

Vorlage Nr. 16/0003

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	14.01.2016	7

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 165,

Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“

hier: Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“, beschlossen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Gewerbebrache „Schlachthof“ in unmittelbarer Nähe des Zentrums zu einem neuen, qualitätsvollen Stadtquartier zu entwickeln. Die alten Schlachthofgebäude wurden im Jahr 2013 abgebrochen. Von der ursprünglichen Bebauung blieben die beiden denkmalgeschützten Villen an der Grabenstraße und der „Rote Turm“ auf dem Gelände als Wahrzeichen erhalten.

Das neue städtebauliche Konzept sieht im wesentlichen die Entwicklung einer stadtnahen Wohnbebauung vor. Geplant ist eine qualitativ hochwertige Bebauung mit sechs Gebäuden; davon vier Stadtvillen mit je fünf Eigentumswohnungen in III - geschossiger Bauweise. Das oberste Geschoss soll hierbei mit einem Penthouse erstellt werden. Die geplante östliche Wohnbebauung ist ebenfalls III - geschossig vorgesehen. Hier sind Miet- oder Eigentumswohnungen geplant. Die Gebäude sollen einheitlich gestaltet und mit einem Flachdach versehen werden. Die Fassaden sind als Wärmedämmverbundsystem konzipiert. Darüber hinaus soll im Bereich des „Roten Turms“ eine Reihenhausbauung zwischen den geplanten Stadtvillen und der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung an der

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Grabenstraße errichtet werden. Im Zuge dessen soll auch die denkmalgeschützte Villa, Grabenstraße 33, zukünftig planungsrechtlich gesichert werden.

Zu diesem Zweck soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“, in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 13.03.2014, insoweit geändert werden, als dass das Plangebiet im Westen um das Flurstück 103 der Flur 36 vergrößert wird.

Entlang der Grabenstraße ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) beabsichtigt. Der restliche Teil des Plangebietes soll der Zielsetzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Die Erschließung des Baugebietes soll nach wie vor durch die GWP Roter Turm GmbH realisiert werden. Zu diesem Zweck ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Erschließungsvertrag mit der GWP abzuschließen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 22.12.2014 bis 30.01.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden von verschiedenen Behörden Stellungnahmen abgegeben. Im einzelnen handelt es sich um die folgend aufgeführten Anregungen bzw. Hinweise. (Die jeweiligen Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt):

**1. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK)
(Schreiben vom 21.01.2015)**

Die IHK ist der Auffassung, dass die Innenstadt Gladbecks bereits deutlich überdimensioniert sei und weitere Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt diese Entwicklung verstärken und zusätzliche Kaufkraft aus der Innenstadt umlenken würden. Aus diesem Grund regt die IHK an, die im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. § 1 Abs. 9 BauNVO generell auszuschließen.

Stellungnahme:

Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck befindet, soll innerhalb des Plangebietes eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vermieden werden, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt Gladbecks zu vermeiden. Dementsprechend werden im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit diesen Hauptsortimenten ausgeschlossen.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer wird somit gefolgt.

2. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 29.01.2015 und 05.03.2015)

Der Kreis als **Untere Immissionsschutzbehörde** hat Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Das Immissionsschutzgutachten belege, dass es an der geplanten Wohnbebauung durch den Betrieb der städtischen Feuerwache z. T. zu Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit komme. Vom Gutachter würde daher vorgeschlagen, dass zur Nachtzeit das gesamte Fensterband an der Südfront des Feuerwehrgebäudes geschlossen gehalten werden müsse. Zu diesem Zweck sei jedoch eine Hallenentlüftung oder eine Absauganlage für die Abgase der Fahrzeuge erforderlich. Diese Maßnahme müsse über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden, da das Gebäude der Feuerwehr außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liege.

Der Vertrag bzw. die geplante Sicherung dieser Maßnahme sei jedoch nicht in der Begründung aufgeführt. Es wird daher angeregt, den städtebaulichen Vertrag abzuschließen und in die Begründung aufzunehmen.

Darüber hinaus wird angeregt, das Gutachten für eine abschließende Beurteilung um folgende Punkte zu ergänzen:

- Die schalltechnische Untersuchung solle auch die Geräuschemissionen des Zentralen Betriebshofes Gladbeck (ZBG) berücksichtigen.
- Das Gutachten solle Aussagen über die kurzzeitigen Geräuschspitzen der städtischen Feuerwache, des ZBG und der geplanten Gewerbebetriebe, die an der geplanten Wohnbebauung verursacht werden, enthalten.

