

Ahaus, 10.10.2012

Beratungsfolge

Rat	25.10.2012	TOP: 4.1	öffentlich
------------	-------------------	-----------------	-------------------

Beratungsgegenstand

**Umnutzung des ehemaligen Hallenbadgeländes;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 6 Teil 3 – Ehemaliges Hallenbadgelände – wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.
2. Das städtebauliche Konzept zur Umnutzung des ehemaligen Hallenbadgeländes wird in der vorgestellten Fassung gebilligt.
3. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller bzw. die Begünstigten der Planung sich angemessen an den Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, beteiligen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelheiten in einem Kostenübernahmevertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Der Diakonische Stiftung für Menschen mit Behinderungen Wittekindshof, im Folgenden Antragsteller genannt, beantragt den Erwerb des ehemaligen Hallenbadgeländes mit dem Ziel, dort ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Die nicht benötigten Flächen sollen auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzeptes an interessierte Dritte weiterverkauft werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr hat sich am 29. September 2011 erstmalig mit dem Vorhaben befasst¹.

Das Wohnheim ist ein zweigeschossiges Gebäude, bestehend aus mehreren Bauteilen entlang der Straßen Arnoldstraße und Wessumer Straße, die sich L-förmig um einen von den v. g. Straßen geschützten Innenhof gruppieren. Das Wohnheim ist ausgelegt für 3 Wohngruppen mit jeweils 8 Einzelzimmern für insgesamt 24 Bewohner. Dazu kommen diverse Gemeinschafts- und Nebenräume.

Das ehemalige Hallenbadgelände ist im Bebauungsplan Nr. 6 Teil 1 – Rentmeisterskamp – als *Fläche für den Gemeinbedarf - Hallenbad* festgesetzt. Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplans bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

¹ siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 29.09.2011 (Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0434)

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

1. das Vorhaben vor allem im Interesse der Antragstellers durchgeführt wird,
2. die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich genommen weder geeignet noch dazu bestimmt sind, die Realisierung des Vorhabens in der mit der Stadt abgestimmten Form zu gewährleisten,
3. die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, nur teilweise durch Beiträge refinanziert werden können,

wird die Aufstellung des Bebauungsplans, wie in vergleichbaren Fällen, an die Bedingung geknüpft, dass der Antragsteller bzw. die Begünstigten der Planung sich angemessen an den v. g. Kosten oder sonstigen Aufwendungen beteiligen.

Zur Sicherung der v. g. Bedingungen soll zunächst ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Übernahme von Kosten für städtebauliche und sonstige Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans regelt. Die darüber hinaus notwendigen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplans werden vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist u. a. Folgendes zu berücksichtigen: Auf den Flächen nördlich des ehemaligen Hallenbadgeländes befinden sich

- im vorderen, der Wessumer Straße zugewandten Teil ein viergeschossiges Gebäude (Wessumer Straße 47), das als Büro- und Wohngebäude genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein Ausstellungsraum für Markisen.
- im rückwärtigen Teil eine eingeschossige Gewerbehalle, die von zwei Handwerksbetrieben genutzt wird. Bei den Handwerksbetrieben handelt es sich
 - o um einen Rollladen- und Jalousiebaubetrieb; darüber hinaus wird die Lieferung, Montage, Wartung und Reparatur von Fenstern, Türen, Garagentoren und Beschattungsanlagen angeboten.
 - o um einen Tischlereibetrieb; darüber hinaus werden Innenausbau- und Trockenbauarbeiten angeboten.

Die Zufahrt zum rückwärtigen Teil des Grundstücks liegt unmittelbar nördlich des ehemaligen Hallenbadgeländes.

Auf Grund der räumlichen Nähe zu dem v. g. Gewerbestandort sind bei einer Umnutzung des ehemaligen Hallenbadgeländes zu einem Wohnstandort lärmbedingte **Nutzungskonflikte** nicht auszuschließen. Die **Lärmeinwirkungen** auf das ehemalige Hallenbadgelände sind im Rahmen einer Schallimmissionsprognose² ermittelt und beurteilt worden. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der nördlich angrenzende Gewerbestandort lässt Lärmeinwirkungen erwarten, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1³ für Allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts) bis zu einer Tiefe von ca. 40 m überschreiten. Die Überschreitungen sind auf Grund der Betriebszeiten der dort ansässigen Gewerbebetriebe auf den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) beschränkt. Die Überschreitungen sind in erster Linie auf den Schallaustritt durch die schalltechnisch minderwertige Südfassade, die Schallabstrahlung aus den Gebäudeöffnungen (Tore) in der Ostfassade und die Anliefervorgänge im Außenbereich zurückzuführen.

