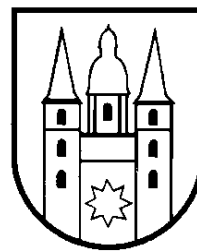


Stadt Marienmünster

Der Bürgermeister



Marienmünster, den 11.05.2022

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 605/2022 Baubereich Sachbearbeiter/in: Stefan Niemann		
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Vörden - Abwägung und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	25.05.2022	öffentlich	Vorberatung
Rat	01.06.2022	öffentlich	Entscheidung

Sachverhalt:

In der Stadt Marienmünster besteht eine Nachfrage nach Bauplätzen. Die städtischen Bauflächen in Vörden sind bereits veräußert und teilweise bebaut. Die wenigen freien Grundstücke liegen in privater Hand und können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Südwestlich des Sportplatzes sollen daher für den laut Regionalplan dargestellten Siedlungsschwerpunkt Vörden neue Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Die Bezirksregierung hat der Ausweisung im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz unter der Voraussetzung zugestimmt, dass gleichzeitig eine Baufläche am östlichen Ortsrand der Ortschaft zurückgenommen wird (Parallelverfahren: 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, teilw. Rücknahme des Bebauungsplanes Nr. 4).

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

In diversen Sitzungen des Ortsausschusses, des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen und des Rates wurden 2020 und 2021 Kriterien für die Bebauung im neuen Baugebiet festgelegt.

In der Zeit vom 28.03.2022 bis 09.05.2022 (einschließlich) fand die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Sämtliche nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingereicht wurden, können im Original im Baubereich der Stadt und während der Ausschuss- und Ratssitzung zur Beschlussfassung eingesehen werden.

a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der o.g. Zeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Verfahren gegeben.

Drei Institutionen haben Eingaben gemacht, zu denen eine Abwägungsentscheidung herbeizuführen ist, die übrigen Institutionen haben entweder keine Stellungnahme abgegeben oder erklärt, von der Planung nicht betroffen zu sein.

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster (12.04.2022)

„Im Namen der Westnetz GmbH weisen wir Sie darauf hin, das sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches der o.g. Änderungen Gasversorgungsleitungen unserer zuständigen Fachabteilung befinden.

Alle Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen groben Planausschnitt, aus dem unser betreute Leitungsbestand grob ersichtlich ist.

Konkrete Aussagen zu Leitungsanpassungen können an Hand der Übersichtspläne noch nicht getroffen werden. Es muss weiter geprüft werden, ob an Hand der Ausbaumaßnahmen das Gasversorgungsnetz aus dem geplanten Baufeld erweitert bzw. geändert werden müssen, um später z.B. geplante Baugrundstücke zu erschließen. Aus diesem Grund bitten wir rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten ein Koordinierungsgespräch mit dem Baulastträger anzustreben, in dem ein Verfahrensablauf festgelegt wird.

Ebenso bitten wir vorher um Übersendung von aussagefähigen Ausbauplänen.

Bezüglich eventuell geplanter Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in dem Plangebiet, ist hierzu das „Merkblatt über Baumstandorte unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Um spätere Störungen zu vermeiden, sind bei Anpflanzungen von Bäumen die Abstände von 2,5 Meter zu den Versorgungsleitungen einzuhalten, andernfalls sind Schutzmaßnahmen nach Anweisung unserer Netzbezirksstelle vorzusehen.

*Wir bitten Sie rechtzeitig vor Baubeginn unseren zuständigen **Netzbezirk in Horn Bad Meinberg** ... zu informieren, damit wir Ihnen unsere Leitungen örtlich anzeigen können.“*

Abwägungsempfehlung:

Die im Lageplan dargestellten Versorgungsleitungen befinden sich im Randbereich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, vor Beginn der baulichen Erschließungsmaßnahmen, wird die Stadt Marienmünster Kontakt mit sämtlichen Versorgern hinsichtlich der möglichen Erweiterung ihrer Versorgungsleitungen aufnehmen.