Der Kreis als **Untere Bodenschutzbehörde** weist darauf hin, dass bisher 3 Gutachterbüros Bodenuntersuchungen durchgeführt haben. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden verschiedene Bodenverunreinigungen festgestellt, die als sanierungsbedürftig eingestuft wurden. Das Sanierungskonzept des Büros GeoKom aus dem Jahr 2007 hat die in den ersten beiden Gutachten festgestellten Verunreinigungen berücksichtigt und mündete in ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept. Da dieses Konzept von einer anderen Planung ausging, ist es aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich, das alte Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept an das neue Baukonzept anzupassen und die Untersuchungsergebnisse des dritten Gutachtens, Dr. Meinecke & Schmidt ebenfalls zu berücksichtigen. Dieses überarbeitete Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept solle mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass das Gutachten des Büros Dr. Meinecke & Schmidt auf Seite 15 einen falschen Prüfwert nach Bodenschutzverordnung für PCB enthalte. Demnach sei der Prüfwert für PCB in der Probe M3 deutlich überschritten. Hier seien weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

Im Übrigen plane der Kreis zur Zeit eine Untersuchung des Geländes auf PFT, da dieses als Löschübungsplatz genutzt worden sei. Wann Ergebnisse vorlägen, ließe sich derzeit noch nicht absehen.

Stellungnahme:

Das Schallschutzgutachten wurde aufgrund der Anregung des Kreises Recklinghausen umfangreich überarbeitet.

Dabei wurden u. a. die durch die Feuerwehr verursachten Lärmimmissionen auf Grundlage der Angaben der Feuerwehr zu dem Betriebsgeschehen nochmals detailliert untersucht. Das überarbeitete Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass in dem angrenzend an das Plangebiet bestehenden Gebäude die nach Süden orientierten Fenster lediglich in zwei Räumen (Lüftungszentrale und Kfz-Halle) im Erdgeschoss nachts geschlossen gehalten werden müssen. In allen anderen Räumen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss ist dies aufgrund der dort vorhandenen unproblematischen Nutzungen (überwiegend Sozialräume) nicht notwendig. Weitere bauliche Maßnahmen (z. B. eine weitere Absauganlage / Hallenentlüftung) werden ebenfalls nicht erforderlich. Das Schließen der Fenster in den betreffenden beiden Räumen im Erdgeschoss zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr wird durch eine diesbezügliche Dienstanweisung der Feuerwehr dauerhaft sichergestellt. Darüber hinaus ist eine Nutzung des westlich der Feuerwehr gelegenen Parkplatzes zur Nachtzeit auszuschließen.

Für die Nachtzeit wurden im Rahmen der Untersuchung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes geringe Überschreitungen der Orientierungswerte von 0,2 bis 0,9 dB (A) durch den Betrieb der Feuerwehr ermittelt. Diese geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte, die unterhalb der Wahrnehmungsgrenze liegt, wird vom Gutachter als hinnehmbar eingestuft, zumal die höchsten Überschreitungen (max. 0,9 dB (A)) durch nächtliche Alarmausfahrten mit Betrieb des Martinshorns ausgelöst werden. Dieser Lärm wird ohnehin als sozialadäquat eingestuft. Tagsüber ergeben sich durch den Betrieb der Feuerwehr keinerlei Überschreitungen.

Der Anregung im Rahmen des Gutachtens auch die durch den Zentralen Betriebshof der Stadt Gladbeck verursachten Lärmimmissionen zu untersuchen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Gutachtens ebenfalls gefolgt. Tätigkeiten auf dem Betriebshof werden durch den massiven Gebäuderiegel der Feuerwehr abgeschirmt und haben daher keinen Einfluss auf das Plangebiet. Darüber hinaus wurden in der Untersuchung auch die im Plangebiet auftretenden kurzfristigen Geräuschspitzen betrachtet. Auch hierdurch sind keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich einer Ergänzung / Überarbeitung der vorliegenden Untersuchungen und des Bodenmanagementkonzeptes wurde gefolgt. In Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden die ergänzenden Untersuchungen durchgeführt. Weiterhin wurde im Anschluss daran das Bodenmanagementkonzept überarbeitet und auf die aktuelle städtebauliche Situation abgestimmt.

Aufgrund der Hinweise zu einem PFT-Eintrag durch Löschwasser wurde außerdem durch das Büro Dr. Meinecke & Schmidt sowohl im Rahmen des Bodenmanagementkonzeptes als auch im Rahmen einer ergänzenden Bodenanalyse im Juni 2015 eine Untersuchung

zum Thema PFT durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass auch in dem zusätzlich untersuchten erweiterten Bereich keine PFT-Konzentrationen nachweisbar waren. Insofern konnten keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Bodens durch Löschmittel gefunden werden.

