

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Oberbürgermeister der Stadt Worms
FB 6: Planung und Bauen
Marktplatz 2
67547 Worms

vorab per Telefax: (0 62 41) 8 53 - 60 92

Köln, den 10.07.2013

Unser Zeichen: 01524/10 18/no

Sekretariat:

Frau Ossowski

Tel.: +49 221 97 30 02-18

i.schwertner@lenz-johlen.de

**Bebauungsplan-Entwurf WEI 7 "Am See";
hier: erneute Offenlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit nehmen wir für die Eigentümergemeinschaft Am See, vertreten durch Herrn Dr. Wolfgang Karl-Schuch und die folgenden Einzelpersonen:

- Eheleute Dres. Getrud und Jürgen Streib, Am See 7a, 67547 Worms
- Eheleute Leni und Bodo Ernst, Am See 9, 67547 Worms,
- Herr Dr. Wolfgang Karl-Schuch und Frau Gerlinde Gräber, Am See 32, 67547 Worms,
- Herr Kilian Otmar Keil, Viehweg 1, 67547 Worms, wohnhaft Maßbruchweg 10, 32805 Horn-Bad Meinberg
- Frau Traudel Münch, Viehweg 2, 67547 Worms

wie folgt Stellung:

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Giso Hellhammer-Hawig^{VD}
Dr. Tanja Lehmann^V
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^E
Nick Kockler
Dr. Tobias Volkwein
Béla Gehrken

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
D Magister der Verwaltungswissenschaften
(DHV Speyer)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Soweit darüber hinaus von den Vorgenannten weitere (selbst gefertigte) Stellungnahmen abgegeben werden, sollen sich die Stellungnahmen gegenseitig ergänzen.

1.

a)

Eine Änderung haben die Bebauungsplanunterlagen erfahren im Zusammenhang mit den von der Bahntrasse ausgehenden Lärmimmissionen. Es liegt eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 14.03.2011 vor. In dieser ergänzenden Untersuchung vom 14.03.2011 wurde als weitere aktive Schallschutzmaßnahme in verschiedenen Varianten die Anordnung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie überprüft. Bisher war als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand im Plangebiet in zwei Varianten in den Blick genommen worden (Verlauf in Nord-Süd-Richtung entlang des östlichen Randes des Plangebietes als Variante 1 und Verlauf am Nordrand des Plangebietes, Abknicken nach Südosten, Verlauf zwischen der geplanten Bebauung und der Versickerungsfläche, bis zur östlichen Plangeietsgrenze, Weiterführung über die südöstliche Plangebietsecke entlang der südlichen Plangeietsgrenze nach Westen als Variante 2). Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Auch finden sich weitere textliche Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan.

Die Ergänzungen führen nicht dazu, dass die seinerzeit vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf die Lärmimmissionen ausgeräumt werden. Es bleibt dabei, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der hier in Rede stehenden Fläche unvereinbar ist mit dem im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB als Abwägungsdirektive zu berücksichtigenden allgemeinen Trennungsprinzips des § 50 BImSchG.

Auch ist der offen gelegte Bebauungsplan-Entwurf weiterhin nicht mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Einklang zu bringen.

b)

Die in der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.03.2011 aufgeführten Lärmschutzwände führen nach den Ausführungen des Gutachters dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag eingehalten oder sogar (bei einer Lärmschutzwand gemäß der Anlage 9 oder Anlage 10) unterschritten werden (vgl. Seite 23 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung).

Damit könnte nach den Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung der Schutz der Außenwohnbereiche für den Tageszeitraum erreicht werden, dies schon mit einer Lärmschutzwand von 2 Metern Höhe gemäß der Anlage 7.1.

