

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET AM LOTTERBERG IM BE- REICH DES SPORTPLATZES DER NORDSCHULE

2. BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der letztgültigen Fassung und des Art. 23 der Gemein-
deordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungs-
plan als Satzung.

2.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Bebauungsplanzeichnung des Stadtpla-
nungsamtes vom 02.10.2001/01.07.2002/06.02.2003 mit den darauf verzeichneten
schriftlichen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Be-
bauungsplanzeichnung.

2.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Zum Schutz der benachbarten Wohngebäude (WR, WA) vor den durch die außerschulische Nutzung ausgehenden Lärmemissionen wird folgendes festgesetzt:

- Die Nutzung durch die Allgemeinheit wird beschränkt auf werktags 8:00 – 12:00 und 14:00 – 20:00 Uhr.
- Die Aufstellung der Fußballtore bei öffentlicher Nutzung ist nur in Ost-West-Stellung zulässig, bis ein Mindestabstand vom Mittelpunkt der Spielfläche zu den nächstliegenden Immissionsorten Königsberger Straße 35 bis 50 und Chemnitzer Weg 1 und 3 ,von 60m eingehalten wird.
- Bei Fußballtoren und Ballfangeinrichtungen sind Netze zu verwenden. Konstruktionen aus Metall sind unzulässig.
- Der Betrieb von Tonwiedergabegeräten und ähnliche Nutzungen sind unzulässig.

2.3 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 4

Außerkräftreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet Am Lotterberg vom 21.04.1978 / 07.12.1980 / 11.06.1981 / 08.10.1981 / 25.02.1982 genehmigt, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 05.11.1982, Nr. 420-40-737/82 aufgehoben.

§ 5

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Diese Bebauungsplanänderung wird mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

3. BEGRÜNDUNG

3.1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Am Lotterberg vom 25.08.1982 wurden für die Nordschule die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Turnhalle und einer Schulsportanlage in südlicher Nachbarschaft geschaffen. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist die unmittelbar an die Wohnbebauung (WA und WR) angrenzende Freisportanlage durch Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ ausdrücklich nur als Schulsportanlage zulässig.

In den letzten Jahren drängten zunehmend mehr Kinder und Jugendliche – trotz Verbots – in den außerschulischen Zeiten auf diese Freisportanlage, was zu Beschwerden der Anlieger führte. In einer gemeinsamen Besprechung diskutierten am 29.05.2000 Vertreter der Stadtjugendpflege, der Stadtgärtnerei, des Schulverwaltungsamtes, des Sportamtes, der Schulleitung der Nordschule, des Bauverwaltungs- und Bauordnungsamtes und der Polizei über die Problematik. In der Runde bestand Einigkeit darüber, dass man in der heutigen Zeit Kinder und Jugendlichen in den außerschulischen Zeiten Zugang zur Sportanlage – zumindest in begrenztem Rahmen – ermöglichen sollte.

Das Sportamt beantragte deshalb, eine Nutzungsänderung für diese Sportanlage herbeizuführen und den Bebauungsplan entsprechend abzuändern. Dabei schwebte ihm eine Benützungszeit vor, die täglich um 19:00 Uhr endet und den Anliegern eine zweistündige Mittagsruhe (12:00 – 14:00 Uhr) sichert.

Angesichts der bekannten sozialen Spannungen gerade unter Jugendlichen im Stadtteil Thingers konnte sich das Baureferat der Argumentation der Fachleute nicht verschließen, musste andererseits aber auch die Interessen der betroffenen Nachbarn berücksichtigen.

Vorgeschlagen wurde seinerzeit deshalb nicht gleich in ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzusteigen, sondern den Schulsportplatz versuchsweise und zunächst auf ein Jahr befristet, zu genau definierten Öffnungszeiten, für die interessierte Allgemeinheit freizugeben. Nach dieser Erprobungsphase sollte aufgrund der dann vorliegenden Erfahrungen geprüft werden, ob der Bebauungsplan entsprechend geändert werden soll.

Der Planungs- und Bauausschuss hatte am 04.07.2000 einer auf ein Jahr befristeten Befreiung von der Festsetzung „Schulsportanlage“ für die Sportanlagen der Nordschule an der Lotterbergstraße unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Öffnungszeiten sich auf werktags 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 19:00 Uhr beschränken. Mit Bescheid vom 25.08.2000 wurde die Nutzungsänderung Schulsportplatz in Sportplatz für die Allgemeinheit zeitlich auf ein Jahr befristet genehmigt.

Die antragsgemäß ausgesprochene Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB entsprach einer gerechten Interessenabwägung zwischen dem Bedürfnis der Kinder und Jugendlichen auf Spielflächen und den Interessen der Nachbarn auf ungestörtes Wohnen. Die Öffnung des Sportplatzes für die Allgemeinheit bedeutet innerhalb der als Auflagen festgelegten Öffnungszeiten keine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung im Süden und im Westen. Zu den im Bescheid zugelassenen Nutzungszeiten findet durch den zu erwartenden Sport- und Spielbetrieb nach den Berechnungen des Umweltamtes keine Überschreitung der zulässigen Lärmhöchstwerte statt.