Den Anregungen des Kreises Recklinghausen wird somit insgesamt gefolgt.

3. EON SE (Schreiben vom 17.12.2014)

EON SE regt an, die RAG AG in Herne ebenfalls an der Planung zu beteiligen, da diese für den ehemaligen Steinkohlenbergbau im Plangebiet zuständig sei.

Stellungnahme:

Die RAG AG wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits beteiligt. Anregungen wurden seitens der RAG AG nicht vorgebracht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird Die RAG AG erneut beteiligt. Der Anregung der *EON SE*, die RAG AG an der Planung zu beteiligen, wurde bzw. wird somit gefolgt.

4. EON Kraftwerke GmbH (Schreiben vom 28.01.2015)

EON weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes verschiedene Fernwärmeleitungen der Tochtergesellschaft EON Fernwärme GmbH verlaufen, die in erster Linie der Versorgung der angrenzenden Bebauung (u. a. der Feuerwache) dienen. Zum Teil verlaufen die Leitungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. In diesen Fällen sei keine Sicherung der Leitungen erforderlich.

Im nördlichen Teil des Plangebietes verliefen jedoch Fernwärmeleitungen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes bzw. des WA3-Gebietes. Die EON regt an, für diese Leitungen und die erforderlichen Schutzstreifen Flächen mit entsprechenden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der EON Fernwärme GmbH festzusetzen.

Dies gelte auch für die in Richtung Süden verlaufende Fernwärmeleitung, die u. a. die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen tangiere.

Stellungnahme:

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen der EON Fernwärme werden, soweit diese nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert. Der Anregung der EON Kraftwerke GmbH wird somit gefolgt.

5. Thyssen Krupp Real Estate GmbH (Schreiben vom 28.01.2015)

Die Thyssen Krupp Real Estate GmbH regt im Auftrag der Bergwerkseigentümerin - der Krupp Hoesch Stahl GmbH - an, den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Der Bereich des Plangebietes Grabenstraße – „Roter Turm“ liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld „Klara II“ und auf dem auf Sohle verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.“

Stellungnahme:

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis bzgl. der Erforderlichkeit einer Sicherungsanfrage bei der Krupp Hoesch Stahl GmbH aufgenommen worden. Der Anregung der Thyssen Krupp Real Estate GmbH wird somit gefolgt.

6. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau u. Energie (Schreiben vom 19.01.2012)

Die Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie, weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über mehreren Bergwerksfeldern befindet. Die Eigentümer dieser Bergwerksfelder sind die RAG, die EON SE, die Krupp Hoesch Stahl GmbH und die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Die Bezirksregierung regt an, die genannten Bergwerkseigentümer zu beteiligen.

Stellungnahme:

Der überwiegende Teil der genannten Eigentümer der Bergwerksfelder wurde bereits im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Bergwerkseigentümerin A-TEC Anlagentechnik GmbH wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg wird somit gefolgt.

7. Bezirksregierung Münster Dez. 54 (Schreiben vom 21.01.2015)

Die Bezirksregierung Münster Dez. 54 weist darauf hin, dass die Absicht der Stadt, die vormals versiegelte Fläche im Trennsystem zu entwickeln und zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Entsorgung des Niederschlagswassers umzusetzen, den Vorgaben des § 51 a LWG entspreche.

Der Anschluss der zu erstellenden Kanalisation soll übergangsweise an den Mischwasserkanal in der Grabenstraße erfolgen. Dieser Zustand könne hingenommen werden, wenn die bestehende Abwasseranlage den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspreche. Die Stadt habe den Sammler jedoch als sanierungsbedürftig eingestuft

und im Abwasserbeseitigungskonzept als bauliche Sanierungsmaßnahme mit Baubeginn für das Jahr 2017 vorgesehen. Durch die geplante Baumaßnahme würde dem Sammler jedoch mehr Wasser als bisher zugeführt, was zu einer Verschärfung der bestehenden Situation führe. Die Stadt habe dafür Sorge zu tragen, dass die Kanalisation der gewünschten städtebaulichen Entwicklung rechtzeitig angepasst würde. Daher erhebt die Bezirksregierung Bedenken gegen den Anschluss der Trennkanalisation an das heute bestehende Mischnetz in der Grabenstraße.

Die Bedenken könnten zurückgestellt werden, wenn sichergestellt sei, dass der Anschluss an die neu zu erstellende Trennkanalisation erst erfolgen würde, wenn die Sanierung des Sammlers in der Grabenstraße baulich umgesetzt sei.

