

STADT BAD DOBERAN

BV/268/23

Beschlussvorlage
öffentlich



Prüfauftrag innerstädtisches Wohngebiet

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister	<i>Datum</i> 06.03.2023
<i>Einreicher:</i> KuSS	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	20.03.2023	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	21.03.2023	Ö
Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Menschen mit Behinderung (Vorberatung)	27.03.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Vorberatung)	28.03.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	12.04.2023	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	24.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob an Stelle der Parkpalette und des Sportplatzes am Busbahnhof ein ökologisch nachhaltiges und verkehrsberuhigtes (Tiefgarage) innerstädtisches Wohngebiet errichtet werden kann. Der Bürgermeister wird darüber hinaus beauftragt zu prüfen, ob mit den Verkaufserlösen und einzuwerbenden Fördermitteln ein multifunktionales Sportgelände im Bereich Thünenhof entstehen kann. Nach einem positiven Votum soll eine Investorenausschreibung veranlasst werden.

Sachverhalt:

Die Parkpalette erreicht das Ende ihrer Nutzungsdauer und wird zweckentfremdet.

Die Nebenanlagen des Sportplatzes sind verschlissen, Rahmenbedingungen (siehe zwei Gerichtsverfahren) können nicht eingehalten werden.

Der Schulsportplatz soll mit Laufbahn und Kleinspielfeldern angepasst werden.

Die Stadt baut mit den Verkaufserlösen und einzuwerbenden Fördermitteln ein multifunktionales Sportgelände (siehe auch Entwürfe des DFC sowie

Aufstellungsbeschluss aus 2014) im Bereich Thünenhof. Dieses Sportgelände sollte einen Tennisplatz, Übernachtungsmöglichkeiten für Trainingslager und eine Schwimmhalle beinhalten, sodass eine Gegenfinanzierung möglich wäre.

Diese Verlegung sollte seine baurechtliche Würdigung in der 5. Änderung des

Flächennutzungsplanes wiederfinden.

Der städtische Haushalt wird entlastet (kein Bau unnötiger Lärmschutzwände, keine aufwändige Sanierung der Parkpalette und des Sportplatzes). Vielfältige Konflikte werden durch nachhaltige Problemlösung beendet.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	X
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Historie Parkdeck (öffentlich)
2	rechtl. Würdigung Sportplatz am Busbahnhof (öffentlich)

Historie Parkdeck

16.11.1998: untere Bauaufsicht genehmigt nur die Goethestraße als Einfahrt (Einbahnstraße);

30.11.1998: Parkpalette mit Schreiben vom Landkreis wegen erheblicher Mängel (Lärmschutz) nicht genehmigt;

In der Baubeschreibung von merkel-consult aus 1998 ist eine fünfseitige Großhecke Richtung Sportplatz sowie eine Lärmschutzwand Richtung Goethestraße geplant; (existieren beide nicht;) die Treppenhäuser sollten mit Glas verkleidet werden (existiert auch nicht); Am 15.10.1999 wurde ein Schallschutzgutachten von Dipl.-Ing. Ingrid Bardubitzki vorgelegt; es soll eine Lärmwand entlang des vorhandenen Fußweges zwischen den Zugängen in Höhe von 2m in 3m Abstand zur Parkpalette gebaut werden, um nicht berechenbare Lärmbelastigungen (siehe Text) stark zu vermindern;

25.10.1999: der Landkreis fordert an der Westseite der Parkplatte aktive Schallschutzmaßnahmen in Höhe von 2m;

27.10.1999 der Landkreis weist darauf hin, dass die Parkpalette gegen Immissionsschutz verstößt;

09.11.1999: der Landkreis weist erneut darauf hin, dass die Parkpalette gegen Immissionsschutz verstößt;

17.11.1999 das Planungsbüro „merkel-consult“ teilt mit, dass nun die Lärmschutzwand nicht gebaut wird, weil man nun Lochblech an der Parkpalette anbringt; eine neue Lärmschutzmessung liegt aber nicht vor;

Okt. 1999: In der Baubeschreibung steht, dass die Palette mit „Frei“ „Besetzt“-Anzeigen sowie Kontaktstreifen für eine Schrankenanlage ausgestattet wird; Der Landkreis weist in seinen Schreiben auch darauf hin, dass die Außerbetriebnahme erfolgen wird, wenn Immissionsrichtlinien verletzt werden;

12.05.2000: Fertigstellung Parkpalette;

29.08.2004: Tischvorlage Klink im Bauausschuss: Schließung Parkdeck über Nacht.
Ergebnis: N. Sass wird BV für SSV vorbereiten

Im Zuge des Lärms auf dem Parkdeck fanden nun Gespräche im Rathaus mit BGM Polzin, Bauamt N. Sass und Klink statt;

