschäftes berücksichtigt. Des Weiteren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch entsprechende Festsetzungen für die neu hinzukommende Nutzung (Baumarkt – 800 m² Verkaufsfläche) geschaffen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, möchte die Stadt Schortens den Standort generell für die Einzelhandelsnutzung im Warensortiment „Möbel“ vorhalten und nicht nur auf das aktuelle Angebot „Küchenmöbel“ beschränken und somit auf Dauer festschreiben. Dieses würde der gewünschten Nutzungsflexibilität am etablierten Einzelhandelsstandort entgegenstehen. Der Anregung wird gefolgt. Die bisherige Bezeichnung des Sondergebietes „Möbelmarkt“ wird in Sondergebiet „Einzelhandel“ geändert, um der geänderten Nutzung am bestehenden Einzelhandelsstandort Rechnung zu tragen. Dem Hinweis bezüglich der konkreten Benennung des zulässigen Warensortiments wird nicht gefolgt, da alle o. g. Nutzer ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente in ihrem Kernsortiment anbieten. Durch eine Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die im Rahmen des Schortenser Einzelhandelskonzeptes als Schortenser Liste

Anregungen	Abwägungsvorschläge
4. In der textlichen Festsetzung 3. sind die im Baumarkt zulässigen Sortimente geregelt. Die dort verwendeten Begriffe entsprechen zwar weitgehend denen der Sortimentsliste von Schortens gemäß Einzelhandelskonzept, teilweise werden jedoch andere Begriffe verwendet. Wir empfehlen im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzungen, die Begriffe der Sortimentsliste von Schortens zu verwenden. Bedenken haben wir gegen die Bezeichnung „Non-Food-Sonderposten“. Es ist nicht hinreichend bestimmt, was darunter zu verstehen ist (siehe dazu auch nachfolgende 4.). Wir empfehlen den Rückgriff auf die Sortimentsliste von Schortens. 5. Die textliche Festsetzung 4. und 5. zielen darauf ab, die zentren- und (zugleich) nahversorgungsrelevanten Sortimente auszuschließen. Zudem sollen die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste von Schortens auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die Festsetzungen sollen damit das sogenannte zentrenrelevante Randsortiment der Betriebe, die im Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente führen, regeln. Die Festsetzungen beziehen sich auf das gesamte Sondergebiet. Theoretisch wäre es somit möglich, dass ein Betrieb die gesamten 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in Anspruch nimmt. Möglich wäre es auch, dass auf diesen 800 qm Verkaufsfläche nur eine Sortimentsgruppe (bspw. Schuhe, Unterhaltungselektronik oder Glas / Porzellan / Keramik) angeboten wird. Dies wäre im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zielführend. Deswegen sollte - analog zu 2. und 3. - die Sortimentsbeschränkung für jeden Betrieb und jedes (Teil-)Sondergebiet separat festgesetzt werden. Dies empfiehlt sich auch deswegen, weil aktuell unklar ist, wie die in der textlichen Festsetzung 3. benannten „Non-Food-Sonderposten“ zu den hier definierten zentrenrelevanten Randsortimenten im Verhältnis stehen. Die Festsetzung der Randsortimente sollte in jedem Fall auf die Sorti-	definiert und Bebauungsplan dezidiert aufgeführt sind, wird die zulässige Nutzung am Standort hinreichend bestimmt, ohne negative Auswirkungen für die Innenstadtentwicklung vorzubereiten. Der Anregung wird gefolgt. Die in den Festsetzungen verwendeten Begriffe werden mit denen aus dem Einzelhandelskonzept harmonisiert. Der Anregung wird gefolgt. Die Regelung bezüglich der Begrenzung der zentrenrelevanten sowie der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird im Weiteren konkreter gefasst. Für Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche soll eine Obergrenze von 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens gelten. Zusätzlich soll die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf maximal 100 m² begrenzt werden. Bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes des Bau- und Handwerkergewerbes (Baumarkt) sind maximal 10% für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Für den Einzelhandelsbetrieb der Zweiradbranche (Fahrradhändler) erfolgt eine Verkaufsflächenbegrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Randsortiment auf 15% auf höchstens 50 m².

