

Zusammenfassende Erklärung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „ Brauerei“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteleinzelhandel“ geschaffen. Damit wird eine innerstädtische Industriebranche einer neuen Nutzung zugeführt. Die äußerst schwierigen Rahmenbedingungen der Grundstücksentwicklung (Eigentumsverhältnisse, Artenschutz, Denkmalschutz, Bebauungsstrukturen, Wirtschaftlichkeit) ließen keinen Spielraum für sich wesentlich unterscheidende Lösungen der Planung.

Auf einer im Norden des Plangebietes gelegenen Fläche werden eine mit Bäumen zu bepflanzende Grünfläche und Maßnahmen zur Bepflanzung der Stellplatzfläche festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen dienen der Schaffung von Lebensräumen für Arten der Siedlungsgebiete und sind auch aus gestalterischen wie auch aus klimatischen Gründen erforderlich.

Die Auswirkungen auf die vorhandene Vogelfauna und Fledermauspopulationen sind erheblich. Unter Beachtung der im Gutachten formulierten Ausgleichsmaßnahmen sowie den weiteren Hinweisen, besteht die Möglichkeit, die durch das Vorhaben bedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermausfauna und der Brutvogelvorkommen kurzfristig im Angebot der Lebensstättenvielfalt zu stützen und mittel bis langfristig Quartier und Brutplatzverluste zu kompensieren.

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, sondern einzelfallbezogen, zeit- und passgenauer soll es im Baugenehmigungsverfahren erst festgelegt werden. Da das Artenschutzrecht per Gesetz wirkt, vollkommen unabhängig von einem Bebauungsplan, ist die Möglichkeit gegeben.

Auf Grund der Rechtsstarre des Bebauungsplanes ist es sehr wahrscheinlich, dass festgesetzte Maßnahmen später nicht mehr zur Populationsentwicklung passen. Es ist daher praktikabler, wenn bei jeder Baumaßnahme / Veränderung neu auf den Artenschutz geschaut wird und passgenaue Maßnahmen getroffen werden, egal wer Eigentümer/Bauherr gerade ist.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegen vor allem im Zuwachs von Schall- und Abgasemissionen durch ein vermehrtes Kraftfahrzeugaufkommen. Zur Vorbelastung des Gebietes treten durch die Planung geringfügige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch hinzu. Die zukünftige Stellplatzfläche lässt eine gute Durchlüftung zu, deshalb sind hohe Feinstaubkonzentrationen, wie sie in engen Straßen mit geschlossener Bebauung und hohem Verkehrsaufkommen auftreten, nicht sehr wahrscheinlich.

Zur Minderung der Auswirkungen sind folgende Schutzmaßnahmen vorgesehen:

In der Wilhelmstraße werden Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung des Fahrbahnbelages durchgeführt. Die Anlieferzone des Verbrauchermarktes wird baulich geschlossen. Zur Minimierung der Emissionen, die von der Nutzung der Stellplatzanlage ausgehen, sollen lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz kommen.

Aus gestalterischen Gesichtspunkten wurde auf eine geschlossene Einfriedung an der südlichen Grundstücksgrenze verzichtet. Das angrenzende Wohngebiet ist Quell- und Zielgebiet und generiert Verkehre in der August-Bebel-Straße, Karl-Liebnecht-Straße und Friedrich-Engels-Straße, so dass eine Lärmschutzwand nur einen geringen Wirkungsgrad haben würde.

In der Ermittlung, Gewichtung und Abwägung aller betroffenen Belange ist das Paket der Maßnahmen zum Schutz des Schulkomplexes und der angrenzenden Wohnnutzung der städtebaulichen Situation und der Zielstellung des Bebauungsplanes angemessen und zweckmäßig.

Ein Verlust von Böden und höherwertigen Biototypen bzw. Vegetationsflächen sowie ihren jeweiligen ökologischen Funktionen liegt nicht vor. Durch die geplanten Versiegelungen kommt es nicht zu einem erhöhten Versiegelungsgrad, Oberflächenwasserabfluss und zu keiner Veränderung der Grundwasserneubildungsrate. Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird insgesamt verbessert.

Ein großer Teil von Kultur- und Sachgüter gehen auf Grund des desolaten Bauzustandes verloren. Durch Fotodokumentation sind sie aber gesichert.