Der Hinweis zu Abständen bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird in der konkreten Ausbauplanung für die Straßenführung und das Straßenbegleitgrün berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung hat rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt zu den Versorgern aufzunehmen.

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Münster (26.04.2022)

„Gerne geben wir zur Berücksichtigung im weiteren Planverfahren folgende Hinweise zu kulturlandschaftlichen sowie denkmalfachlichen Belangen gem. §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und §1 Abs. Nr. 7d BauGB.

A. Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag Regierungsbezirk Detmold

*Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag zur Regionalplanung Detmold (LWL 2017) enthält vielfältige planungsrelevante Informationen zum Belang historische Kulturlandschaft und Denkmalpflege, die bei der Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen sind. Dieser Fachbeitrag enthält Aussagen und kartografische Darstellungen für die drei Fachsichten Archäologie, Denkmalpflege und Landschaftskultur. Die vorgelegte Planung liegt innerhalb des folgenden regional bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (KLB) der Fachsicht Denkmalpflege:
D 9.01 „Marienmünster mit Oldenburg und Vörden“ (Bd. 1, S. 101f.).*

Der Fachbeitrag steht hier zum Download bereit:

<https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft>.

Die im Fachbeitrag für die Regionalplanung formulierten Ziele und Maßnahmen sollten aus denkmalfachlicher Sicht im weiteren Verfahren beachtet und für die Ebene der Bauleitplanung konkretisiert werden.

B. Denkmalfachliche Belange

An den Geltungsbereich grenzt nordwestlich unmittelbar der seit dem 13. Dezember 1988 in die Denkmalliste der Stadt Marienmünster eingetragene jüdische Friedhof (Adresse: Im Hogge). Wir bitten um Ergänzung dieser Angabe in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 5.4 „Denkmalschutz“.

Bei der Planung handelt es sich gem. § 9 Abs. 1 b DSchG NRW um eine erlaubnispflichtige Maßnahme, die zum Schutz des Denkmals frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Marienmünster und mit unserem Hause, hier Referat Praktische Denkmalpflege, ..., inhaltlich abzustimmen ist.

Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.“

Abwägungsempfehlung:

Zu A:

Die im Fachbeitrag genannten, prägenden und wertgebenden Merkmale des Kulturlandschaftsbereichs D 9.01 in der Ortschaft Vörden werden durch die Planung nicht berührt. Die Schaffung von Wohnraum in großem Abstand zu entsprechenden Merkmalen beeinträchtigt den Kulturlandschaftsbereich nicht.

Zu B:

Der jüdische Friedhof liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. In der Begründung zum Bebauungsplan kann entsprechender Hinweis unter dem Punkt 5.4 „Denkmalschutz“ der Begründung aufgenommen werden.

Im Verfahren wurden bereits die Interessen des Denkmalschutzes gegenüber den übrigen öffentlichen Interessen in der Form abgewogen, als dass im Grenzbereich/im Übergang zum jüdischen Friedhof ein drei Meter breiter Pflanzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt wurde, den die Stadt Marienmünster mit entsprechenden Bäumen und Sträuchern zur

Eingrünung bepflanzen wird. Zusätzlich beginnt das Baufenster erst im Abstand von weiteren drei Metern zum Pflanzstreifen. Die jüdische Gemeinde wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht. Das Erscheinungsbild des jüdischen Friedhofs wird durch die laut Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt. Zur Abstimmung wird dennoch vor Umsetzung des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den Anregungen des LWL wird teilweise gefolgt. Ein Hinweis auf den jüdischen Friedhof wird unter dem Punkt 5.4. „Denkmalschutz“ der Begründung aufgenommen. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird bis zur Umsetzung des Bebauungsplanes eingeholt.

Kreis Höxter (02.05.2022)

„Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Auflagen und Hinweise bei der Planung weiter berücksichtigt werden.