Gleichwohl wird von der Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß der Anlage 7.1, Anlage 9 oder Anlage 10 Abstand genommen. Es heißt hierzu auf Seite 23 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung, dass Lärminderung mittels einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie zwar möglich sei, jedoch einen erheblichen technischen und finanziellen Aufwand erfordere und zu einem städtebaulichen und gestalterischen nicht akzeptablen Ergebnis führe. Die negativen Wirkungen einer solchen Lärmschutzwand würden gegenüber dem lärmtechnischen Nutzen als nachteiliger eingestuft. Hinzukomme, dass weder die Stadt Worms noch der Investor Eigentümer der für die Errichtung einer solchen Wand erforderlichen Flächen seien. Zudem wäre eine Errichtung der Wand durch die DB nur über ein gesondertes eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren möglich.

Es ist verständlich, wenn ein Investor von den Kosten, die eine solche Lärmschutzwand verursachen würde (angegeben sind hier Kosten beginnend mit 204.000 Euro für die Variante in der Anlage 7.1 und 7.2, über 802.800 Euro für die in der Anlage 9 beschriebene Variante bis hin zu 1.845.000 Euro für die in der Anlage 10 beschriebene Variante) absehen möchte. Möglicherweise rechnet sich das Vorhaben auch insgesamt nicht mehr, wenn er die Kosten einer solchen Lärmschutzmaßnahme zu tragen hätte. Die Höhe des finanziellen Gewinns für den Investor und auch der etwaige Umstand, dass sich das Vorhaben für den Investor aus finanziellen Gründen gänzlich nicht mehr darstellen ließe, kann jedoch nicht ausschlaggebend dafür sein, dass den späteren Nutzern der Wohngrundstücke hier höhere Lärmimmissionen zugemutet werden. Nicht ersichtlich ist auch, dass eine Lärmschutzwand entlang einer Bahntrasse besondere negative städtebauliche und gestalterische Nachteile nach sich ziehen würde.

Bereits eine 2 Meter hohe Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse gemäß der Anlage 7.1 würde nach den Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung zur Einhaltung der Orientierungswerte führen. Statt dieser Variante wird nun aus den vorgenannten nicht tragenden Gründen darauf verwiesen, dass die Freisitzbereiche/Terrassen mit einer 2,50 Meter hohen Mauer zu versehen sind. Je nach Ausrichtung des Freisitzes soll eine „allseitige Umschließung mit einer 2,50 Meter hohen Lärmschutzwand“ er-

folgen. Das Gefühl des erholungssuchenden Nutzers auf einer von allen Seiten mit einer 2,50 Meter hohen Wand eingemauerten Terrasse mag sich jeder Betrachter selbst vor Augen führen. Von einer Terrasse wird man hier kaum noch sprechen können. Es fehlt nur noch das Dach und schon ist der Anbau fertig gestellt. Hinzu kommt, dass auch bei dieser allseitigen Umschließung mit einer 2,50 Meter hohen Lärmschutzwand die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin überschritten sein dürften. Denn jedenfalls heißt es in den offen gelegten Unterlagen, dass allein ein Unterschreiten der Emissions**grenzwerte**, die nicht die im Bebauungsplanverfahren maßgeblichen Werte darstellen, annähernd sichergestellt sei (vgl. Seite 25 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung).

Von einer der Erholung dienenden Freifläche kann hier damit nicht mehr gesprochen werden. Vielmehr kommt der Gedanke an einen mit Lärmimmissionen belasteten Käfig auf.

2.

Die bisher vorgebrachten Bedenken werden auch mit dem nunmehr vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz aus November 2012 nicht ausgeräumt und bleiben daher in vollem Umfang aufrecht erhalten.

