

Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227: Nienberge – Ortskern

Während der Offenlegung wurden zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 227 die folgenden Stellungnahmen vorgetragen:

1. Die Bezirksregierung Münster bestätigt, dass sie der vorliegenden Planung aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zustimmt.

Aus planungsrechtlicher Sicht teilt sie jedoch nicht die Auffassung der Stadt, dass die Festsetzung von Sondergebieten im Bebauungsplan aus der Darstellung einer gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes entwickelt sei.

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden wird zur Klarstellung angeregt, im Rahmen der Möglichkeiten des Verfahrens nach § 13a BauGB, den Flächennutzungsplan zu berichtigen und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls ein Sondergebiet darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zutreffend ist, dass das Plangebiet Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ist. Gleichwohl liegt kein Verstoß gegen das in § 8 (2) BauGB verankerte Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan vor. Das Entwicklungsgebot lässt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes durchaus solche Abweichungen vom Flächennutzungsplan zu, die sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, sofern der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der vom Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe offen gelassene Gestaltungsspielraum darf von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden, solange die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.

Der vom Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche eröffnete Gestaltungsspielraum kann hier nicht nur dadurch ausgefüllt werden, dass im Bebauungsplan ein Mischgebiet oder ein Kerngebiet festgesetzt wird. Es ist vielmehr auch zulässig, aus dem Spektrum der in diesen Baugebietstypen zulässigen Nutzungen – jedenfalls für die hier von der Bauleitplanung betroffenen Teilflächen der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche – nur einzelne Nutzungsarten herauszugreifen und für sie ein Sondergebiet auszuweisen. Dies wurde vom Oberverwaltungsgericht, NW in einem ähnlich gelagerten Fall ausdrücklich anerkannt.

Das planungsrechtliche Entwicklungsgebot wird beachtet, da die Bebauungsplaninhalte der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widersprechen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Bezirksregierung sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.1).

2. Nachbarn, deren Grundstück an die zukünftige nördliche Stellplatzfläche des geplanten Wohn- und Geschäftshauses direkt angrenzt, rechnen mit einer enormen Belästigung durch Lärm und Unrat und erwarten in diesem Bereich die Festsetzung einer wirksamen Schutzvorrichtung (Mauer/Zaun bzw. eine Kombination von beiden in Höhe von 2,50 m) in den Bebauungsplan.

In einem älteren Schreiben (2007) der Eingebener wird die Zufahrt und Anlieferung von Norden oder Süden zur Westseite des Baukomplexes als unglücklich empfunden; einerseits wegen der Umständlichkeit der Verkehrsführung, andererseits wegen der damit verbundenen Lärm- und sonstigen Belästigung für das dahinterliegenden Wohnquartier. Insbesondere würde die Wohnqualität der Süd- bzw. Westlagen der oberen Geschosse empfindlich geschmälert.

Ein anderer Entwurf aus dem Wettbewerb wäre unter städtebaulichem Aspekt mit Abstand gelungener und berücksichtigt die o. a. Überlegungen.

Ebenfalls sei es erstrebenswert, den auf dem Platz vorhandenen Fahrrad- und Fußweg für ruhige und geschützte Nutzung besonders für Kinder, Schüler und Alte zu belassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die zukünftige nördliche Stellplatzfläche ist bislang bereits als Parkplatz für die Besucher des Dorfkerns von Nienberge und darüber hinaus als Festplatz für Veranstaltungen - insbesondere der hiesigen Schützenvereine und – wie vom Eingebener genannt - als Fuß- und Radweg genutzt worden, so dass Störungen, insbesondere durch Lärmimmissionen gegeben waren.

Die neue Nutzung durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit Lebensmittel-Verbrauchermarkt verändert diese Situation.

Deshalb ist in einem Lärmgutachten (Wenker & Gesing 07.08.2008) die immissionschutz-rechtliche Bewertung der beim künftigen Betrieb zu erwartenden und u. a. auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft einwirkenden Geräusche durchgeführt worden.

Das lärmtechnische Gutachten hat ergeben, dass durch den zu erwartenden Kunden- und Güterverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit etwa 1.000 m² Verkaufsfläche an allen der untersuchten Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 unterschritten werden. Voraussetzung dafür ist jedoch ein Betrieb des Marktes ausschließlich im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr.

Des Weiteren besagt das Gutachten, dass aus Schallschutzgründen eine Einhausung der Verladezone zwingend erforderlich ist. Auch bei der Anordnung und Ausgestaltung der Einkaufswagenbox(en) sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Klimatechnische Anlagen sind so einzurichten, dass auch im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr die Einhaltung der entsprechenden Orientierungs- und Immissionsrichtwerte gewährleistet ist.

Diese Forderungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden, so dass auch hier keine unzumutbare Lärmbelästigung gegeben sein wird.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den Betrieb des Einzelhandels kann nach den Ergebnissen dieses schalltechnischen Gutachtens damit ausgeschlossen werden.

