

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

**Stellplatzanlage Friedenskirche**

**AP 22**

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 28. November 2014 bis 29. Dezember 2014

Schreiben vom 15.12.2014	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan AP 22 erhebe ich zu den einzelnen Punkten der Begründung meine Bedenken.</p>	
<p>Anlass und Ziele: Grundsätzlich ist eine Neuordnung des Flurstücks 126 zu begrüßen, da es sich hier um ein teilweise verwahrlostes Grundstück handelt. Bedenken habe ich aber in Bezug auf die Festlegung von großen Teilen des Flurstückes zu Wohnbauflächen. In wieweit ist hier sichergestellt, dass nicht zu einem späteren Zeitpunkt z.B. eine Überbauung der Parkflächen durch die Friedenskirche stattfindet.</p>	<p>Bei dem Flurstück 126 handelt es sich um den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stellplatzanlage Friedenskirche“, AP 22. Dieser Bebauungsplan setzt keine Wohnbaufläche fest, sondern eine Stellplatzanlage und eine öffentlich Grünfläche. Eine Bebauung mit Hochbauten ist nicht zulässig.</p>
<p>Umweltbelange</p>	
<p>Punkt 4.3 Boden: Da mir die Nutzung des Grundstückes bis weit in die 60erJahre durch das Bauunternehmen Lange noch sehr bewusst ist, kann ich Ihnen bestätigen, das es sehr wohl auf der Grundfläche Tankanlagen für die Baumaschinen gegeben hat. Des Weiteren wurde in den Folgejahren das Grundstück als Garagenhof genutzt, der auch autowerkstattlichen Charakter hatte. Hier wurden über Jahre hinweg Autos instandgesetzt bis hin zu Lackierungen. Wer überwacht die der Friedenskirche aufgegebenen Auflagen hier bei der Bodenbearbeitung Proben zu ziehen und diese auch nachweislich vorzuhalten?</p>	<p>Eine fachgutachterliche Historische Recherche hat keine konkreten Hinweise für den Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle ergeben. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude, Flächenversiegelungen und Fundamentreste lassen außerdem keine konkreten Flächen erkennen bzw. ausweisen, auf denen Tankanlagen gestanden haben könnten. Dennoch sind die Erdarbeiten für die Errichtung der Stellplatzanlage fachgutachterlich zu begleiten. Sollten sich im Zuge der Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, sind umwelttechnische Untersuchungen bzw. ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten wird als Auflage in der Baugenehmigung enthalten sein. Deren</p>

	Durchführung wird durch die Untere Bodenschutzbehörde überwacht.
<p>Punkt 4.4 Wasser: Es ist zwar richtig, dass es sich hier nicht um ein gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet handelt, dennoch können die Flurstücke 126 und 127 als Überschwemmungsflächen für die Schölke angesehen werden. Dazu verweise ich auf das Gutachten des Ingenieurbüro Pabsch und Partner aus 2010, das im Zuge der Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens an der Feldstraße erstellt wurde.</p>	<p>Das Plangebiet kann für ein Regenrückhaltebecken grundsätzlich geeignet sein. In der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange ist jedoch hier dem Bedarf der Friedenskirche an den dringend benötigten Stellplätzen der Vorrang zu geben. Für den Hochwasserschutz wurde in den vergangenen Jahren an der Mittelriede weiter westlich ein großes Regenrückhaltebecken verwirklicht.</p>
<p>Eine mechanische Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund des hohen Oberflächenwasserspiegels auch nur bedingt möglich. Wie soll eine Versickerung von Niederschlagswasser nach der Versiegelung von Stellflächen für Fahrzeuge, und Verdichtung sowie Auskoffnung des Oberbodens stattfinden?</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält lediglich den Hinweis darauf, dass die anstehenden natürlichen Bodenverhältnisse aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung von Grundwasser grundsätzlich ermöglichen. Diese Versickerung kann vor allem auf den künftig nicht mehr versiegelten begrünten Flächen erfolgen. Für eine eventuelle Versickerung von Niederschlagswasser von den Stellplatzflächen wären eine detaillierte Planung und ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Eine Versickerung ist durch den Bebauungsplan jedoch nicht vorgeschrieben. Grundsätzlich kann die Entsorgung des Niederschlagswassers wie bisher durch Anschluss an das Kanalnetz erfolgen.</p>
<p>Begründung und Festsetzung</p>	
<p>5.1 Fläche für Stellplätze: Gemäß der vorgebrachten Gründe stellt sich die Frage ob bisher die notwendigen Parkplätze nicht nachgewiesen werden konnten, und unter welcher Auflage hier eine Baugenehmigung für die bisher erstellten Gebäude der Friedenskirche erteilt wurde. Meines Wissens nach wurde für das Gebäude „Spatz 21“ eine Baugenehmigung erteilt, weil auf dem Grundstück selber eine ausreichende Zahl von Parkplätzen erstellt wurde. Im Bereich der Friedenskirche werden auch die nun geplanten 33 Stellplätze, die im Übrigen auch auf der jetzigen Fläche allerdings nur ungeordnet zur Verfügung stehen, für</p>	<p>Die Friedenskirche hat vor Jahren die Fläche des Plangebietes (Flurstück 126) erworben und als Stellplatzfläche provisorisch genutzt. Hier befindet sich ein Teil (insgesamt 22 EP) der bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für die Friedenskirche; die übrigen befinden sich auf dem Kirchengrundstück selbst. Da der bisher geltende Bebauungsplan AP 9 auf dem Flurstück 126 eine öffentliche Grünfläche festsetzt, konnte noch keine abschließende Genehmigung der Stellplätze erteilt werden. Dies wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans AP 22 möglich.</p>

