

Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 12.06.2007 und des Rates am 14.06.2007 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Kaseinwerk“ (Vorlage 2007/101/1)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 08.06.2007

Anregung:

Zu Ihrer beabsichtigten 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Kaseinwerk“ nehmen wir wie folgt Stellung:

1. der Erweiterung der vom Bebauungsplan erfassten Fläche im Südosten um 15 Meter können wir ohne weitere Festschreibungen **nicht** zustimmen.
2. Wir halten es für erforderlich, dass im Bebauungsplan festgelegt wird:
 - das die Zuwegung zu den einzelnen Gebäudeanlagenteilen vom Grundstück des Eigentümers erfolgt, sowie die planerische Festsetzung der Park- und Abstellflächen auf diesem Grundstück, sodass die angrenzenden öffentlichen Straßenflächen von diesem betriebsbedingten Parken und Abstellen freigehalten werden.
 - des Weiteren sollten im Bebauungsplan die Möglichkeiten jeglicher „Eventveranstaltungen“ geregelt werden, sodass eine Störung umliegender Gebäude, Anlagenteile, Straßen, Wege und Plätze vermieden wird.
3. die vom Bebauungsplangebiet ausgehenden Lärmimmissionen sollten insbesondere wegen der beabsichtigten Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes durch geeignete Festschreibungen verhindert werden.

Diese Maßnahmen halten wir insbesondere deshalb für erforderlich, weil der Eventveranstalter bisher auf wiederholte mündliche Bitten um Verhinderung von Straßenblockierungen durch mehrere (6 - 8) Gruppen pro Aktionstag, zum Teil in angetrunkenem Zustand, nicht ausreichend reagierte.

Weiterhin bleibt zu erwarten, dass weitere aus unserer Sicht unhaltbare Zustände, wie die Erfahrungswerte der Vergangenheit zeigen, mit einer Erweiterung des Eventbetriebes zunehmen.

Dazu gehören wie oben bereits ausgeführt unter anderem die Blockaden der Verkehrswege in regelmäßigen Abständen an den Wochenenden. Des Weiteren ist der Missbrauch unseres Grundstückes als öffentliche Toilettenanlage, sowie das unberechtigte Betreten unseres Grundstückes um Bosselkugeln die vom Weg abgekommen sind wiederzuholen und eine extreme Lärmbelästigung zu bemängeln.

Wir hoffen, dass zukünftig ein einvernehmliches Zusammenleben möglich ist.

Abwägung:

Zu den Anregungen ist zunächst festzustellen, dass sich der Umfang der Eventveranstaltungen gegenüber dem bisherigen Konzept nicht ändern wird. Lediglich die Struktur der Baukörper macht die Erweiterung der Baugrenzen und somit eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Anzahl der geplanten Betten wird unverändert beibehalten.

Die Veranstaltungen tagsüber stehen zudem auch im Zusammenhang mit der Nutzung der Hofstelle „Beverland“ Schlichtenfelde 13. Die Gebäude auf der Hofstelle sind derzeit vollständig ausgelastet und bauplanungsrechtlich nicht erweiterungsfähig. Die Ausnutzung der Hofstelle bildet die Begrenzung der Kapazitäten und der Anzahl der Teilnehmer. Somit ist auch unter diesem Gesichtspunkt nicht von einer Aufstockung der Kapazitäten mit Auswirkungen auf die öffentlichen Straßen und die Anzahl der Betten im Landgästehaus auszugehen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen wird auf das im Jahre 2006 erstellte Lärmgutachten verwiesen. Es sieht Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnhäuser vor. Durch die geänderte Stellung der Gebäude mit Schaffung einer Innenhofsituation und der Schließung der Fassade im Eingangsbereich des Landgästehauses werden sich die Lärmwerte auch weiterhin unterhalb der zulässigen Grenzwerte bewegen.

Das angesprochene Problem der Nutzung der Straßenbankette als Parkplatz für Pkws und Busse wird vertraglich und durch bauliche Maßnahmen bis zur Inbetriebnahme des Landgästehauses behoben.

Dazu erwirbt der Investor von der Gemeinde die Fläche zwischen den Bahngleisen unter Ausschluss der Strommast-Standorte und dem jetzigen Straßenverlauf. Die Straßenführung wird durch den Investor ab der Unterführung begradigt. Die verbleibenden Buchten zwischen der neuen Straße, den Bahngleisen und den Strommasten der Bahn werden durch den Investor als Parkplatz für Pkw und Busse ausgebaut. Die Parkplätze werden im Rahmen der Baugenehmigung dem Landgästehaus zugeordnet.

Die thematisierte Anbindung des Neu- und Umbauvorhabens erfolgt von der neuen Straßentrasse aus wie gefordert unmittelbar auf das Grundstück des Investors.

Die angesprochene Störung umliegender Gebäude, Anlagenteile, Straßen, Wege und Plätze ist zukünftig im Rahmen des Straßenverkehrsrechts als Sondernutzungen zu regeln. Die Nutzung der Wirtschaftswege für die Bosseltouren soll zukünftig im Einzelfall durch das Straßenverkehrsamt des Kreises Warendorf genehmigt werden. Somit kann auf die Häufigkeit der Touren und durch Auflagen auf das Verhalten der Gruppen öffentlich-rechtlich Einfluss genommen werden.

So wird verwaltungsseitig empfohlen, die Bosselstreckenführung vor dem Grundstück des Einwenders auf der gesamten Frontlänge zu unterbrechen, um Lärmbelästigungen auf der Straße, das Betreten des Grundstückes zwecks Kontaktaufnahme mit den Einwendern, zum Einfangen der Kugeln und zur Benutzung der Toilette zu verhindern.

Der Missbrauch der an den Wirtschaftsweg angrenzenden Grundstücke soll in Abstimmung mit dem Investor durch das Aufstellen von Toiletten-Häuschen ausgeräumt werden.

Es wird also ausgegangen, dass sich durch die Einrichtung von Parkplätzen und durch die zukünftigen Sondernutzungsregelungen auf den Wirtschaftswegen die Situation in Zukunft für die Einwender verträglich darstellen wird.

Es bleibt jedoch abschließend festzustellen, dass Regelungen zur Nutzung des Landgästehauses und zur Sondernutzung der Wirtschaftswegen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind. Die Entscheidung über den Umfang und Inhalt der Nutzungen sind vielmehr durch den Landrat als untere Bauaufsichts- bzw. Straßenverkehrsbehörde im Baugenehmigungsverfahren und in den Sondernutzungsgenehmigungen zu treffen.