Der Umsetzung des zentralen Ziels für den Planbereich: der Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums durch eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Ein-

zelhandel, Dienstleistung, Wohnen, mit Service und/oder Pflege ist damit im Verhältnis zu den verbleibenden Auswirkungen auf die Umwelt deutlich der Vorrang zu geben.

Den im ersten, älteren Schreiben vorgetragenen Argumenten zur Zufahrt und Anlieferung wird durch Einhausung der Verladezone und einer Anbindung, weg von den Wohnnutzungen und auf kurzem Weg ausschließlich zur Plettendorfstraße entsprochen.

Die grundsätzliche Kritik des Eingebers an der Wettbewerbsentscheidung wird nicht geteilt. Mit der Entscheidung der Fachjury ist nach der Überarbeitung des Entwurfs die überzeugendste Lösung im Bebauungsplan aufgegriffen worden.

Die auf dem Platz bislang vorhandene Fuß- und Radweganbindung ist in dieser Form nicht erforderlich und wird in attraktiver Weise auf der Plettendorfstraße auf öffentlicher Fläche, entlang der neuen Geschäfte, dem Ortskern von Nienberge angemessen vorhanden sein.

Die zwingende Festsetzung einer Mauer, Wand oder ähnliches entlang der Grundstücksgrenze der Eingebere ist aus Lärmschutzgründen nicht erforderlich.

Unabhängig von diesem Sachverhalt bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht nach dem Bauordnungsrecht die Möglichkeit auf der Grenze zum Nachbarn eine Mauer zu errichten, bis zu einer Höhe von 2,0 m sogar ohne Baugenehmigung.

Die Zulassung einer Schallschutzeinrichtung im Einmündungsbereich von der Hülshoffstraße in die Plettendorfstraße dient dem Schutz vor Verkehrslärm von der stark befahrenen Hülshoffstraße, da hier die Orientierungswerte nicht eingehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung der Nachbarn sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.2).

3. Von Nachbarn wird angeregt, das Grundstück Am Haus Nienberge 1/1a weiterhin als Reines Wohngebiet festzusetzen und die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet zurückzunehmen.

Sie hätten ihr Haus auf dem Grundstück Am Haus Nienberge 3 in 1995 gebaut in dem Vertrauen in ein Reines Wohngebiet zu ziehen. Die nunmehr geplante Umstrukturierung lasse eine gewerbliche Nutzung zu, die zu weiteren Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen führe.

Außerdem teilen sie mit, dass vom Grundstück Am Haus Nienberge 1a ausgehende Lärmemissionen das zulässige Maß stetig überschreiten. Dies sei durch Lärmgutachten einer bekannten Firma belegt. Die Nutzung ihres Grundstücks sei auf der Südseite im Freien nicht mehr möglich. Eine Ortsbegehung durch die Stadtverwaltung sei bislang nicht erfolgt. Sie fordern von der Stadtverwaltung, dass alle lärmverursachenden Geräte von der Nordseite auf die Südseite des Nachbarhauses Am Haus Nienberge verlegt werden. Die Angelegenheit würde auch vom Amtsgericht bearbeitet.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur direkten Nachbarschaft zur Zentrumserweiterung auf dem Festplatz soll nördlich der Plettendorfstraße künftig auch eine vielfältige Nutzung entstehen, die die Stärkung des Zentrums unterstützt, gleichwohl aber verträglich mit dem angrenzenden Wohngebiet ist. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind künftig neben den allgemein zulässigen Nutzungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig. Damit sind innerhalb dieses Gebietes auch höhere Orientierungs- und Immissionsrichtwerte als im Reinen Wohngebiet zulässig.

Das Angrenzen von Allgemeinem Wohngebiet an Reines Wohngebiet ist vom Grundsatz her verträglich und in der Bauleitplanung üblich. Allerdings darf nach wie vor aus diesem Gebiet auf benachbartes Reines Wohngebiet kein Lärm einwirken, der die strenger Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete überschreitet, so dass mit dem neuen Allgemeinen Wohngebiet keine Verschlechterung der Lärmsituation im angrenzenden Reinen Wohngebiet einhergehen darf. Dies gilt auch für den Betrieb von technischen Anlagen im Zusammenhang mit dem ausgeübten gewerblichen Nutzungen. Es bleiben damit – im Übrigen auch in allen anderen Rahmenbedingungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 227 - die Maßgaben eines Reinen Wohngebietes für das Grundstück der Eingaber erhalten.

Beim Amt für Grünflächen und Umweltschutz ist im vergangenen Jahr eine Beschwerde von den Eingabern eingegangen. Das Fachamt hat dazu am 11.09. und am 06.10.2008 Ortsbesichtigungen durchgeführt. Die gegenteilige Behauptung der Eingaber ist diesbezüglich nicht zutreffend. Das in dieser Angelegenheit laufende Anhörungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ruht derzeit, da in gleicher bzw. ähnlicher Sache ein zivilrechtliches Verfahren zwischen den beiden Parteien anhängig ist und dieses vorrangig entschieden werden soll.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung der Nachbarn sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.3).