<p>die überregional ausgerichtete Friedenskirche nicht ausreichen. Die geplante Maßnahme führt lediglich zu einer Verbesserung der Optik, Verkehrstechnisch gesehen bleibt alles beim Alten.</p>	<p>Auf dem Flurstück 126 sind ferner vier der bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für das Familienzentrum „Spatz 21“ vorgesehen. Die Baugenehmigung hierfür wurde erteilt unter der Auflage, dass die Teilnutzungen, für die die vier Einstellplätze im Plangebiet AP 22 nachgewiesen werden sollen, erst genutzt werden dürfen, wenn der Bebauungsplan AP 22 rechtskräftig ist und die Stellplätze hergerichtet wurden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan AP 22 und dessen Umsetzung werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für die Friedenskirche und deren Familienzentrum abschließend gesichert und (neu) hergerichtet. Über diesen formalen Bedarf hinaus werden insgesamt sieben bauordnungsrechtlich nicht notwendige Einstellplätze geschaffen.</p>
<p>5.2 Grünordnung: Auch hier ist erst einmal zu begrüßen, dass der Freizeit- und Unterhaltungsweg wie er im AP 9 schon angedacht war, einen Anfang findet. Aber auch hier sind die Begründungen doch sehr fragwürdig. Für die Allgemeinheit würde dieser Weg erst Sinn machen, wenn er bis zu seinem mal geplanten Anschluss an das Wegenetz zum Westpark reiche würde. Für die Feuerwehr ist der Weg bei einem Brandfall der Schule auch eher nachgeordnet. Die Hauptfeuerwehrezufahrt liegt weiter in südöstlicher Richtung, und ein Befahren des angedachten Weges mit schweren Fahrzeugen dürfte wohl auch nicht möglich sein. Des Weiteren spräche auch die laut Zeichnung angedachte Baumreihe dagegen.</p>	<p>Es ist mittelfristig vorgesehen, diesen Weg entlang der Schölke bis zur Mittelriede und zum dortigen Wegenetz fortzuführen, allerdings in einer deutlich geringeren Breite, als es der Bebauungsplan AP 9 noch vorsieht. Für eine Fortführung fehlt der Stadt noch das Eigentum an den entsprechenden Grundstücksteilen, so dass zurzeit nicht absehbar ist, zu welchem Zeitpunkt eine Fortführung möglich sein wird.</p> <p>Der in diesem Bebauungsplan AP 22 festsetzte Wegeabschnitt erfüllt jedoch bereits seinen Zweck:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Es sind auch kurze Abschnitte von Flächen, die für die Unterhaltung der Schölke in Anspruch genommen werden können, für die Stadtentwässerung wertvoll.</li><li>• Die Feuerwehr hat eine Zufahrtsmöglichkeit entlang der Schölke ausdrücklich befürwortet, da so im Brandfall eine Erreichbarkeit der Oswald-Berkhan-Schule auch von Norden gegeben ist. Die im Vorhabenplan eingetragene Baumreihe befindet sich auf der Stellplatzanlage und nicht auf der öffentlichen Grünfläche bzw. Wegfläche.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der Weg kann (auch von Stadtentwässerung und Feuerwehr) bis zum westlich angrenzenden städtischen Flurstück 127 in Anspruch genommen werden.</li></ul>
<p>6 Gesamtabwägung: Dieser Punkt ist voll und ganz darauf abgestimmt, den Plan der Friedenskirche für eine Stellplatzanlage, wenn an dieser Stelle zwingend notwendig, zu ermöglichen. Die Summe der Vorteile für die Öffentlichkeit ist keinesfalls so groß, wie hier vordergründig dargestellt. Weder der Freizeitweg bringt der Öffentlichkeit zum jetzigen Zeitpunkt und in der jetzigen Form einen Vorteil, weil er im Nirgendwo endet. Die Feuerwehr hätte ebenfalls keinen größeren Nutzen im Brandfall durch diesen Weg, da die Rettungswege der Schule auf dem der Schölke abgewandten Teil der Gebäude liegen.</p>	<p>Der Bebauungsplan AP 22 schafft einen ausgewogenen Ausgleich zwischen den privaten Belangen der Friedenskirche und den öffentlichen Belangen. Wie oben beschrieben, liegt der geplante Weg auch in dem zunächst geplanten Teilabschnitt in öffentlichem Interesse.</p> <p>Darüber hinaus ist die Verbesserung des Ortsbildes durch den Abbruch der alten Garagenanlagen, die bis unmittelbar an die Schölke herangebaut sind, und den Neubau der Stellplatzanlage einschließlich Begrünung ebenfalls ein öffentlicher Belang.</p>
<p>Hätte die Verwaltung nicht schon beim Erwerb des Grundstücks durch die Friedenskirche, auf einen Abriss der dort befindlichen Gebäude bestehen können?</p>	<p>Die Verwaltung kann nicht den Abbruch von genehmigten baulichen Anlagen verfügen. Ein Eigentümerwechsel spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle.</p>
<p>Hätte man die Fläche nicht auch als Grünfläche (z.B. Rasengittersteine) zur Parkplatznutzung freigeben können?</p>	<p>Da der bisherige Bebauungsplan AP 9 hier eine „öffentliche Freifläche“ festsetzt, was einer „öffentlichen Grünfläche“ entspricht, kann ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes keine neue Stellplatzanlage genehmigt werden. Die bisherigen genehmigten Anlagen aus der früheren gewerblichen Nutzung (Garagen) sind davon unberührt. Ob eine private Stellplatzanlage mit Rasengittersteinen oder mit einem anderen Material befestigt wird, spielt bei der Beurteilung, ob die Nutzung mit der Festsetzung „öffentliche Freifläche“ vereinbar ist, keine Rolle.</p> <p>Auch ein öffentlicher Parkplatz mit Nutzungsmöglichkeit für jedermann ist mit der bisherigen Festsetzung nicht vereinbar.</p>
<p>Bestand beim Verkauf des Grundstückes durch den Vorbesitzer ein Vorkaufsrecht für die Stadt, welches zu Gunsten der Friedenskirche nicht ausgeübt wurde? Das Flurstück 127 ist m.E. auch auf die-</p>	<p>Es bestand grundsätzlich ein Vorkaufsrecht, welches jedoch nicht ausgeübt wurde.</p>

