



Stadtverwaltung Trier
Stadtplanungsamt
Verwaltungsgebäude V/ Zimmer 102
Datum 01.03.2024
Auskunft erteilt Frau Schwarz
Telefon: (0651) 718-2614
Telefax: (0651) 718-1618
E-Mail: christiane.schwarz@trier.de

Ergebnisprotokoll Bürgerinformation
Bebauungsplan BE 34 „Ehranger Straße 96-98“

Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.09.2023 im Mensagebäude des FSG in Ehrang

Termin: Donnerstag, 14.09.2023 – 19:00 bis ca. 22:00 Uhr
Ort: FSG Ehrang, Mensagebäude, Mäusheckerweg 1
Teilnehmende: Fr. Schwarz (Amt 61)
Fr. Esseln (BKS)
Hr. Lichter
Hr. Hahn (ALDI)
Hr. Klepzig (Pasucha-Klepzig)
Hr. Berens (VERTEC)
ca. 60-70 Bürger

Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.09.2023

Frau Schwarz begrüßt die Anwesenden und stellt kurz den Stand des Verfahrens und den damit verbundenen Anlass der Veranstaltung dar.

Im Anschluss daran erläutert Frau Esseln die Planungen und den derzeitigen Planungsstand sowie die bereits vorliegenden gutachterlichen Aussagen und gibt einen Ausblick über das weitere Verfahren (s. Anlage Präsentation). Herr Berens erläutert die mit der Planung verbundenen verkehrlichen Belange. Hr. Lichter stellt sich als Vorhabenträger vor und erläutert ebenfalls nochmals die städtebauliche Konzeption.

In der anschließenden Diskussion werden Fragen beantwortet bzw. folgende Stellungnahmen und Hinweise zur Kenntnis genommen.

Hinweis: in der folgenden Auflistung sind die genannten Wortmeldungen nicht im Originaltext, sondern die wesentlichen Inhalte in gekürzter Form und unter Themenschwerpunkten zusammengefasst wiedergegeben.

1) Erschließung / Verkehr

<p>1.1</p>	<p>Bleibt die Bushaltestelle an der Ehranger Straße erhalten?</p>	<p>Die Bushaltestelle vor dem Aldi bleibt erhalten. Sie wird nicht von der Baumaßnahme an dem neu entstehenden Knotenpunkt zur Erschließung des Plangebietes berührt.</p>
<p>1.2</p>	<p>Es wird angeregt, eine Fußgängerampel zu installieren, da ein Queren der Fahrbahn, auch aufgrund des großen Fahrbahnquerschnittes problematisch sei.</p>	<p>Eine Querungshilfe, insbesondere nahe der Bushaltestelle, ist nicht unmittelbar Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird jedoch geprüft werden, ob und inwiefern eine Fußgängerampel oder Querungshilfe installiert werden soll/kann.</p>
<p>1.3</p>	<p>Ist eine Fuß-/radwegemäßige Erschließung an den Bahnhaltdepunkt vorgesehen?</p> <p>Ist eine Radwegeverbindung der von der Ehranger Straße abzweigenden Stichstraße (im Süden des Plangebietes) an den Radweg entlang der Bahn vorgesehen/möglich?</p>	<p>Eine wegemäßige Erschließung wird im weiteren Verfahren geprüft; hierzu ist abzuwägen, welchen Kosten-Nutzen-Effekt diese gegenüber der derzeitigen Anbindung über die Hafenstraße hätte; eine solche Anbindung wäre derzeit nur über Fremdgrundstücke möglich.</p> <p>Einer Trasse vom vorhandenen Radweg in das Plangebiet hinein stehen somit derzeit eigentumsrechtliche Angelegenheiten entgegen. Der Verkehr vom Radweg kann, wie bisher, über die Hafenstraße in Richtung Ehranger Straße verlaufen.</p> <p>Somit wird im Planverfahren von einer Querverbindung zur Ehranger Straße durch das Plangebiet abgesehen.</p> <p>Innerhalb der privaten Grünflächen im Geltungsbereich des BE 34-1 ist die Ausbildung von untergeordneten Wegen zum Anschluss an die Gebäude sowie zur inneren Vernetzung im Gebiet zulässig. Auch eine Fußwegeverbindung Richtung Norden soll grundsätzlich möglich sein, wenn dort zukünftig ein Wohngebiet gem. gültigem FNP entstehen sollte. Im Rahmen einer zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung im Norden des BE 34-1 können sodann - in Abhängigkeit der zukünftigen Grundstücksverhältnisse – weitere Überlegungen</p>