- *Das Gebiet ist durch Geräusche von Sportstätten und Verkehrslärm vorbelastet. Gemäß schalltechnischer Prognose Nr. 21486/A26692/553605025-B01 vom 12.02.2021 der Dekra Automobil GmbH werden die Immissionsgrenzwerte unter Hinzuziehung des Alt-Anlagenbonus eingehalten.*
- *Die schalltechnische Prognose ist Bestandteil der Antragsunterlagen. Den Empfehlungen der Prognose ist bei der Bebauung zu folgen.*
- *Der Stadt wird empfohlen beim Grundstücksverkauf den Käufer darauf hinzuweisen, dass in der Nachbarschaft ein Sportplatz vorhanden ist, von dem Lärmemissionen ausgehen, die jedoch die gesetzlichen Richtwerte unterschreiten.“*

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Grundstücksverkäufe wird auf den vorhandenen Sportplatz und ggf. entstehende Lärmemissionen hingewiesen.

b) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im o.g. Zeitraum haben die Planentwürfe zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Baubereich der Stadt Marienmünster für jedermann zur Einsicht öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt einsehbar.

Zwei Stellungnahmen sind innerhalb der Frist eingegangen.

Anlieger der Straße „Im Hogge“ (09.05.2022)

„Nach Vorlage des Bebauungsplans im Internet, müssen die Anlieger „Im Hogge“ feststellen, dass leider kein Punkt von unserer Eingabe aus April und Juni 2021 berücksichtigt wurde, wir bedauern dies sehr und es ist kein Grund zur Freude. Soweit zum Thema Mitspracherecht in der Bevölkerung. Wir beantragen hiermit, während der Bauphase die Zufahrt zur Straße „Im Hogge“ vom neuen Baugebiet durch Absperrungen zu blockieren, damit durch die schweren Baufahrzeuge die Straße nicht kurz und klein gefahren wird.“

Abwägungsempfehlung:

Bei den Eingaben vom 14.04.2021 und 25.06.2021 handelte es sich um Anmerkungen an den Ortsausschuss Vörden, den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen und den Rat, in

Vorbereitung auf die Festlegung von Kriterien zur Bebauung im Bebauungsplan. Insbesondere wurde von den Anwohnern eine Anbindung des neuen Baugebiets an die Anliegerstraße „Im Hogge“ abgelehnt und stattdessen eine andere Verkehrsführung innerhalb des Gebietes vorgeschlagen. Der Ortsausschuss und der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen haben die Anmerkungen diskutiert und letztlich eine Beschlussempfehlung an den Rat abgegeben. Der Rat hat, nach Abwägung der Interessen, die verkehrliche Verbindung der Straße „Im Hogge“ und des neuen Baugebiets beschlossen.

Mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises kann diskutiert werden, wie und ob ein Ausschluss der Baufahrzeuge während der Bauphase der einzelnen Wohnhäuser durch Beschilderung oder Absperrungen gewährleistet werden kann.

Das Befahren während der von der Stadt zu beauftragenden Baumaßnahmen zur Erschließung kann über entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung der Anlieger der Straße „Im Hogge“ wird gefolgt. Das Befahren mit Baufahrzeugen während der Baumaßnahmen zur Erschließung ist über geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Höxter wird versucht, auch während der Bauphase der einzelnen Wohnhäuser ein Befahren mit Baufahrzeugen auszuschließen.

Johannes Hoffmeister, Vörden (09.05.2022)

„Für die Ortschaft Vörden ist es sicherlich positiv, ein neues Baugebiet mit einer „Plangebietsgröße von 2,79 ha“ zur Verfügung zu stellen.

1. Flächenverbrauch:

Mit dem Flächenverbrauch von „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ zur „Wohn-Baufläche“ sollte aber trotzdem sparsam umgegangen werden.

