

Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“, 3. Änd. mit ÖBV: Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – Nov. 2024

1.1 Bürger/in vom 31.10.2024	Ich habe mich ausführlich mit den Planungsunterlagen des Entwurfs vom 30.07.2024 beschäftigt. Zur Wahrung der Frist erhebe ich Widerspruch gegen die Baugenehmigung vom 26.09.2024. In erster Linie geht es mir darum, in die Fragen zur Verbesserung des Lärmschutzes, insbesondere im Bereich der schon vorhandenen Lade Zone des E-Centers und die damit verbundene Art und Größe der erweiterten Einhausung, einbezogen zu werden. Auch zum Thema LKW- Anlieferung und deren Fahrwege, sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes würde ich gerne Gespräche führen. Hierzu muss aber zur Wahrung der Frist Widerspruch eingelegt und zunächst Sach- und Rechtslage geprüft werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Welche Baugenehmigung hier angesprochen wurde bleibt unklar. Eine Genehmigung vom 26.09.2024 ist nicht bekannt. Am genannten Datum hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau lediglich den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Veröffentlichung freigegeben. Etwaiges Baurecht im Sinne einer Baugenehmigung o.ä. ergibt sich daraus nicht. Der Begriff „Widerspruch“ ist im Übrigen fehl am Platze, da es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen Verwaltungsakt handelt. Eine inhaltliche Vertiefung oder Vervollständigung der Stellungnahme erfolgt bis dato nicht. Eine weitergehende Behandlung im Sinne einer Abwägung kann daher hier nicht erfolgen.
1.2. Gespräch mit 3 Anliegern/innen am 17.10.2024	Am 17.10.2024 fand in der Bauverwaltung ein Gespräch mit Anlieger/innen aus dem Tannenweg statt. Dazu wurde folgender Vermerk erstellt. „Die Anlieger erkundigen sich nach der Gebäudegestaltung. Es wird auf das Bauantragsverfahren hingewiesen. Der Bebauungsplan ist nur die Grundlage hierfür. Beim Landkreis kann eine Beteiligung am Bauantragsverfahren beantragt werden. Nach Einschätzung der Anlieger hat der Wall nicht in seiner gesamten Länge eine Höhe von 3 m, er scheint zu einer Seite abgesackt zu sein. Außerdem ist die Bepflanzung des	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die im Vermerk wiedergegebenen Eingaben der Anlieger/innen werden hier im Sinne einer Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB gewertet. Der Hinweis zum Bauantragsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Dem ist inhaltlich nichts hinzuzufügen. Tatsächlich erfolgen dazu soweit geboten Vorgaben in der Bauantragstellung. Im Übrigen ergeben sich die Anforderungen aus den Festsetzungen.

	Walls nicht mehr so dicht, wie sie mal war. Die Höhe des Walls würde ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Bepflanzung zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Lücken in der Bepflanzung sind zu schließen. Die Anlieger fragen, ob die Ladezone komplett eingehaust wird, so dass das gesamte Lieferfahrzeug in der Einhausung Platz findet. Nach unserer Auffassung ist dieses der Fall. (Anmerkung: In der Begründung Seite 18 ist von einer vollständigen Einhausung mit schalldämmenden Materialien die Rede.) Die Anlieger fragen, ob die Einhausung der bestehenden Ladezone auch vollständig und mit schalldämmenden Materialien erfolgt. Wir werden dieses klären. Die festgesetzte Lärmschutzwand wird an die östlich angrenzende Lärmschutzwand anschließen. Aufgrund der Geländehöhe ist die östlich angrenzende Wand jedoch viel niedriger. Dieses ist allerdings dann unproblematisch, wenn die bestehende Ladezone tatsächlich vollständig eingehaust wird. Nach Einschätzung der Anlieger ist der Betrag, den EDEKA für den Immissionsschutz der Nachbarn aufwenden muss im Vergleich zur Gesamtinvestition und in Anbetracht des Umsatzes sehr gering. Den Anwohnern wird die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Feststellungsbeschluss FNP-Änderung und zum Vorentwurf der B-Plan Änderung ausgehändigt. Wir wiesen auf die Auslegungsfrist der B-Plan-Änderung hin, nach der noch bis zum 31.10.24 schriftlich Stellung genommen werden kann.	Es gelten die Anforderungen analog Schallgutachten, die in die Begründung, S. 18, 19 bzw. in die textl. Festsetzung, § 5, übernommen wurden: Beide Anlieferzonen (Bestand und Neuplanung) werden vollständig eingehaust mit Materialien mit einem Schalldämmmaß $R'w$ von mind. 30 d(B), siehe dazu Schallgutachten, S. 17 unten bzw. S. 20 unten. Die Einhausung umfasst also die in Abb. 8 der Begründung dargestellten rot markierten Flächen. D.h., dass lange Lkw (Sattelzüge oder Gliederzüge mit Anhänger) nahezu vollständig darin verschwinden werden und die lärmtechnisch relevanten Bewegungen im weitgehend (durch Dach, Wände und den Lkw selbst) abgeschirmten hinteren Teil der Anlieferzone stattfinden werden. Die Gutachterin hat dennoch vorsichtshalber bei beiden Anlieferzonen mit offenen Toren gerechnet und lärmtechnisch unkritische Werte ermittelt. Im Nachgang zu dem Anliegergespräch ging keine weitere Stellungnahme der Beteiligten mehr ein.
--	--	--

	Außerdem wiesen wir auf die Beratung im Bauausschuss am 22.10.24 zum Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung hin. Im Nachgang zu dem Gespräch teilte ich einer Anliegerin telefonisch mit, dass Sie in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 14 einen Höhenplan findet, auf dem sie die Höhen des Lärmschutzwalls sehen kann. Anruf einer Anliegerin am 18.10.2024: Für das Bowlingcenter war ihnen als Anlieger für die Nachtruhe eine max. Lärmbelastung von 35 dB zugesagt worden, wie im WR (ihr Grundstück liegt im WA). Sie wünscht sich, dass die Stadt diesen Wunsch nach einer Nachtruhe mit 35 dB an die EDEKA weitergibt“.	Unabhängig von irgendwelchen Zusagen aus der Vergangenheit, die an dieser Stelle ausdrücklich nicht geteilt werden, hat die Lärmgutachterin in Tabelle 8 des Gutachtens für die betrachteten maßgeblichen Immissionspunkte am Tannenweg folgende max. Nachtpegel ermittelt, jeweils dB(A): 30 (gelegen im WA), 32 (WA), 34 (WR), 34 (WR). Dies entspricht somit dem Anliegerwunsch und wird soweit zur Kenntnis genommen.
--	--	--