Mit den Einschränkungen des Spielbetriebes unter Wahrung umfangreicher Ruhezeiten (Mittagszeit, Abendstunden, Sonn- und Feiertage) wird dem zweifellos vorhandenen Vertrauen der Nachbarschaft in die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend Rechnung getragen. Andererseits hat die Nachbarschaft keinen Anspruch auf fortdauernde Beibehaltung der einmal getroffenen Festsetzungen trotz der veränderten Sachlage vor allem dann, wenn es sich um eine bauplanungsrechtliche zulässige Nutzung handelt.

Die Erfahrungen des Sportamtes mit der Nutzungsänderung Schulsportplatz in Sportplatz für die Allgemeinheit sind überwiegend positiv. Das Sportamt ist der Meinung, dass mit Einzug des neuen Hausmeister in die Dienstwohnung an der Schule künftig die Einhaltung der Sperrzeiten besser überwacht werden können. Gleichzeitig spricht sich das Sportamt, im Interesse der Kinder und Jugendlichen, dafür aus, die bisher auf ein Jahr befristete Regelung in eine dauerhafte Lösung umzuwandeln. Dies wurde auch vom Schulverwaltungsamt beantragt. Der Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 07.08.2001 einer Befreiung von der Festsetzung „Schulsportanlage“ um ein weiteres Jahr unter der Bedingung zugestimmt, dass die Öffnungszeiten nur werktags von 8:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 20:00 Uhr sind und die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes begutachtet. Mit Bescheid vom 29.08.2001 wurde die Nutzungsänderung um ein weiteres Jahr genehmigt.

Für die Öffnung der Sportanlage zur Nutzung durch die Allgemeinheit ist die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ im Bereich der vorhandenen Freisportanlage durch die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Sportplatz“ zu ersetzen und sind die Nutzungszeiten festzusetzen..

3.2 Technischer Umweltschutz – Schallschutz –

Geräuschemissionen des Bolzplatzes:

Sportanlagen und Bolzplätze unterliegen der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV vom 18.07.1991. Danach sind diese Anlagen so zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die von Bolzplätzen ausgehenden Lärmemissionen sind stark vom Verhalten der Jugendlichen abhängig. Daneben haben die konstruktiven Ausführungen der Tore und Ballfangzäune einen wesentlichen Einfluss auf die auftretenden Schalldruckpegel.

Der für die Beurteilung maßgebliche Beurteilungspegel hängt davon ab, wie lange und zu welcher Tageszeit die vorgenannten Wirkpegel an den betreffenden Immissionsorten auftreten. Wird beispielsweise in den Ruhezeiten gebolzt, so ist an den genannten Immissionsorten mit erheblichen Überschreitungen der Richtwerte von bis zu 5 dB(A) zu rechnen.

Bei der Beurteilung wurde die ausschließliche Nutzung als Bolzplatz zugrunde gelegt. So führt beispielsweise der Betrieb von Tonwiedergabegeräten zwangsläufig zu erheblichen Belästigungen und Richtwertüberschreitungen. Diese und ähnliche Nutzungen müssen daher untersagt und die Einhaltung dieses Verbotes sowie die ausschließliche Nutzung der Sportanlage im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten dauerhaft sichergestellt werden. Unter der Voraussetzung, dass bei öffentlicher Nutzung die vorgesehenen Nutzungszeiten (werktags 8:00 – 12:00Uhr und 14:00 – 20:00 Uhr) eingehalten werden, ist bei der Aufstellung der Tore in Ost-West- Richtung, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 60m, gemessen vom Mittelpunkt der Spielfläche zu den benachbarten Wohngebäuden, nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Das Aufstellen der Tore für den Schulsport im Norden und Süden der Rasenspielfläche bleibt weiterhin möglich.

3.3 Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ca. 1,57 ha.

4. VERFAHRENSVERMERKE

4.1 Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 11.10.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 30/01 vom 19.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Vorgezogene Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 12.12.2001 wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der Bürger erfolgte im Stadtplanungsamt in der Zeit vom 07.01.2002 bis einschließlich 25.01.2002.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 04.07.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.10.2001/01.07.2002 beschlossen.

4.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.10.2001/01.07.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.08.2002 bis einschließlich 04.09.2002 öffentlich ausgelegt.

4.4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 20.02.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.10.2001/01.07.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kempten (Allgäu), den 21.02.2003
Stadt Kempten (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

4.5 Ausfertigung

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet Am Lotterberg im Bereich des Sportplatzes der Nordschule bestehend aus der Bebauungsplanzeichnung des Stadtplanungsamtes, dem Satzungstext und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Kempten (Allgäu), den 21.02.2003
Stadt Kempten (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister

4.6 Bekanntmachung – Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 20.02.2003 wurde im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) Nr. 06/2003 am 28.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kempten (Allgäu), den 12.03.2003
Stadt Kempten (Allgäu)

Dr. Ulrich Netzer
Oberbürgermeister