

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 501: Westlich Prins-Claus-Kaserne (Grevenener Straße / Gasselstiege)

Stellungnahmen zur Offenlegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden in zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit und in vier Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, davon eine gleichlautend mit einer der vorgenannten, Anregungen geäußert.

- 1.1 In zwei gleichlautenden Stellungnahmen wird angeregt, der Planung zugrunde zu legen, dass auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gelände des DJK-Sportzentrums jährlich 4-5 Sport-Großveranstaltungen stattfinden, die zum Teil von Freitag bis Sonntag dauern und bei denen ganztägig Beschallungsanlagen eingesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Lärmschutzuntersuchung erstellt, die die Verträglichkeit sowohl der Freibad- als auch der Sportnutzung auf dem DJK-Gelände mit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung nachweist. Die dem Gutachten zugrunde liegende 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) berücksichtigt auch kurzzeitige Geräuschspitzen als sogenannte seltene Ereignisse und trägt so besonderen Veranstaltungen mit erhöhtem Lärmgeschehen Rechnung.

Soweit der Stellungnahme zu entnehmen ist, überschreitet die Häufigkeit der Sportveranstaltungen diesen Rahmen nicht, so dass die Belange des Sports und der schützenswerten Wohnnutzung als ausgeglichen anzusehen sind.

Die geltend gemachten Belange sind somit in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- 1.2 Es wird außerdem angeregt, neben der sportlichen Nutzung auch zu berücksichtigen, dass der nordwestliche Bereich des DJK-Geländes Veranstaltern von Zeltlagern für Wochenenden bzw. 6-wöchige Feriencamps mit ca. 40 Kindern oder Jugendlichen überlassen werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zeltlager sind als Art der Nutzung anders zu beurteilen als Sport- oder Freibadnutzungen. Sie sind - im Gegensatz zu Campingplätzen - in festgesetzten Grünflächen als besondere Zweckbestimmung zulässig; das Gelände des DJK-Sportzentrums ist allerdings nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche nur mit den Zweckbestimmungen Freibad und Sportplatz dargestellt. Planungsrechtlich wäre bereits im Bestand eine Zeltlagernutzung zumindest dann kritisch zu bewerten, wenn sie sich der Hauptnutzung nicht deutlich unterordnet. Dabei wäre vor allem die Immissionsentwicklung zu prüfen, da Zeltlager für Jugendliche mit zum Teil erheblichen und schwer kalkulierbaren Lärmauswirkungen für die Nachbarschaft verbunden sein können.

Die Überlassung der Freiflächen auf dem DJK-Gelände an Veranstalter von Zeltferienlagern würde im baurechtlichen Sinne eindeutig eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellen, da solche Nutzungen mit den vorliegenden Genehmigungen nicht

erfasst sind. Sofern eine derartige Nutzungserweiterung zugelassen werden könnte, wären die einschlägigen Lärmschutzwerte jedenfalls vom Nutzer selbst einzuhalten.

Das Interesse, eine wirtschaftliche Ergänzungsnutzung für Freibad und Sportzentrum zu etablieren, ist nachvollziehbar; es erscheint jedoch nicht gerechtfertigt, die Folgen einer für die Zukunft geplanten neuen Nutzung, insbesondere ggfs. die Verpflichtung zu erhöhter Lärmvorsorge, dem Vorhabenträger im angrenzenden Plangebiet anzulasten. Die bestehende sportlich-freizeitliche Nutzung ist umfassend und in den perspektivischen Emissionen großzügig kalkuliert in die Abwägung eingestellt; die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Lärmschutz und Lärmschutzaufwendungen im heranrückenden Wohnen sind im Bebauungsplan festgesetzt und ausgeglichen abgewogen.

Das stadtstrukturelle Interesse der Entwicklung von Wohnnutzungen in innenstadtnaher und städtebaulich sinnvoller und attraktiver Lage geht hier gegenüber dem Ziel der Eingabe, allgemein und perspektivisch neue Nutzungskategorien zu etablieren, vor. Damit ist jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen, dass eine künftige Zeltferienlagernutzung je nach Lage, Umfang und Ausprägung - unter Berücksichtigung der neuen Wohnnachbarschaft - zulässig sein würde; dies wäre dann im Einzelfall zu prüfen.

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.2).

- 1.3 Darüber hinaus wird angeregt, die Geltungsfläche des im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hinweises zu lärmbelasteten Bereichen nach Westen bis an die Gasselstiege auszudehnen und ggfs. die an der Südgrenze des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwand zu verlängern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der angesprochene Hinweis 3.1 in den textlichen Festsetzungen macht auf verbleibende Lärmbelastungen aufmerksam, die außerhalb des Wirkungsbereichs der aktiven Lärmschutzmaßnahmen, also insbesondere in den Obergeschossen, noch auftreten können. Die Länge der südlichen Lärmschutzwand wurde durch Lärmschutzgutachten ermittelt; sie reicht zur Einhaltung der relevanten Lärmschutzwerte aus. Dabei berücksichtigt das Gutachten auch Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Freibads, wie neue Nichtschwimmerspielgeräte (Rutsche und Wasserpilz). Die im Bebauungsplanverfahren zu beurteilende Situation macht die angeregte Verlängerung bis an die westliche Plangebietsgrenze also nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Lärmschutzwand einschließlich des Hinweisbereiches bis auf 5 m Abstand zur Gasselstiege auf gesamter Grundstücksgrenze südlich der Wohnbebauung auszudehnen, um dem DJK-Sportzentrum weitere Flexibilität in der räumlichen Ausdehnung der Sport- und Freibadnutzung, beispielsweise der Liegewiese, zu ermöglichen.