		zur Anbindung des Bahnhofpunktes an das örtliche Rad- und Fußwegenetz sowie zur Vernetzung der Quartiere untereinander ange stellt werden.
1.4	Ist das Verkehrsaufkommen (Fußgänger) der Schule bei der Verkehrsbetrachtung berücksichtigt worden?	s. unter 1.2
1.5	Ist die Installation eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich des neu entstehenden Knotenpunktes sinnvoll/ möglich?	Die Installation eines Kreisverkehrsplatzes erscheint aufgrund der ermittelten Leistungs-fähigkeits-Qualitätsstufe A aller Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Des Weiteren ist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.
1.6	Die Lärmverhältnisse auf der Ehranger Straße werden aufgrund des schlechten Straßenbelages als sehr problematisch empfunden. Ist die Erneuerung der Stra ßendecke vorgesehen?	Die Anregung wird an das städtische Amt StadtRaum Trier als für die Straßenunterhal tung/ -erneuerung zuständige Fachstelle zur Prüfung weitergeleitet. Eine Bewertung oder Handlungsmaßnahmen in Bezug auf den Zustand der Fahrbahndecke der Ehranger Straße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
1.7	Die vom Büro VERTEC durch Zählung im Juni 2023 ermittelten Zahlen sollen vor dem Hintergrund der derzeitigen Sper rung der Hafestraße im weiteren Ver fahren nochmal auf Plausibilität überprüft werden. Es wird angeführt, dass der neue Bahn haltepunkt zu weiterer Verkehrsbelastung führen wird.	Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, inwiefern sich die Sperrung der Hafestraße auf die Zählungen ausgewirkt haben kann und welche Annahmen für das weitere Verfahren, insbesondere als Ausgangsparameter für die schalltechnische Untersuchung, getroffen werden. Berücksichtigt werden wird auch das durch den künftigen Bahnhofpunkt auf der Westtrasse implizierte Kfz Verkehrsaufkom men (P+R). Das zwischenzeitlich vorliegende Verkehrs gutachten basiert auf Knotenpunktzählungen (durchgeführt im Juni 2023). Gemäß den Zahlen aus dem Verkehrsmodell der Stadt Trier konnte eine Plausibilitätskon trolle durchgeführt werden, mit dem Ergebnis, dass die Sperrung der Hafestraße keine signi fikante Änderung der Verkehrsflüsse auf der Ehranger Straße mit sich bringt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leis tungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunk-

		<p>te gem. Verkehrsgutachten ausreichend Potential für Zusatzverkehr aufweisen, ohne an die Leistungsfähigkeitsgrenze zu stoßen.</p> <p>Die Verkehrslärmbelastung ist unabhängig davon zu sehen. Die Zunahme des Verkehrslärms durch die beiden Planungsvorhaben im Geltungsbereich des BE 34-1 und des BE 34-2 wird zur Offenlage des B-Plans gutachterlich untersucht.</p>
<p>1.8</p>	<p>Welche Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Ehranger Straße ergeben sich für die Anwohner?</p>	<p>Auf Basis des Verkehrsgutachtens und der Verkehrszunahme durch das Planvorhaben wurde die Zunahme des Verkehrslärms zwischenzeitlich schallgutachterlich untersucht.</p> <p>In Anlehnung an die Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind die durch die Planung zu erwartenden rechnerischen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Wohngebäuden, an denen im Planfall die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten werden, als wesentlich zu beurteilen.</p> <p>Auf dem südlichen Teil des Abschnitts der Ehranger Straße wird ein Erreichen und Überschreiten des Beurteilungspegels von 60 dB(A) bei gleichzeitigen Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) prognostiziert. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus Schallreflexionen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung.</p> <p>Eine Kompensation der planbedingten wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Gebäuden, an denen im Prognose-Planfall 1 Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bei gleichzeitig relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten sind, kann durch passiven Schallschutz an den betroffenen Gebäuden erreicht werden.</p> <p>Für die von wesentlichen Änderungen (wie oben beschrieben) betroffenen Gebäude wird parallel zum Satzungsbeschluss zu den Bebauungsplänen BK 34-1 und BE 34-2 eine Lärmschutzsatzung beschlossen werden. Entsprechende Regelungen zur Übernahme der daraus resultierenden Kosten für Lärmsanie-</p>

		rungsmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durch die Investoren der vorhabenbezogenen Bebauungspläne BE 34-1 und BE 34-2 werden in den Durchführungsverträgen zwischen Aldi Süd sowie der HJ VV GmbH und der Stadt Trier aufgenommen.
1.9	Es werden Bedenken zum zunehmenden Bahnlärm durch die Westtrasse auf die Bestandsbebauung geäußert.	<p>Bahnlärm und eventuelle Lärmschutzmaßnahmen sind in einem separaten Verfahren zu betrachten. Dahingehende Lärmschutzmaßnahmen stehen nicht in Verbindung mit dem Planvorhaben BE 34.</p> <p>Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm, die erforderlich sind, um die Wohnnutzungen im Plangebiet zu schützen, werden im Bebauungsplan BE 34 (bzw. in den zwischenzeitlich beiden Teilplänen BE 34- 1 und BE 34-2) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan festgesetzt.</p>

2) Grundstücksverhältnisse

2.1	Wird der Frauengarten erhalten oder wurden Flurstücke mit veräußert?	<p>Herr Lichter führt aus, dass die Flurstücke des Frauengartens nicht angekauft wurden und nicht Bestandteil der Planungen sind.</p> <p>Zwischenzeitlich hat sich jedoch nach genauer Vermessung gezeigt, dass ein Teilbereich des Frauengartens bis zu einer Tiefe von 5,30 bis 6,10 m in die festgesetzte private Grünfläche des BE 34-1 hineinragt. Der Teil des Frauengartens in diesem Überlappungsbereich soll nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger auch weiterhin erhalten bleiben. Das Planungskonzept steht dem nicht entgegen. Dazu werden die Pachtverhältnisse zwischen dem Frauengarten und der HJ VV GmbH als Grundstückseigentümer und Vorhabenträger neu geregelt.</p> <p>Vereinbarungen für den Durchführungsvertrag zur Sicherung der Interessen des Frauengartens werden im weiteren Verfahren abgestimmt.</p>
2.2	Wurde dem im Plangebiet ansässigen Autoaufbereiter eine alternative Räum-	Der Betriebsleitung war bei Unterzeichnung des Mietvertrages bekannt, dass es sich nur um einen kurzfristigen Nutzungszeitraum handeln

	lichkeit angeboten?	wird. Er wird frühzeitig vor Beginn der Abbruchmaßnahme über die Beendigung des Mietverhältnisses informiert.
2.3	Was passiert mit den Stützmauern auf dem Grundstück des ehem. Autohauses?	Das Gelände wird nach der Abbruchmaßnahme für die geplante Baumaßnahme sowie die Erschließung angepasst. Die Mauer an der Grenze zum Anwesen Ehranger Straße 95 bleibt erhalten. In Abstimmung mit dem Gebäudeeigentümer wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Ein Bodengutachter wurde bereits eingebunden.