Bei der „Bauausschuss-Sitzung“ am 16.03.2022 legte Herr Niemann seitens der Verwaltung die möglichen Bauflächen in der Stadt Marienmünster offen:

Für Bredenborn und Vörden gab er 5,29 ha an und für die anderen 11 Ortschaften zusammen 9,70 ha. Das sind zusammen 15,09 ha – also mehr als 150.000 m² im Stadtgebiet.

Diese vorhandenen Bauflächen würden bei großen Bauplätzen von 1000 m² für 150 Wohnhäuser ausreichen! Bei kleinen Baugrundstücken von 500 m² sogar für 300 Wohnhäuser.

Somit trifft die jahreslange, immer wiederkehrende Aussage „Es gebe in Marienmünster kein Bauland“ – bei dem sogar der Vördener Sportplatz geopfert werden sollte – seitens der Verwaltung/Politiker nach meiner Auffassung wohl nicht zu.

Die vorhandenen Bauflächen sollten besser genutzt – oder in „Landwirtschaftliche Flächen“ wieder zurückgeführt werden.

Bauflächen sollten nach meiner Vorstellung auch mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach Kauf für den neuen Grundstückseigentümer versehen werden – wie dieses früher schon einmal war und nicht zu Spekulationsflächen erworben werden können!

2. Erschließung / Straßenführungen

Mit den geplanten Straßenführungen durch die Verwaltungen (Planer Stadt MM und Kreis HX, Herr Engel) bin ich nicht einverstanden und sehe dieses sehr kritisch.

Dieses hatte ich auch bei einer Sitzung schon geäußert.

Statt zum Teil sehr schmale Straßen mit nur 3,00 m / 3,50 m bzw. 4,50 m Breite, sowie Sackgassen mit Wendehammer zu planen, würde ich insbesondere aus Unfall- und Arbeitsgründen eine ausreichend breite Straße (z.B. 7,00 m) ohne Bürgersteige, die vom Windmühlenweg abgeht und Richtung Hogge / Tennisplatz führt, dort querverläuft und für

die 3. Sowie 4. gepl. Häuserreihe wieder zurück zum Windmühlenweg führt (Quasie Rundweg) bevorzugen.

Dadurch wird unter anderem die Unfallgefahr nach meiner Auffassung erheblich reduziert. Müllfahrzeuge würden besser durchkommen. Das kritische Rückwärtsfahren (erlaubt nur mit Einweiser) in schmalen Sackgassen / Wenden würde unterbleiben.

Anmerkung: In der Ortschaft Nieheim weigerte sich gem. Pressemitteilung ein Entsorgungsunternehmen den Müll in einer schmalen Straße einzusammeln mit dem Ergebnis, dass die entsprechenden Anwohner den Müll weit vom Wohnhaus zu einem Sammelpunkt bringen mussten.

Am Sammelpunkt ärgert dieses wieder den direkten Anwohner, wenn er jede Woche einen Tag lang einige Mülltonnen (Ansammlung von Unrat, Gerüche, Hindernisse) vor seiner Haustür hat.

Dieses Problem kenne ich selber seit über 20 Jahren von meinem Ferienhaus (Am Hungerberg 40), wo zeitweise die Anwohner der Sackgasse ihren Müll auf unseren Parkplatz zur Abholung hinstellten.

Für Feuerwehr, Rettungswagen, Notfahrzeuge, Post, Zusteller u.s.w. sind schmale Straßen / Sackgassen / Wendehammer auch unfallträchtiger, nachteiliger als ein gut ausgebauter Rundweg.

Auch der Winterdienst / Schneeräumen mit großem Lkw ist in sehr schmalen Straßen / Sackgassen / Wendehammer oft nicht möglich, zumindest aber sehr problematisch.

Bei meinem Ferienhaus („Am Hungerberg 40“) habe ich seit über 20 Jahren immer wieder festgestellt, dass der Wendehammer von Kraftfahrzeugen zum Teil zugestellt wird.