sem Weg in den Besitz der Stadt gelangt.	
Hat der Freizeitweg einen eigenen Zugang von der Kälberwiese im Bereich der Querung der Schölke, oder ist der Zugang nur über das Grundstück der Friedenskirche zu erreichen?	Der Weg hat einen eigenen Zugang zur Straße Kälberwiese. Für die 5,0 m breite öffentliche Grünfläche wird ein separates Flurstück gebildet werden.
8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	
8.2 Kosten und Finanzierung: Den Abkauf der notwendigen Fläche für den öffentlichen Bereich ist überhaupt nicht nachzuvollziehen. Die benötigten 400 qm werden der Friedenskirche für 50.000,00 € abgekauft, das entspricht einem Quadratmeterpreis von 125,00 €. Dieser doch sehr hohe Preis ist auch erst durch die Umwidmung der Flächennutzung in Bauland möglich geworden. Für die im AP 9 ausgewiesenen Grünflächen wäre ein erheblich geringerer Wert zum tragen gekommen. Handelt es sich hier um eine durch Änderungen in der Flächennutzung legitimierte Zuwendung an die Friedenskirche?	Bei dem Ankauf von privaten Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke ist die Qualität zu entschädigen, die vor Ausschluss von der konjunkturellen Weiterentwicklung gegeben war. Das heißt, es ist die Qualität zugrunde zulegen, die vor der Aufstellung des bisherigen Bebauungsplans AP 9 aus dem Jahr 1965 mit der Festsetzung „öffentliche Freifläche“ galt und somit die letzte private Nutzungsmöglichkeit. Vor dem Bebauungsplan AP 9 galt für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Unter Heranziehung historischer Karten ist erkennbar, dass in den Bereichen Kälberwiese, Sommerlust, Sperlingsgasse bereits 1931 eine umfangreichere Bebauung vorlag. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit war deshalb in diesem Bereich vor der Aufstellung des Bebauungsplans AP 9 gegeben. Auf dieser planungsrechtlichen Basis und unter Berücksichtigung der heutigen konkreten Grundstücksverhältnisse wurde nach der Immobilienwertvermittlungsverordnung eine Bodenwert von 110,0 €/m <sup>2</sup> ermittelt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält einen gerundeten Ca.-Betrag, der auch Nebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer) enthält.
Meine in den vorgenannten Punkten geäußerten Bedenken bitte ich in aller Ausführlichkeit zu beantworten.	Der Einwänder erhält nach dem Satzungsbeschluss des Rates eine Information über das Ergebnis der Prüfung seiner Stellungnahme und darüber, wie der Rat über die Einwendungen entschieden hat.
Weitere Bedenken ergeben sich für mich zur allgemeinen Parkplatzsituation der Friedenskirche. Der Stadtverwaltung ist seit langem bekannt, das Veranstaltungen durch die überregionale Ausrichtung der Friedenskirche, sei es Sonntags oder	Der Bebauungsplan AP 22 sichert die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze für die Friedenskirche sowie darüber hinaus sieben weitere Stellplätze. Bei der Berechnung des Bedarfs wurde der Gottesdienst am Sonntag als