09.09.2004: BV 23/04 Parkraumbewirtschaftungskonzept der Stadtverwaltung für das Parkdeck

05.01.2005: BV 07/05 der Stadtverwaltung Parkdecksatzung

14.12.2009: BV von Klink „Das innerstädtische Parkdeck wird während der Nacht geschlossen

03.06.2014: BV 99/14 von Klink (Nächtliche Schließung Parkdeck/ BV 07/05 wird umgesetzt)

19.08.2014: BV 129/14 von Klink „Das Parkdeck dient nur dem Parken“

24.11.2014: BV 139/14 von J. Arenz zum Parkdeck (Video, Beleuchtung; Rückbau)

Lebenswelt- und Sozialraumanalyse vom April 2018: Seite 83:

*„Und beim Parkhaus würde ich sagen, ja das ist ein Ort, wo sie sich sehr wohlfühlen, weil es eben sozusagen so anonym ist. Und weil es da auch Möglichkeiten gibt rumzufahren, ob mit Autos oder mit Skateboards oder mit Fahrrädern oder so. Um sich da auszuleben und sich aber auch natürlich zu verstecken sozusagen, so ein bisschen **Subkulturmilieu**. Deswegen gehen die dahin.“*

Seit Bestehen des Parkdecks ist es ein ganztätiger Freizeit- und Vandalismusort:

H. Klink 12.05.2021

Rechtl. Würdigung Sportplatz am Busbahnhof

Sportplatz am Busbahnhof wird rechtswidrig genutzt. Aktuell sollen auf dem Sportplatz Buchenberg Flutlichtmasten errichtet werden und ein neuer Sportplatz soll an der Rennbahn entstehen.

Rechtslage: ab 2003

- Der B 23 „Quartier Goethestraße-Dammchaussee“ wurde 2003 rechtskräftig.
- Der Sportplatz am Busbahnhof (B 8) war nur als „Platz für den Schulsport und zum Üben für Vereine“ genehmigt und gefördert.

Seit 2014 versuchen die Bürger bei der Stadt ergebnislos ihre Rechte gegen zunehmende Verlärmung, Einschränkung ihrer Lebensqualität und Wertminderung ihres Eigentums einzufordern. Ihre mehrfachen Einwände werden – ohne auf diese einzugehen – mit Standardsätzen des Bauamtes ignoriert, die Stadtvertreter falsch informiert.

Die Stadt Bad Doberan (Bauamt) setzt eigenmächtig weiter angebliche Ziele der Stadt durch. Bürger mussten, da ihre Rechte mutwillig missachtet wurden, klagen.

VG Schwerin (2B 2569/17N): generelle Unterlassung der Benutzung von Lärm erzeugenden Geräten. Liga- und Punktspiele werden von der Baugenehmigung des Sportplatzes nicht erfasst.

Fazit: Die Stadt nimmt das nicht zur Kenntnis, Bauamt macht weiter wie bisher. Bürger müssen weiter klagen.

OLG Greifswald (3 K 918/18 OVG) am 12. April 2022: Baugenehmigung ist ungültig. Lärmwerte (d.-h. ohne obige schon verbotene Lärm-Geräte) liegen über den gesetzlichen Normen. Die Belange der Einwohner fanden keine Berücksichtigung. Das Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 BauGB wird missachtet. Eine Abwägung von Zumutbarkeitsschwellen des Lärms (auch unterhalb von gesetzl. Werten /S. 14) fand nicht statt. Das Gebot der Konfliktbewältigung wurde von der Stadt negiert, weitere Baumaßnahmen sind nicht gedeckt (Tribüne, usw.)

Die Stadt Bad Doberan verliert im April 2022 die Klage vor dem OVG, zahlt sämtliche Kosten. Revision ist nicht zugelassen.

Fazit: erneute Klage, weil Stadt nicht aktiv wurde?

Erläuterung:

Genehmigt eine Kommune den Bau eines Wohngebietes neben einem Sportplatz ist davon auszugehen, dass die gesetzl. vorgeschriebenen Immissionswerte eingehalten werden. Das schließt auch gesetzl. vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen ein, welche hier nicht vorliegen. Die **18. BImSchV wird missachtet:** Es fehlen stringent vorgesehene Lärmschutzwälle oder -mauern; die Nutzungsdauer (inkl. An- und Abreiselärm und Warmspielen werden missachtet; nachweisbar werden an den Wochenenden mehr als 3 Spiele ausgetragen (egal ob Sams- oder Sonntag (bis 6 Spiele);

Das OVG stellt u.a. fest, dass die Stadt die Schutzbedürftigkeit des Wohngebietes missachtet. Die Rechtsprechung hat höchstrichterlich ausgeurteilt, dass es keinen Bestandsschutz für einen Sportplatz gibt. Auch stellt die höchstrichterlich ausgeurteilte Nachtruhe (welche permanent verletzt wird) ein hohes Schutzgut dar und ist grundsätzlich auch in der