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	mentsliste von Schortens Bezug nehmen. Außerdem sollten bei der betriebsbezogenen Regelung des Randsortiments darauf geachtet werden, dass die Randsortimente „branchentypisch“ sind. Nach der Rechtsprechung des VGH Mannheim sind darunter „erkennbar Waren gemeint, die unter Berücksichtigung branchen- und marktüblicher Gepflogenheiten zusammen mit dem jeweiligen Hauptsortiment verkauft werden, aber nur eine ergänzende, untergeordnete Bedeutung haben“ (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 21. Mai 2001 – Az.: 5 S 901/99).		
4.	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
	Sofern sicher gestellt ist, dass durch das geplante Bauvorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken zu äußern. In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsleitungen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost Tel: 04461 9810-211 in der Örtlichkeit angeben lassen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der OOWV wird im Rahmen von Ausführungsplanungen beteiligt.
5.	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg / Varel Neue Straße 23 26316 Varel		
	In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ GmbH wird im Rahmen von Ausführungsplanungen beteiligt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
6.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer		
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH wird im Rahmen von Ausführungsplanungen beteiligt.

Bürger

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Gisela und Günter Hoppe
Feldhauser Straße 8
26419 Schortens

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
1	Gisela und Günter Hoppe Feldhauser Straße 8 26419 Schortens		
	Gegen die zzt. ausgelegte 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes erheben wir folgende Bedenken: In der vorgeschlagenen Fassung wird eine veränderte und erweiterte Nutzung innerhalb des Sondergebietes zugelassen. Desweiteren werden bauliche Veränderungen und Erweiterungen auf dem Gelände ermöglicht. Wir befürchten, dass dieses zu einer erhöhten Verkehrsbelastung auf der nordöstlichen Zu- und Abfahrt führt, sowie zu erhöhten Betriebstätigkeiten (Be- u. Entladen, Entsorgungen etc.) entlang zu unserem angrenzenden Grundstück, Feldhauser Str.8, was schließlich eine erhöhte Lärmbelastung für unser Grundstück ergibt. Bereits bei der „normalen“ Nutzung des Sondergebietes Möbelmarkt wurde 1994 durch einschalltechnisches Gutachten eine leichte Überschreitung des zulässigen Immissionswertes für unser Grundstück festgestellt, so dass unsere jetzigen Bedenken bei einer Ausweitung des Betriebes durchaus berechtigt sind. Während für die nordwestliche Plangebietsgrenze zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung eine 8 m breite Grünfläche festgesetzt wird, ist für die Anwohner des nordöstlichen Plangebietes (wo die Zu- u. Abfahrt erfolgt) keine Schutzmaßnahme vorgesehen. Dieses sehen wir als eine Ungleichbehandlung an. Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes erheben wir daher schärfste Bedenken. Falls es bei der geplanten Änderung des Sondergebietes bleibt, fordern wir, dass in dem Verabschiedungsbeschluss des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten zu unserer Grundstücksseite nach der Realisierung festgeschrieben wird und bei einer Überschreitung des zulässigen Immissionswertes dann eine Schallschutzmaßnahme entlang unserer Grundstücksgrenze vorzusehen ist. Die Schallimmissionsmessung und die ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahme sind für uns kostenfrei		Der Anregungen wird nicht gefolgt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a wird keine bauliche Erweiterung oder Verkaufsflächenenerweiterung am bestehenden Einzelhandelsstandort vorbereitet. Die Planänderung bezieht sich nur auf die veränderte Zulässigkeit von Sortimenten innerhalb des bereits festgesetzten Sondergebietes unter Berücksichtigung der Anforderungen des kürzlich aufgestellten Einzelhandelskonzeptes Schortens. Die tatsächlich vorhandenen und genehmigten Nutzungen werden über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a mit Ausnahme des Sportfachgeschäftes, der im Weiteren Bestandsschutz genießt, berücksichtigt. Des Weiteren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neu hinzukommende Nutzung (Baumarkt – 800 m² Verkaufsfläche) geschaffen. Die am Standort über den bisherigen Bebauungsplan Nr. 13a bereits zulässige Verkaufsfläche wird hierdurch nicht verändert. Auf Grund der gleichbleibenden Verkaufsfläche ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13a ein verträgliches Nebeneinander von Sondergebiet und Wohnnutzung sichergestellt wurde. Es ist davon auszugehen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a keine Änderung an der bestehenden Geräuschsituation zur Folge haben wird. Eine Immissionsmessung ist daher nicht erforderlich.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	durchzuführen. Wir bitten um Berücksichtigung unserer vorgenannten Bedenken bei der endgültigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 13a und dessen Realisierung.		