3) Entwässerung

3.1	Reicht die Dimensionierung der vorhandenen Kanäle in der Ehranger Straße aus? Kann eine Verschärfung der Situation für bestehende Anwohner vermieden werden?	<p>Ein Entwässerungskonzept wurde zur Offenlage erarbeitet und mit der SGD Nord und SWT AÖR vorabgestimmt.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Bebauungsplangebiet BE 34-1 soll, dem vorhandenen Bestand entsprechend, weiterhin über die bestehende Mischwasserkanalisation der SWT-AÖR erfolgen. Die Detailierung der zukünftigen Schmutzwasserableitung der Baufelder ist im Rahmen der Bauantragsplanung, der Satzung der SWT-AÖR entsprechend, darzustellen und zu beantragen. Das anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene Mischwasserkanalnetz vollständig gefasst und dem Hauptklärwerk der SWT-AÖR zugeführt werden. Für die Aufnahme der anfallenden Schmutzfracht aus dem Plangebiet sind dort ausreichende Kapazitäten vorhanden.</p> <p>Die Entwässerung des bestehenden ALDI-Marktes erfolgt, entsprechend den örtlich feststellbaren und vorhandenen Strukturen, vollständig in den Mischwasserkanal der SWT-AÖR. Sowohl das Schmutz- als auch das Oberflächenwasser wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet BE 34-2 kann zukünftig über das vorhandene Mischwasserkanalnetz vollständig gefasst und dem Haupt-</p>
-----	--	--

		<p>klärwerk der SWT-AÖR zugeführt werden. Für die Aufnahme der anfallenden Schmutzfracht aus dem Plangebiet sind dort ausreichende Kapazitäten vorhanden.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des BE 34-1 selbst zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Aufgrund der unzureichenden Flächenverfügbarkeit zur Anlage neuer Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen soll für das Plangebiet BE 34-2 im Wesentlichen am bestehenden System mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal festgehalten werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist weitestgehend einem neu zu bemessenden und anzulegenden Rückhalteraum auf dem privaten Grundstück zuzuführen und darf lediglich gedrosselt in den Mischwasserkanal der SWT-AÖR eingeleitet werden.</p>
--	--	--

4) Städtebauliches Konzept

<p>4.1</p>	<p>Die dreigeschossige Bebauung entlang der Ehranger Straße wird als zu hoch erachtet.</p>	<p>Hier gilt es, eine sachgerechte Abwägung zwischen verschiedenen Belangen zu treffen. Die Schaffung von Wohnraum (auch öffentlich geförderter und bezahlbarer Wohnraum) auf einer innerstädtischen Fläche in gewisser Dichte gegenüber der Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich erscheint in diesem Maß auf jeden Fall städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Gestalterisch positiv ist die Fortführung der entlang der Ehranger Straße vorhandenen Dachform als Satteldach zu bewerten. Des Weiteren wird die vorhandene Blockrandbebauung an der Ehranger Straße abgerundet und entlang der neuen inneren Erschließung in das Plangebiet hineingeführt. Auf diese Weise entsteht ein Abschluss der Bauzeile mit städtebaulicher Akzentuierung.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang zudem darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lediglich ein Massenmodell der geplanten Baukörper vorliegt. Eine Fassa-</p>
------------	--	---

		<p>dengestaltung erfolgt im weiteren Verfahren.</p> <p>Zudem kommt der Innenentwicklung eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, v. a. nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungsstandorte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu gestalten. Der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist in den fachlich-planerischen Diskursen zum Konsens geworden. Seit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2013 steht auch im BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Umsetzung von drei Vollgeschossen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist städtebaulich gewollt und wird beibehalten.</p>
4.2	<p>Warum wird der ALDI Neubau nicht mit Wohnbebauung in den Obergeschossen ergänzt ?</p>	<p>Herr Hahn erläutert, dass die kostentechnischen Voraussetzungen zu einem Wohnungsbau oberhalb des Marktes nicht gegeben sind. Dies ist statisch und konzeptionell zu berücksichtigen und wäre im Fall des Standortes an der Ehranger Straße nicht wirtschaftlich darstellbar.</p> <p>Es ergibt sich durch die eingeschossige Flachdachbauweise für die umliegenden Gebäude jedoch der Vorteil, dass der Blick nicht durch ein höheres Gebäude unterbrochen wird und auf eine begrünte Dachfläche fällt.</p>
4.3	<p>Ist vorgesehen, die Stellplätze wasser-durchlässig zu befestigen?</p>	<p>Es wird im Bebauungsplan BE 34-1 und BE 34-2 eine Festsetzung getroffen, dass die Parkplätze mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen sind. Dies ist außerdem erforderlich, um die Niederschlagswasserversickerung an Ort und Stelle zu fördern und die vorzusehenden Rückhalte- und Versickerungsanlagen zu entlasten. Die Fahrgassen werden davon ausgenommen.</p>
4.4	<p>Welche Anteile werden die unterschiedlichen Arten der Förderung sozialen Wohnraums im Gebiet einnehmen? Wie erfolgt die Absicherung und Verteilung von öffentlich gefördertem Wohnraum?</p>	<p>Die Pflicht zum Nachweis über die Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen erfolgt über Regelungen im Durchführungsvertrag, der zum Satzungsbeschluss des B-Plans zwischen der Stadt Trier und dem Vorhabenträger geschlossen wird.</p> <p>Welcher Förderweg seitens des Investors angestrebt wird hängt von der künftigen Förderku-</p>