Obwohl ich auch den „Winterdienst“ für die Sackgasse an die Stadt mitbezahlen muss, wird die Sackgasse / Wendehammer aber fast nie von den Schneeräumfahrzeugen der Stadt bei entsprechendem Schnee / Glatteis geräumt bzw. gestreut!

Eine klare einfache Straßenführung erleichtert auch das Auffinden der einzelnen Häuser / Bewohner in Notfällen!

Schon unsere Ur, Ur, Ur...Väter / Vorfahren der ehem. Stadt Vörden haben durch die klaren Straßenführungen von „Dunkler Ort, Pohlstr., Niedernstr. Und Marktstraße bei der Stadtgründung von 1319 bis 1324 eine sinnvolle „Bauleitplanung für ca. 80 Häuser mit Kirche, Schloß, Burgesseß und Rathaus durchgeführt, die noch heute im Ortskern von Vörden guten Bestand hat.

3. Lärm / Schallprognose vom 12.02.2021

Für das geplante Baugebiet von 2,79 ha, dass für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gedacht ist – wurde seitens der Stadt eine „Prognose von Schallimmissionen“ beider DEKRA Bielefeld in Auftrag gegeben.

Die Zusammenfassung (Seite 3) vom 12.02.2021 liest sich sehr positiv – wie dieses Herr Niemann in Sitzungen auch vereinfacht dargestellt hatte.

Beim Querlesen der umfangreichen (28 Seiten sowie 17 Seiten Anlagen starke Prognose) ist mir aber aufgefallen, dass die eigentlichen starken Geräusche / Lärm, die von einem Sportplatz mit Sportheim, Personengruppen und großem Parkplatz ausgehen können, erst gar nicht in die Berechnungen zu Schallimmissionen gem. 18 BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) i. V. mit BImSchG eingeflossen sind!

So hat die Stadt Marienmünster / Auftraggeber geräuschintensive Veranstaltungen und Feierlichkeiten, die vom Sportplatz / Sportheim ausgehen könnten, komplett ausgeschlossen. Auch Lautsprecheranlagen, Fan-Trompeten – Trommeln wurden nicht mitberechnet, sondern ebenfalls seitens der Stadt ausgeschlossen.

Die erhöhten An- und Abfahrten (Pkw-Lärm), zu denen es bei Sportveranstaltungen kommt, wurden auf der anliegenden Straße Windmühlenweg für die Prognose ebenfalls nicht berücksichtigt. Auch die Betriebszeiten der „Sportanlage Am Windmühlenweg“ wurden seitens der Stadt stark eingeschränkt.

Es wird kein Nachttransport und keine Nachtveranstaltungen / Feiern gem. Aussage Stadt geben. Der Nachtwert 11.00 Uhr bis 06.00 Uhr für ein WA-Gebiet ist sehr leise und beträgt für die ungünstigste Stunde nur 40 dB(A).

Auch in den „Ruhezeiten“ werktags von 06.00 Uhr bis 08.00 Uhr und sonn- und feiertags

von 07.00 bis 09.00 Uhr soll es auf dem o.g. Sportplatz zu keinen Veranstaltungen / Emissionen, die die Nachbarschaft stören könnten gem. Auftraggeber kommen. Sogar der mögliche „Schulsport“ wird für den o.g. Sportplatz gem. Stadt / Auftraggeber nicht für die Prognose berücksichtigt (ggf. seltenes Einzelereignis im Jahr).

Planung: Zusätzlich zum Trainingsbetrieb soll es innerhalb der Ruhezeiten (werktags 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr und sonn- sowie feiertags 13:00 bis 15.00 Uhr wie auch 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) höchstens ein Spiel geben.

Außerhalb der Ruhezeiten werden maximal drei Spiele täglich für die Prognose erstellt. Obwohl, wie oben dargestellt, viele Geräusche und Zeiten seitens der Stadt / als Auftraggeber ausgeschlossen werden, kommt es gem. der DEKRA-Prognose von Schallimmissionen doch zu Überschreitungen von Richtwerten im zukünftigen WA-Gebiet unterhalb der Sportanlage: Dieses sollte klar ausgesprochen und seitens der Stadt nicht verheimlicht werden.