² Immissionsschutzgutachten im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Hallenbadgeländes in Ahaus als Wohnstandort. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Uppenkamp und Partner, Ahaus. Schallimmissionsprognose Nr. 05 1253 11 vom 6. Dezember 2011

³ DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Ausgabe Mai 1987

- Das geplante Wohnheim für Menschen mit Behinderungen im südlichen Teil des ehemaligen Hallenbadgeländes ist von den v. g. Überschreitungen nicht berührt. Gleiches gilt sinngemäß für die verbleibende Baulücke an der Arnoldstraße.

Zur Lösung des Nutzungskonflikts bietet sich insbesondere die **Aufgabe bzw. Verlagerung der** in Rede stehenden **Handwerksbetriebe** an. Damit wäre der Nutzungskonflikt dauerhaft gelöst, setzt allerdings die Mitwirkungsbereitschaft des betroffenen Grundstückseigentümers voraus, der gleichzeitig Inhaber des dort ansässigen Rollladen- und Jalousiebaubetriebes ist. Nach seinen Angaben stellt die Aufgabe bzw. Verlagerung seines Betriebes zwar eine Option dar. Die Umsetzung der Maßnahme sei aber allenfalls mittel- bis langfristig realistisch. Um die Option planungsrechtlich zu sichern, ist im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer vorgesehen, den Gewerbestandort im Hinblick auf eine wohnverträgliche Folgenutzung in die Planungsüberlegungen mit einzubeziehen. Bis dahin ist eine Umnutzung des ehemaligen Hallenbadgeländes nur mit Rücksicht auf die bestehenden Gewerbebetriebe möglich. In diesem Zusammenhang bieten sich folgende, **weitere Lösungsmöglichkeiten** an:

1. Schalltechnische Verbesserung der Außenbauteile an der Gewerbehalle sowie Beschränkung der Betriebszeiten auf den Zeitraum außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 7.00 bis 20.00 Uhr.

Bewertung

Grundsätzlich sind Lärminderungsmaßnahmen am Entstehungsort Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg und/oder am Einwirkungsort vorzuziehen, im vorliegenden Fall allerdings weniger empfehlenswert, weil sie unweigerlich zu einer Verfestigung der Betriebe an einem städtebaulich weniger geeigneten Standort beitragen würden. Vor diesem Hintergrund wird dieser Lösungsansatz nicht weiter verfolgt.

2. Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze

Bewertung

Lärminderungsmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg, ggf. in Kombination mit Maßnahmen am Einwirkungsort wie schallabschirmende Gebäudestellung, Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf den schallabgewandten Gebäudeseiten würden ebenfalls zu einer Verfestigung der Betriebe an einem städtebaulich weniger geeigneten Standort beitragen. Darüber hinaus ist eine derartig hohe Lärmschutzwand an diesem Standort als städtebaulich nicht vertretbar und unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten als unverhältnismäßig abzulehnen. Vor diesem Hintergrund wird auch dieser Lösungsansatz nicht weiter verfolgt.

3. Ansiedlung von Nutzungen, die gegenüber dem Wohnheim als wohnverträglich und gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben als gewerbeverträglich einzustufen sind (z. B. Bürogebäude).

Bewertung

Eine derartig genutzte Zwischenzone zwischen dem geplanten Wohnheim und dem Gewerbestandort wäre unter städtebaulichen Gesichtspunkten am ehesten geeignet, Nutzungskonflikte soweit wie möglich zu vermeiden.

4. Bedingte Festsetzung einer Wohnnutzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Bewertung

Danach wäre Wohnnutzung in der Zwischenzone erst zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch Aufgabe oder Verlagerung der emissionsträchtigen Handwerksbetriebe sichergestellt ist, dass der angrenzende Gewerbestandort keine Lärmeinwirkungen mehr erwarten lässt, die die schalltechnischen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für WA-Gebiete überschreiten.

5. Kombination aus den Lösungsansätzen 3 und 4, z. B. ein Bürogebäude im vorderen, zur Wessumer Straße orientierten Teil der Zwischenzone und ein bedingt zulässiges Wohngebäude im rückwärtigen Teil der Zwischenzone.

Das städtebauliche Konzept zur Umnutzung des ehemaligen Hallenbadgeländes wird in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Lageplan