Nachbarschaft von Sportanlagen zu gewährleisten. Entsprechende Verstöße sind der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises bekannt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 12.08.1999 - **4 CN 4/98**) hat die 18. BImSchV für die Bauleitplanung mittelbar rechtliche Bedeutung. Die Gemeinde darf keinen Bebauungsplan aufstellen, der nicht vollzugsfähig ist, weil seine Verwirklichung an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Verordnung scheitern müsste. Ein solcher Bebauungsplan wäre wegen Verstoßes gegen das in § 1 Abs. 3 BauGB enthaltene Gebot der Erforderlichkeit der Planung nichtig. Bei der Bauleitplanung gilt der Grundsatz des vorbeugenden Immissionsschutzes, d.h. durch eine vorbeugende Bauleitplanung sollen schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es wäre abwägungsfehlerhaft, wenn die Gemeinde davon ausginge, dass Sportlärm bis zu den in § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV genannten Werten ohne weiteres hinzunehmen sei und sie deshalb naheliegende und verhältnismäßige Möglichkeiten einer geringeren Beeinträchtigung benachbarter Gebiete durch Sportlärm gar nicht in Erwägung zöge. Unbeschadet dessen sollten die Sportanlagenbetreiber ihre Rechte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vortragen, da sie bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV mit Einschränkungen des Sportbetriebs rechnen müssten. Das erfolgte hier nicht.

Der Betreiber der Sportanlage, der die ihm obliegenden immissionsschutzrechtlichen Pflichten nicht erfüllt, ist seinerseits im Rahmen von § 15 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt. BauNVO **nicht schutzwürdig**.

Heranrückende Wohnbebauung bei Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB

Ein Bauvorhaben, das in unmittelbarer Nachbarschaft eines bereits vorhandenen Sportplatzes errichtet werden soll, wäre dann nicht genehmigungsfähig, wenn es Sportlärmimmissionen ausgesetzt würde, die i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO unzumutbar wären. Dies ist aber nicht bereits dann der Fall, wenn die Richtwerte der 18. BImSchV nicht eingehalten werden.

Hinzu kommt, dass der DFC und die Stadt seit rechtswidriger Umnutzung des Platzes Maßnahmen durchführten, die sogar nach Maßgabe des BauGB in der Regel zu einem Verlust des Altanlagenbonus führen:

- Erhebliche Erweiterung von Zuschauerplätzen
- Modifizierung der Sportanlage:
- Skatereinrichtung
- Streetballkörbe
- neue Sportflächen in den Grenzen der bestehenden Anlage
- erhebliche Ausweitung der Nutzungszeiten (Nutzung bis Mitternacht/Aushebelung der Ruhezeiten
- Erweiterung der Flutlichtanlage ohne Baugenehmigung (Genehmigt sind 6 Masten mit je 2 Lampen mit 80 Lux Gesamtleistung; im November 2019 wurden ohne Baugenehmigung an den 6 Masten massive LED-Strahler mit insgesamt 147 Lux installiert, welche die Wohnhäuser, Gärten, Terrassen der Anwohner deren und Innenräume massiv blenden; ein Aufenthalt im Freien ohne Blendwirkung ist unmöglich)

Der TÜV Nord hat hier völlig 2 unterschiedliche grob fehlerhafte Gutachten in 2015 und 2018 (zudem deutlich an den Vorschriften bezüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Planungsverfahren / S. 5 OVG -Urteil) und unter Umgehung und Verletzung der Teilnahme prozessualer vorgeschriebener Personenkreise (Bürger/Stadtvertretung) im Prozess der Bauplanung geliefert, dessen Werte zudem nachweisbar nicht zutreffen. Es sind schlichtweg einseitige Auftragsgutachten.

Auch die Baugenehmigung des Landkreises vom 05.06.2019 (der sich wegen der Klage vor dem OVG ab 2019 zurückhielt) wird permanent missachtet. Es wurden u.a. das Benutzen jeglicher Lärm machender Geräte und der Einsatz von Pyrotechnik (aufbauend auf dem Schweriner Urteil) untersagt. Weiterhin ist die Nutzung des Sportplatzes ab 22.00 Uhr untersagt. Hier wird permanent gegen verstoßen. Bei wiederholten Lärmbeschwerden werden weitere schärfere Maßnahmen (siehe auch Pachtvertrag: bis zur einseitigen Kündigung ohne Schadenersatz) folgen. Weiterhin ist der Aufenthalt an der nördlichen Seite zum Wohngebiet durch Zuschauer usw. zu unterlassen.

H. Klink 07.02.2023