Besonders in der nord-östlichen Häuserzeile (4. Reihe) ist mit Lärmüberschreitungen der Richtwerte für ein WA-Gebiet (tagsüber 55 dB(A)) zu rechnen.

Siehe Seiten 21 und ff. in den Tabellen 3, 4, ... der o.g. Prognose.

Auch in den farbigen „Rasterlärmkarten“ z.B. Anlage V, Blatt 3 von 3 oder Anlage VI, Blatt 3 von 3 sind die Lärmüberschreitungen für Jedermann deutlich zu erkennen.

Unter anderem werden am IO1 Whs OG beim Spielbetrieb außerhalb von Ruhezeiten 57 dB(A) und innerhalb von Ruhezeiten sogar 60 dB(A) als Prognose mitgeteilt.

Das sind 3 dB(A) bzw. 5 dB(A) zuviel für ein WA-Gebiet.

Die Werte gehören eigentlich in ein Mischgebiet (60 dB(A) tagsüber), wobei 3 dB(A) gleich Lärmverdoppelung bedeutet!

Hierbei wird von der DEKRA von einem möglichen „Altanlagenbonus“ von + 5 dB(A) gesprochen, der mir nicht bekannt ist.

Es wird aber in der Prognose unter Punkt 10 (Seiten 26 ff. „Lärmschutzmaßnahmen“ auch mitgeteilt, wenn der Altanlagenbonus nicht zu tragen käme, sollte das Plangebiet oder die Baugrenzen – der Abstand der nordöstlichen Häuserzeile / Wohnhäuser – zum Sportplatz hin sich um 10 m bis 35 m entsprechend verschieben bzw. erweitern.

Damit wären in meinen Augen die entsprechend geplanten Häuser in der Zeile 4 dort nicht zu errichten.

Da der Lärm im Freizeit- und Sportanlagenbereich vom Verhalten der Personen abhängig ist und nicht, wie bei einer Maschine gekapselt werden kann, sowie sicherlich eine haushohe Lärmschutzwand entlang des Sportgeländes zum gep. Baugelände nicht errichtet werden soll, ist eigentlich ein entsprechender Abstand die einzige Möglichkeit.

Das geplante WA-Gebiet entspricht in diesen Teilbereichen (wie oben dargelegt) nach meiner Auffassung nicht den gesetzlichen Vorgaben aus der Sicht des Immissionsschutzes, sondern erfüllt dort nur den Charakter eines Mischgebietes!

Beim Verkauf der entsprechenden Grundstücke sollte die Stadt so ehrlich sein und auf diese mögliche Problematik hinweisen – sie nicht verharmlosen und ernst nehmen damit späteren Lärmbeschwerden sowie Ärger vorgebeugt werden kann.

Auch könnten sich die entsprechenden Hausbauer, direkt entlang der Häuserzeile zum Sportplatz hin, bei der Planung ihres Eigenheimes auf mögliche Schallschutzmaßnahmen einstellen – z.B.:

Richtung Sportplatz keine ständigen Wohnräume planen – besser nur Technik, Abstell-, Toilettenräume; Garagen (Räume, in denen kein ständiger Aufenthalt ist; Möglichst keine Fenster Richtung Sportplatz planen;

Wenn doch – sehr kleine Fenster;

Fenster mit hohem Schallschutz / Dreifachverglasung einbauen;

Keine Balkone / Terrassen Richtung Sportplatz erstellen usw.