Die Anregung wird durch Ergänzung der Planinhalte in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag berücksichtigt (Beschlussvorschlag 1.1.1).

- 1.4 In denselben Stellungnahmen wird ferner angeregt, die Möglichkeit, Wartungs- und Reinigungsarbeiten auf dem Gelände der DJK Sportschule durchzuführen, nicht einzuschränken (Stichwort: Laubgebläse, etc.).

Stellungnahme der Verwaltung:

Wartungs- und Reinigungsarbeiten sind keine baurechtlich relevanten Nutzungen; ihre Durchführung unterliegt daher nicht dem Baurecht, sondern den allgemeinen Regelungen zur Beachtung von Ruhezeiten bei der Durchführung von handwerklichen und sonstigen Arbeiten.

Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren ist weder möglich noch erforderlich.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 1.5 Schließlich wird angeregt, im Baufeld E keine Verdichtung gegenüber dem Baufeld D vorzusehen, sondern auch dort Doppel- und Einzelhäuser festzusetzen, um die Zahl der künftigen Eigentümer und möglichen Konfliktfälle geringer zu halten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan werden die festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen ergänzt durch den textlichen Hinweis 1., der auf die besondere Lärmsituation in der Nachbarschaft zwischen Wohnen und Sport aufmerksam macht. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, sowohl die öffentlich-rechtlichen Bindungen des Durchführungsvertrages an die Grundstückskäufer weiterzugeben als auch privatrechtlich auf die hinzunehmende Lärmbelastung hinzuweisen. Die befürchteten Konfliktfälle stehen nicht im kausalen Zusammenhang mit der Planung, sondern können in jedem Nachbarverhältnis auftreten.

Da im Bebauungsplanverfahren die Belange des DJK-Sportzentrums (Sport- und Freizeitnutzung) und der geplanten (Wohn-)Bebauung sorgfältig untereinander abgewogen worden sind, sollte der Anregung nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.3).

2. In einer Stellungnahme wird angeregt, als Einfriedung nicht nur Buchenhecken, sondern auch andere Gehölze, Hecken etc. zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf eine Höhenfestsetzung für Einfriedungen wurde verzichtet, so dass zur Abschirmung von Gärten unterschiedlich hohe Einfriedungen möglich sind. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken ist die Wahl einer Einfriedung völlig freigestellt. Baulich sind die Straßenräume von Bereich zu Bereich sehr unterschiedlich geprägt. In diesem Zusammenhang ist die Art der Einfriedung zum Straßenraum für die Identität und Gestaltqualität des Baugebietes von großer Bedeutung. Die textliche Festsetzung 2.3, nach der als Einfriedung zu Verkehrsflächen speziell nur Buchenhecken zulässig sind, dient deshalb dazu, eine gewisse Einheitlichkeit und einen gestalterischen Zusammenhang im Straßenraum herzustellen, und zwar unabhängig von den Jahreszeiten. Dieser Qualitätsanspruch ist Teil des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhabens.

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.4).

3. Die Stadtwerke regen an, für die Sicherung der Zugänglichkeit der Leitungen im Bebauungsplan in Privatstraßen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Neufassung des § 9 (1) Nr. 11 des BauGB lässt ausdrücklich die Festsetzung privater Verkehrsflächen zu. Diese ist vor allem für private Erschließungsflächen geeignet, die im städtebaulichen Zusammenhang mit dem öffentlichen Straßennetz stehen, und ersetzt dann deren Ausweisung durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Die angeregten Rechte sind einerseits durch die Festsetzung als private Verkehrsfläche sowie andererseits durch Vereinbarung entsprechender Rechte in den Kaufverträgen bereits berücksichtigt. Nur sofern die Breite der Fläche für die nebeneinander liegenden Leitungen nicht ausreicht, wird zusätzlich in den Vorgartenbereichen ein Leitungsrecht erforderlich und auch festgesetzt.

Der Anregung sollte daher nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.5).

4. Das staatliche Umweltamt regt unter Bezugnahme auf § 9 (2) BauGB an, die baulichen Anlagen im Plangebiet in der Nachbarschaft zu der Schüttgutlagerung auf dem Grundstück Gasselstiege 178 für unzulässig zu erklären, bis die emittierende Nutzung rechtsverbindlich aufgegeben ist, da eine vertragliche Regelung zur Aufgabe der emittierenden Nutzung nicht zu bestehen scheine.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zeitgerechte Aufgabe der emittierenden Nutzung wird sowohl privatrechtlich zwischen dem Eigentümer des Gewerbegrundstücks und dem Vorhabenträger als auch öffentlich-rechtlich, u.a. detailliert ausgeführt im Durchführungsvertrag, zwischen Vorhabenträger und Stadt gesichert. Die bezweifelte vertragliche Regelung besteht also durchaus; der angeregten bedingten Festsetzung nach § 9 (2) BauGB bedarf es daher nicht.

Der Anregung sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2.6).

5. Die Wehrbereichsverwaltung West nimmt in ihrer Stellungnahme Bezug auf ihre Anregung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung, in der sie sich der Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben anschloss. Dort war angeregt worden, den Lärmschutzwall an der Ostseite des Plangebietes auf die gesamte Grundstücksgrenze zum Kasernengelände auszudehnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die seinerzeit angeregte Verlängerung der Lärmschutzeinrichtung ist im Entwurf des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt worden; die Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung ist daher als berücksichtigt anzusehen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.