

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2018/125

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	12.07.2018	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	26.07.2018	Beschlussfassung			

Bebauungsplan "Banatstraße/Gaisentalstraße"

a) Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

b) Satzungsbeschluss

I. Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu. Die Bebauungsplanänderung „Banatstraße / Gaisentalstraße“ (Plan Nr. 876/21, Index 2) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Gemeinderat hat am 11.07.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen mit dem Ziel, im Bereich des heutigen Minispielfeldes in der Parkanlage langfristig einen Standort für Sport- und Spielanlagen zu sichern. Zum Planverfahren wurde zwischenzeitlich die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Seitens dreier Angrenzer wurden grundsätzliche Einwendungen vorgetragen. Den Einwendungen und Anregungen kann teilweise gefolgt werden. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll die Bebauungsplanänderung beschlossen werden.

2. Planungsanlass und Planinhalte

Anlass für die Bebauungsplanänderung war ursprünglich die Klage eines westlich angrenzenden Grundstückseigentümers gegen den Betrieb des DFB-Minispielfeldes. Der Rechtsstreit konnte zwischenzeitlich durch einen Vergleich beendet werden. Die Stadt hat sich verpflichtet, zum besseren Schutz vor den vom Minispielfeld ausgehenden Lärmemissionen bis zum 15.09.2018 eine Lärmschutzwand zu errichten.

Dennoch soll an der Bebauungsplanänderung festgehalten werden. Ziel ist es, losgelöst von der Debatte um die aktuelle Nutzung auch zukünftig ein wohnortnahes, niederschwelliges Spiel- und Sportangebot für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unterbreiten zu können. Die Planung dient daher der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des zentral im Quartier gelegenen Standortes für Sport- und Spielanlagen. Dabei sollen in Hinblick auf zukünftige, heute noch nicht absehbare Bedarfe am Standort grundsätzlich auch alternative Anlagen wie z. B. Spielplätze, (grüne) Bolzplätze etc. zulässig sein.

Ein weiterer Grund für die Festsetzung einer entsprechenden Fläche ist die Absicht, bereits im Bebauungsplan im Hinblick auf neu hinzuziehende Anwohner bzw. Interessenten von Immobilien auf die dauerhaft für Sport- und Spiel reservierte Fläche und damit auf potentielle Nutzungskonflikte hinzuweisen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Planentwurf (Index 1) lag in der Zeit vom 30.04. bis 01.06.2018 zu jedermanns Einsicht im Stadtplanungsamt öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich wurden die betroffenen Angrenzer schriftlich über die Planauslage informiert. Von drei westlich gelegenen Angrenzern wurden Einwendungen gegen das DFB-Minispielfeld selbst sowie gegen die Bebauungsplanänderung abgegeben.

Der Gemeinderat hat sich ausdrücklich für den Erhalt des Standortes ausgesprochen. Die Verwaltung schlägt daher vor, an der Planänderung festzuhalten. Auf Ebene des Bebauungsplanes sollte aus Gründen der für die Planungsziele erforderlichen Flexibilität und als Ausdruck planerischer Zurückhaltung auf die detaillierte Festsetzung einer Lärmschutzwand verzichtet werden. Eine Fixierung auf die heutige Bestandssituation, z.B. durch Einschränkung der Zweckbestimmung auf einen Bolzplatz, erscheint nicht sachgerecht.

Die von der Planung berührten Behörden wurden über die Planauslage informiert (§ 4 Abs. 2 BauGB). Seitens des Landratsamtes wurde die Festsetzung einer Lärmschutzwand angeregt. Zudem wurde auf die bestehende Altlastensituation hingewiesen.

Die Ausgestaltung von im Einzelfall erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen (Art, Lage, Höhe etc.) sollte der jeweiligen Sportanlagenplanung überlassen sein. So kann im Rahmen der Festsetzung auch zukünftig situationsbezogen und in angemessenem Umfang auf Veränderungen in der Nutzung oder auch der rechtlichen Rahmenbedingungen reagiert werden, ohne hierzu den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die wesentlichen Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 1 synoptisch wiedergegeben.

4. Angepasster Planentwurf

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung kann die westliche Abgrenzung der Fläche für Sport- und Spielanlagen noch um 3 m zurückgenommen werden, so dass sich der Abstand zu den westlich angrenzenden Wohngrundstücken entsprechend vergrößert. Hintergrund ist die zwischenzeitlich vorliegende Entwurfsplanung zur Lärmschutzwand. Da hierdurch keine weiteren Betroffenheiten entstehen, kann auf eine erneute Planauslage verzichtet werden.

Zudem soll der Umfang der bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes nachrichtlich verzeichneten Altlastenfläche auf die heutige Abgrenzung reduziert werden. Diese redaktionelle Anpassung der Kennzeichnung bedingt ebenso keine erneute Planauslage.

Der zum Beschluss vorliegende Planentwurf wurde bereits an die Abwägungsvorschläge der Verwaltung angepasst und hat den Index 2 erhalten.

5. Weiteres Vorgehen

Die Bebauungsplanänderung soll nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in der als Anlage beigelegten, angepassten Fassung als Satzung beschlossen werden. Anschließend wird die Planänderung durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Christ

Anlage 1 - Abwägung

Anlage 2 - Bebauungsplanänderung_Planteil_A3

Anlage 3 - Begründung