<p>auch Wochentags, es zu erheblichen Belastungen im hiesigen Siedlungsbereich führen. Die nun geplante Stellplatzanlage trägt in keinem Fall dazu bei die Gesamtlage zu verbessern.</p>	<p>Höchstbedarf zugrunde gelegt. Es besteht keine Verpflichtung der Friedenskirche, ein darüber hinausgehendes Angebot zu schaffen. Ein solches könnte im Plangebiet auch nicht untergebracht werden.</p>
<p>Es wird dadurch nicht ein Parkplatz mehr geschaffen, hier hatte ich eigentlich eine weitergehende Planung erwartet, auch vor dem Hintergrund des beschlossenen AP19. Bei der Umsetzung des AP19 in seiner jetzigen Ausrichtung entfällt eine Parkplatzfläche im Bereich der ehemaligen Sportanlage Kälberwiese, die laut Beschilderung für Veranstaltungen vorgehalten wird, und auch im direkten Umfeld der Friedenskirche wird auf diese Parkfläche mit Schild hingewiesen.</p>	<p>Im Folgenden wird seitens des Einwenders mehrfach auf den Bebauungsplan AP 19 hingewiesen. Für diesen Bebauungsplan wurde am 7. Juli 1998 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Es handelt sich dabei um die städtische Fläche im Übergangsbereich von der Feldstraße zur Kälberwiese, nördlich der Mittelriede. Hier war bzw. ist ein kleines Wohngebiet geplant. Aufgrund von Altlasten wurde die Planung bisher nicht weiterverfolgt, soll jedoch wieder aufgenommen werden, wenn es ein Konzept zum Umgang mit den Altlasten gibt. Die Fläche ist heute intensiv mit Bäumen und Sträuchern begrünt.</p> <p>Aus dem Inhalt der Stellungnahme ist zu schließen, dass sie sich nicht auf diesen Bebauungsplan AP 19, sondern auf den Bebauungsplan „Feldstraße“, AP 23, bezieht.</p> <p>Für den Bebauungsplan „Feldstraße“, AP 23, wurde am 24. Juni 2014 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel ist die Schaffung eines Wohngebietes auf den Flächen der ehemaligen Sportanlage Kälberwiese. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen Flächen nördlich der Feldstraße, die bisher als Stellplätze für die Sportanlage genutzt wurden. Im Rahmen des Bebauungsplans „Feldstraße“, AP 23, wird die künftige Nutzung dieser Flächen zu prüfen und festzulegen sein. Der Bebauungsplan AP 22 ist hiervon nicht betroffen.</p>
<p>Hier würde es sich anbieten, auch das Flurstück 127 in seinem vorderen Bereich als Parkplatzfläche herzurichten, allerdings mit einem größeren öffentlichen Bereich auf dem hinteren Teil des Grundstücks.</p>	<p>Das städtische Flurstück 127 grenzt westlich an das Plangebiet an. Diese Fläche wird zurzeit für eine Kita vorgehalten. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor. Für die Fläche ist ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren notwendig, in dessen Rahmen Stellungnah-</p>