Zu dem aktuellen Fachbeitrag Naturschutz dürfen wir zunächst auf die als **Anlage** beigefügten Anmerkungen unseres Mandanten Herrn Bodo Ernst verweisen. Ergänzend hierzu ist folgendes anzumerken:

a)

Nach den Ergebnissen der der 1. Offenlage zugrunde liegenden faunistischen Untersuchungen kann durch die Baumaßnahme mit einem Verlust des Brutareals der Turteltaube in dem ehemaligen Einfahrtbereich gerechnet werden (vgl. Seite 6 unserer seinerzeitigen Stellungnahme). Nicht nachvollziehbar ist, warum der Begründungsentwurf nunmehr auf Seite 11 davon ausgeht, dass der Brutbereich und seine Vegetationsstrukturen im Bestand erhalten blieben. Eine Ausweichmöglichkeit für den Brutbereich kann auch nicht im unmittelbaren Umfeld gesehen werden. Wie die Entwurfsbegründung auf Seite 10 bereits selbst anführt sind die umliegenden Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weitestgehend ausgeräumt. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die in der Entwurfsbegründung auf Seite 11 angeführte Fläche zwischen Viehweg

und Altbach sowie baumbestandene großflächige Gärten am See als ausreichende Ausweichmöglichkeit angesehen werden können. Im Siedlungsbereich wird sich die Turteltaube ohnehin nicht ansiedeln. Es ist anerkannt, dass die Turteltaube im Siedlungsbereich eher selten vorkommt und wenn, dann verwilderte Gärten, größere Obstgärten, Parkanlagen oder Friedhöfe besiedelt.

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen, Seite 152

In den der Bebauungsplanbegründung angeführten Gärten wird es daher zu einer Besiedelung durch die Turteltauben nicht kommen. Auch große Teile der Fläche zwischen Viehweg und Altbach stellen sich für die Turteltaube als nicht geeignet dar. Auf einem Großteil der Fläche findet landwirtschaftliche Nutzung statt. Auch hier wird die Turteltaube daher keinen geeigneten Brutplatz finden.

vgl. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen, Seite 152 zu den Brutplätzen der Turteltaube

b)

Auch im Hinblick auf die im Rahmen der 1. Offenlage gemachten Ausführungen zur Erdkröte kann verwiesen werden. Die nunmehr vorgelegten Unterlagen führen zu keinem anderen Ergebnis.

c)

Wie wir bereits im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen haben, liegen konkrete Erkenntnisse bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse vor. Der Fachbeitrag Naturschutz von November 2012 kommt gleichwohl wiederum dazu, dass die Nachsuche innerhalb des Plangebietes ergebnislos verlief.

Fachbeitrag Naturschutz des Dipl.-Biologen Malte Fuhrmann von November 2012, Seite 17

Dieses Ergebnis resultiert aus (nur) drei Begehungen (am 28.05., 18.06. und 15.08.2012). Es muss bezweifelt werden, dass nur drei Begehungen, deren genaue Dauer nicht erkennbar ist, ausreichend sind. Wir verweisen hierzu auf die als **Anlage** beigefügten „Anmerkungen zum Fachbeitrag Naturschutz von November 2012“ von unserem Mandanten Bodo Ernst.

Nach wie vor wird daher eine ergänzende Quartierung und Bestandsaufnahme angeregt.

d)

Nachdem nach dem Gutachten Höllgärtner keine Spuren für die Nutzung als Fledermaus-Quartier gefunden worden sind,

vgl. hierzu Bebauungsplanbegründung, Seite 12

im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch konkrete Erkenntnisse bezüglich eines Vorkommens des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus vorgetragen worden sind, wurden nun ergänzende Untersuchungen durchgeführt und fünf Fledermausarten festgestellt. Als Wochenstubenkolonie werden die spaltenreichen Wände des zerfallenden Gebäudes der ehemaligen Ziegelei **vermutet**.

vgl. Bebauungsplanbegründung, Seite 12

Ausgehend hiervon sei festgesetzt worden, dass für den Abriss der alten Ziegelei konkrete zeitliche und fachliche Vorgaben im städtebaulichen Vertrag zu treffen seien.

Sich allein auf die Vermutung zu stützen, wo sich das Fledermausquartier befindet, kann nicht ausreichend sein. Vielmehr muss nach wie vor von einem beachtlichen Ermittlungsdefizit ausgegangen werden.

e)

Aus dem Fachbeitrag Naturschutz des Dipl.-Biologen Malte Fuhrmann von November 2012 ergibt sich, dass verschiedene Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) vorgesehen sind.