		lisse ab.
4.5	Gibt es bereits konkrete Anfragen von größeren Behörden als Nutzer wie im TV beschrieben?	Hauptziel ist es, dass in den Gebäuden im östlichen Plangebiet Praxen und medizinische Versorgung untergebracht werden. Auch Bundesbehörden haben Interesse an Büroräumlichkeiten geäußert. Zur Zeit laufen Gespräche zwischen potentiellen Nutzern und dem Vorhabenträger. Im Gesamten wird betont, dass eine Durchmischung der Nutzungen angestrebt wird.
4.6	Von welchen Geschäftszeiten wird ausgegangen? Sind diese mit den Ansprüchen an eine adäquate Wohnruhe kompatibel?	Herr Hahn führt aus, dass für ALDI derzeit keine Öffnungszeiten über 20 Uhr hinaus vorgesehen sind, es sei denn, dies ergäbe sich aus den Kundenwünschen. Die Spitzenstunde von Verkehrslärm liegt während des Feierabendverkehrs zwischen 16.00 und 17.00. Dann ist auch mit dem höchsten Verkehrslärm zu rechnen. Insgesamt werden die Büro-, Behandlungs- und Öffnungszeiten im Quartier im für die Beurteilung der Wohnruhe in den einschlägigen Regelwerken definierten maßgeblichen Tagzeitraum (6.00 – 22.00 gem. TA Lärm) liegen.
4.7	Wird auch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Ehranger Straße bei den Schallschutzaspekten berücksichtigt?	Die Verkehrslärmbelastung des Gesamtquartiers (BE 34-1 und BE 34-2) wurde zwischenzeitlich auf Basis der Verkehrsuntersuchung zur Offenlage untersucht und gutachterlich bewertet. In Anlehnung an die Beurteilungskriterien der 16. BImSchV sind die durch die Planung zu erwartenden rechnerischen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Wohngebäuden, an denen im Planfall die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten werden, als wesentlich zu beurteilen. Auf dem südlichen Teil des Abschnitts der Ehranger Straße wird ein Erreichen und Überschreiten des Beurteilungspegels von 60 dB(A) bei gleichzeitigen Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) prognostiziert. Diese Pegelerhöhungen resultieren aus Schallreflexionen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Bebauung.

		<p>Eine Kompensation der planbedingten wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen an den Gebäuden, an denen im Prognose-Planfall 1 Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bei gleichzeitig relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten sind, kann durch passiven Schallschutz an den betroffenen Gebäuden erreicht werden.</p> <p>Für die betroffenen Gebäude wird parallel zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BK 34-1 und BE 34-2 eine Lärmschutzsatzung beschlossen werden. Entsprechende Regelungen zur Übernahme der daraus resultierenden Kosten für Lärmsanierungsmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durch die Investoren der in den Geltungsbereichen des BE 34-1 und BE 34-2 werden in den Durchführungsverträgen zwischen Aldi Süd sowie der HJ VV GmbH und der Stadt Trier aufgenommen.</p> <p>Bezüglich der Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten.</p> <p>In der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) werden an bestehenden Wohngebäuden an der Ehranger Straße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen an der bestehenden Wohnbebauung resultieren maßgeblich aus der Lkw-Anlieferung.</p> <p>Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Trier befindet sich der bestehende Aldi-Markt in einer Sonderbaufläche „Großflächige Einzelhandel-Nahversorgung“ und die nördlich angrenzende Bestandsnutzung (Autohändler,</p>
--	--	---