	<p>men zu Nutzungsvorschlägen geprüft und abgewogen werden (Bebauungsplan „Kälberwiese-Süd“, AP 21, Aufstellungsbeschluss 16. April 2013). Der Bebauungsplan AP 22 ist hiervon nicht betroffen.</p>
<p>Ich möchte es auch an dieser Stelle nicht unerwähnt lassen, meinen Vorschlag aus der Vergangenheit hier noch einmal ins Gespräch zu bringen. Ich hatte vor einiger Zeit angedacht, einen ca. 4 m breiten Grundstücksstreifen des Flurstückes 127 von ihnen im Zuge eines Austausches von Grundstücksflächen zu erwerben.</p>	<p>Der Einwender hatte einen Ankauf eines 4,0 m breiten Streifens des Flurstücks 127 zur Errichtung einer Garage beabsichtigt und im Gegenzug eine Teilfläche entlang der Schölke für den öffentlichen Weg angeboten. Die Stadt hat einen Verkauf von Teilflächen des Flurstücks 127 jedoch abgelehnt, da das Flurstück für den Neubau einer Kita vorgehalten werden soll. Die künftige Nutzung dieses Flurstücks ist Gegenstand des dafür erforderlichen gesonderten Bebauungsplanverfahrens AP 21. Der Bebauungsplan AP 22 ist hiervon nicht betroffen.</p>
<p>Da im AP19 ebenfalls noch eine Vorratsfläche für eine Kita eingeplant ist, müsste man an dieser Stelle hier nicht mehr zwingend daran festhalten.</p>	<p>Ob eine Kitafläche im laufenden Bebauungsplan „Feldstraße“ AP 23 festgesetzt wird und ob dadurch die Vorhaltefläche für eine Kita auf dem Grundstück 127 entbehrlich ist, muss in den dafür laufenden gesonderten Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Der Bebauungsplan AP 22 ist hiervon nicht betroffen.</p>
<p>Mit der dann entstehenden Gesamtmaßnahme würde dann auch die Summe der Vorteile der Öffentlichkeit erheblich wachsen und ihre jetzige Begründung würde deutlicher an Gewicht gewinnen. Die Vorteile liegen hier auf der Hand, der lästige Verkehr von Parkplatzsuchenden Besuchern der Friedenskirche würde sich an normalen Kirchentagen fast gegen Null bewegen, und der Weg entlang der Schölke würde dann schon über 3 Flurstücke geführt werden können. Ich bin mir ziemlich sicher das auch die Besitzer der Flurstücke 128/39 sowie 129/1 und 129/3 nicht unglücklich über eine Verkleinerung ihrer Grundstücke im hinteren Bereich wären. Auch da würden sich Aussichten auf eine Komplettierung des Weges entlang der Schölke ergeben.</p>	<p>Diese Anregungen beziehen sich auf weitere Planungen in diesem Bereich. Hierfür wurde bereits am 16. April 2013 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kälberwiese-Süd“, AP 21 gefasst. Der Bebauungsplan AP 22 ist hiervon nicht betroffen.</p>
<p>Ich möchte sie an dieser Stelle bitten meinen Vorschlag den ich auch gerne</p>	<p>Die Vorschläge für das Flurstück 127 betreffen den Bebauungsplan „Kälberwiese-</p>

<p>noch einmal wenn gewünscht zeichnerisch niederlegen kann, zu überdenken, und mir auch diesbezüglich eine Antwort zu übersenden.</p>	<p>Süd“, AP 21 und werden in dem dazugehörigen Verfahren geprüft. Der Bebauungsplan AP 22 ist hiervon nicht betroffen.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Der Bebauungsplan AP 22 wird nicht geändert.</p>