Eine hinreichende Sicherheit, dass diese Maßnahmen auch durchgeführt werden gibt es nicht. Insbesondere ist eine solche hinreichende Sicherheit nicht in dem städtebaulichen Vertrag, den die Stadt mit dem Investor und dem Grundstückseigentümer geschlossen hat zu sehen. Unter III, 3. heißt es zwar, dass diese als verbindlich gelten und umzusetzen sind. Jedoch findet sich weder in dem Fachbeitrag Naturschutz noch in dem vorgenannten Vertrag eine hinreichend bestimmte Regelung zur Umsetzung. So bleibt nämlich beispielsweise offen, an welche Stelle Tiere umquartiert werden sollen. Eine Umquartierung als anzuerkennende Maßnahme müsste insbesondere auf Flächen erfolgen, auf die der Vorhabenträger auch Zugriff hat. Ob dies der Fall ist bleibt völlig offen.

3.

Der Begründungsentwurf zum Bebauungsplan lässt (hinreichende) Ausführungen zu etwaigen Auswirkungen eines Hochwasser- oder Starkregenereignisses vermissen. Dem Belang ist im Weiteren nachzugehen. Der Entwurf der Karte des Überschwemmungsgebietes Eisbach/Altbach, Stand November 2012 stellt die unmittelbar zum Plangebiet benachbarte Fläche als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dar. Das überschwemmungsgefährdete Gebiet soll unmittelbar an der Straße Nidesheimer Pfad enden. Es muss an dieser Stelle in Frage gestellt werden, dass das Wasser tatsächlich unmittelbar am Straßenrand stoppen und nicht auch in das Bebauungsplangebiet hineinlaufen wird. Dass es tatsächlich zu Überflutungen von 1/3 des Plangebietes in der Vergangenheit gekommen ist, können sowohl Zeitzeugen als auch Filmaufnahmen aus dem Jahre 1968 berichten. Auch Anfang der 70er Jahre trat der Eisbach wiederum über die Ufer. Bekannt ist jedenfalls, dass das 1 km vom Plangebiet entfernt liegende Flughafengelände gänzlich überflutet wurde. Dies zeigt, dass die Gefahr einer Überflutung durch den Eisbach sehr real ist und unbedingt ernst genommen werden sollte. Der Wunsch nach Neubebauung sollte hier hinter dem Schutz der Bewohner zurückstehen. Dabei gilt dies nicht nur für den Schutz der Bewohner im Bebauungsplangebiet, sondern vielmehr in den bereits entlang des Eisbachs vorhandenen Gebäuden. Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, Retentionsraum zu halten und auch zu nutzen. Die hier in Rede stehende Fläche könnte als eine solche Retentionsfläche dienen.

4.

Hinweisen dürfen wir schließlich auf folgendes:

Nach dem offen gelegten städtebaulichen Vertrag stellt der Investor die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt) her (II. § 1 Nr. 2 des städtebaulichen Vertrages). Für den Zeitraum der Herstellung der Zufahrt ist nach Nummer 7 durch den Investor eine Behelfszufahrt zur Verfügung zu stellen. Diese soll unter anderem über die vorhandene Brücke geführt werden. Wie sich aus der als **Anlage** beigefügten Lichtbildaufnahme ergibt, ist diese für eine Befahrung mit Fahrzeugen von 3 t und mehr gesperrt. Ausreichend als Behelfszufahrt wird man diese Brücke nur dann ansehen können, wenn diese zuvor durch den Vorhabenträger entsprechend ertüchtigt wird auf die Befahrbarkeit auch mit Fahrzeugen von mehr als 3 t.

5.

Im Übrigen verweisen wir vollumfänglich auf unsere im Rahmen der (ersten) Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahme vom 17.08.2010, die wir vorsorglich als Anlage noch einmal beifügen und machen uns den Inhalt auch in dieser Stellungnahme vollumfänglich zu eigen.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Inga Schwertner)
Rechtsanwältin

- Anlage -