Die in der Prognose angesprochene Hausordnung für den Sportplatz (Hinweise / Verhaltensregeln oder z.B. Verbot der Nutzung eines Fußweges während der Nachtzeit bzw. Beschränkung der Autofahrten zur Nachtzeit) sind ggf. eine hilfreiche Ergänzung – werden aber häufig durch das Verhalten von Personen missachtet (ungünstigste

Lärmschutzmaßnahme).“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1:

In der genannten Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen wurden von Herrn Niemann die im Stadtgebiet noch vorhandenen Wohnbauflächen vorgestellt. Wie auch in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 dargestellt, handelt es sich bei den genannten Flächen überwiegend um Baulücken im Eigentum von Privatpersonen oder um Flächen, die aus anderen Gründen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Die Stadt Marienmünster hat nur wenig bis keine Möglichkeiten, auf diese Flächen zuzugreifen. Eine Umnutzung der Flächen zurück zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Innenbereich der Ortschaften nicht möglich, weil in den meisten Fällen nach wie vor eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB gegeben bliebe.

Bei einigen Flächen, für die eine Umwandlung über eine Änderung der Bauleitpläne möglich ist, so hat es Herr Niemann in der Sitzung ebenfalls gesagt, wird die Verwaltung in der nächsten Zeit genau diese Empfehlung in die politische Diskussion geben.

Bei den von der Stadt zur Veräußerung angebotenen Baugrundstücken wird schon seit längerer Zeit immer eine Bauverpflichtung grundbuchlich abgesichert.

Zu 2:

Die Haupteerschließungsstraßen des neuen Wohngebiets sind, wie im Bebauungsplan darstellt, in einer Breite von mindestens 6,00 m vorgesehen.

Die übrigen, schmalere Sackgassen mit 3,00 – 4,50 m Breite dienen lediglich der Erschließung einzelner oder weniger Häuser. Ein Begegnungsverkehr ist in diesen Sackgassen selten und es kann über gegenseitige Rücksichtnahme und auch aufgrund der Festsetzung des gesamten Gebiets als „verkehrsberuhigter Bereich“ (Spielstraße) eine Unfallgefahr nahezu ausgeschlossen werden. Müllfahrzeuge müssen und werden die schmalen Sackgassen nicht befahren. Die kurzen Wege bis an die Haupteerschließungsstraße sind den Anwohnern zuzumuten.

Das Auffinden einzelner Häuser kann durch Straßennamen und eine Beschilderung unproblematisch sichergestellt werden.

Zu 3:

Die in der Schallprognose angegebenen Vorbelastungen entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten der vergangenen Jahre. Die Eingangsdaten wurden teilweise aus den Ermittlungen zur Sportstättenentwicklungsplanung, teilweise durch bei der Verwaltung vorliegende Belegungspläne und auch durch direkte Nachfrage von Vereinsvertretern und Anwohnern zusammengestellt.

Wenige lärmintensive Ereignisse sind über die „seltenen Ereignisse“ laut TA-Lärm abgedeckt.

Bei der Schallbetrachtung bleibt die vorhandene Eingrünung des Sportplatzes außer Betracht, obwohl auch durch diese eine Reduzierung der Immissionen erreicht wird. Zusammen mit dem ansetzbaren „Altanlagenbonus“ werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Lediglich bei der Worst-Case-Betrachtung im Spielbetrieb wochentags kann es durch den abfahrenden Fahrzeugverkehr der Spieler kurzzeitig zu Überschreitungen in einem kleinen Teilbereich des Baugebiets kommen.

Der Altanlagenbonus gilt, in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde beim Kreis Höxter, für den Sportplatz Vörden.

Im Rahmen der Grundstücksverkäufe kann auf den vorhandenen Sportplatz und ggf. entstehende Lärmemissionen hingewiesen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass im Rahmen der Grundstücksverkäufe auf den vorhandenen Sportplatz und ggf. entstehende Lärmemissionen hinzuweisen ist. Im Übrigen

werden die Anregungen zur Kenntnis genommen, jedoch keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen.

c) Satzungsbeschluss 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Ortschaft Vörden

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu a) und b) kann nunmehr auch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Ortschaft Vörden als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Marienmünster beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Ortschaft Vörden, unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu a) und b), gemäß § 10 BauGB als Satzung.