		<p>Reifengeschäft) in einer gewerblichen Baufläche. Für die westlich der Sonderbau- und Gewerbefläche liegenden Wohnbebauung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.</p> <p>Geplant ist der Abriss des bestehenden Aldi-Marktes und der Bau eines neuen Aldi-Marktes auf dem südlich gelegenen, bestehenden Parkplatz. Nördlich des neuen Aldi-Marktes soll ein Drogeriemarkt entstehen. In den beiden Gebäuden im östlichen Teil des Plangebiets sind gewerbliche Nutzungen mit dem Schwerpunkt des medizinischen Bereiches (Orthopädie, therapeutische Angebote etc.) vorgesehen.</p> <p>Die Wohnbebauung westlich der Ehranger Straße grenzt sowohl heute als auch zukünftig an gewerblich genutzte Gebiete östlich der Ehranger Straße an. Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist (vgl. Punkt 6.7 TA Lärm). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht soll dabei nicht überschritten werden.</p> <p>Die in der Gemengelage zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden durch das Vorhaben nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
<p>4.8</p>	<p>Wird auch der von der neuen Weststrecke ausgehende Bahnlärm bei der Betrachtung berücksichtigt?</p>	<p>Bahnlärm und eventuelle aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in einem separaten Verfahren zu betrachten. Lärmschutzmaßnahmen stehen nicht in Verbindung mit dem Planvorhaben.</p> <p>Maßnahmen zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm, die erforderlich sind um die Wohnnutzungen im Plangebiet zu schützen, werden im Bebauungsplan BK 34 auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan festgesetzt.</p>

<p>4.9</p>	<p>Wann ist mit Abriss Aldi bzw. Beginn der Baumaßnahmen zu rechnen? Mit welcher Bauzeit ist insgesamt zu rechnen?</p>	<p>Baubeginn kann derzeit nicht definiert werden, da die Planungen sich noch in einem frühen Stadium befinden. Nach Abriss können ca. 7-8 Monate Bauzeit für Aldi kalkuliert werden. Für die übrigen Vorhaben im Plangebiet ist mit längerer Bauzeit zu rechnen.</p> <p>Es werden jedoch intensive Absprachen zwischen Aldi und dem Vorhabenträger der weiteren Baumaßnahmen erfolgen, damit die Kunden möglichst wenig durch die Bautätigkeiten beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Kunden werden frühzeitig über die Schließung des Marktes informiert werden.</p>
------------	---	--

Am Ende der Veranstaltung weist Frau Schwarz nochmals darauf hin, dass die Planunterlagen auch auf der entsprechenden Internetseite der Stadtverwaltung einsehbar sind und jedermann Anregungen zu der Planung bis 22.09.2023 vorbringen kann.

aufgestellt:

gez. i.A. Christiane Schwarz

Hinweis zum weiteren Planverfahren

Zunächst war ein Bebauungsplan (BE 34 „Ehranger Straße 96-98“) für ein Plangebiet vorgesehen, den Bereich des Aldi-Marktes, den Standort eines ehem. Autohändlers nördlich davon sowie ehemalige Baumschulflächen in Richtung Bahntrasse mit abdeckte. Mit dieser Gebietsabgrenzung wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachstellen und Träger öffentlicher Belange durchgeführt (s.o.).

Vor dem Hintergrund, dass sowohl das durch die HJ VV GmbH projektierte Areal als auch das durch ALDI projektierte Areal dieselbe Erschließung erhalten sollen, müssen diese Abhängigkeiten und Zusammenhänge rechtssicher in einer Bebauungsplanung abgebildet werden können, da beide Vorhaben unabhängig voneinander durch getrennte Vorhabenträger entwickelt werden. Ein Durchführungsvertrag, in dem sich ein Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet kann nicht mit zwei Vorhabenträgern (hier HJ VV GmbH und Aldi Süd) gleichzeitig abgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird das Planungsareal zur Offenlage in einen Vorhabensbereich der HJ VV GmbH (BE 34-1 "Ehranger Straße 96“) und einen zweiten Vorhabensbereich Aldi Süd (BE 34-2 „Aldi Ehranger Straße“.) aufgeteilt.