Stellungnahme:

Im Anschluss an die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand am 23.09.2015 ein Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Münster (Frau Arndt) zu der Entwässerung des Plangebietes „Roter Turm“ statt.

Zwischenzeitlich ist die Entwässerungsplanung überarbeitet worden. Die aktuelle Planung sieht ein vergrößertes Regenrückhaltebecken mit intensiver Nutzung des Brauchwassers vor. Das Brauchwasser wird der Regenwassernutzungsanlage der Feuerwehr zugeführt. Die Anlage der Feuerwehr ist auf Grund des hohen Brauchwasserbedarfes regelmäßig entleert. Zusätzlich können auch die Spülwagen der Stadt Gladbeck Wasser aus der Anlage entnehmen. Mit dem überarbeiteten Ansatz wird das anfallende Regenwasser zu einem großen Anteil genutzt und nicht mehr der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Bezirksregierung bewertet die überarbeitete Planung bzw. diesen neuen Ansatz positiv. Da der Sammler in der Grabenstraße in den nächsten 2 Jahren durch ein Trennsystem ersetzt werden soll, sind die in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Bedenken obsolet.

Zeitnah mit dem nächsten Verfahrensschritt wird auch die überarbeitete Entwässerungsplanung fertig gestellt und der Bezirksregierung zwecks Genehmigung vorgelegt.

8. Bezirksregierung Münster Dez. 52 (Schreiben vom 28.01.2015)

Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes die Feuerwache und der ZBG befinden. Die Bezirksregierung habe Kenntnis darüber, dass die Stadt Gladbeck für den Bereich des Betriebshofes eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen plane. Für dieses Vorhaben würden die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten. Aus Sicht des Dezernates 52 wäre diese Planung in den Abwägungsprozess des Bauleitplanverfahrens einzubeziehen.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf den angrenzend gelegenen Betriebshof und die dort vorgesehene Lagerung von Abfällen, wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der angestrebten Zertifizierung des ZBG zum Entsorgungsfachbetrieb muss eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beantragt werden. Diese Genehmigung wird erforderlich, da durch die Sammlung von Elektroaltgeräten, zu der der ZBG verpflichtet ist, der Grenzwert für die Lagerung von gefährlichen Abfällen überschritten wird. Insofern ist dies nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon kann festgestellt werden, dass eine umfangreiche Erweiterung der Anlage am Standort Wilhelmstraße 61 zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen schon bedingt durch die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht geplant ist. Die Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes zum Wohnstandort wird hierdurch folglich nicht in Frage gestellt. Eine abschließende Regelung hierzu erfolgt im Rahmen des separaten Genehmigungsverfahrens nach dem BImSchG.

**9. LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
(Schreiben vom 02.02.2015 und 18.05.2015)**

Der Landschaftsverband (LWL) weist darauf hin, dass 3 Gebäude und Teile einer Einfriedung in die Denkmalliste der Stadt eingetragen sind. Dazu gehören die beiden Wohnhäuser Grabenstraße 33 und 37, der Wasserturm sowie die Einfriedung des Areals. Für die Baudenkmäler Grabenstraße 33 und 37 sei eine Baugrenze festgesetzt, die weit über den heutigen Bestand hinaus gingen und somit eine Bebaubarkeit der östlichen bzw. südlichen Flächen gestatten würde. Der LWL hat Bedenken gegen eine derartige Festsetzung, da eine Bebauung unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Denkmäler als Beeinträchtigung zu werten sei. Es wird entsprechend angeregt, die festzusetzende Baugrenze am Bestand zu orientieren und das Baufeld südlich des Gebäudes Grabenstraße 37 im angemessenem Abstand zum Denkmal zu entwickeln.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die geplanten Anbauten an den ehemaligen Wasserturm minimalinvasiv in die Substanz des Denkmals eingreifen sollen und dessen Erhalt in Funktion und Erscheinungsbild fördern sollen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung dieser Maßnahme ein Erlaubnisverfahren gem. § 9 DSchG NW durchzuführen sei.

Die vorgelegte Planung würde keine Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Teilen der denkmalgeschützten Einfriedung, bestehend aus einem Eisenstaketzaun auf Ziegelmauerwerk und fünf Ziegeltorpfeilern, enthalten. Es wird angeregt, dem LWL weitere Informationen über den Bestand und geplante Maßnahmen an der Einfriedung zu geben, damit auch hierzu eine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Stellungnahme:

Die noch offenen Fragen des Denkmalschutzes sind mit dem LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen im Nachgang der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2

BauGB grundsätzlich abgestimmt worden (siehe auch das Schreiben der Stadt Gladbeck vom 24.04.2015).

Hinsichtlich des denkmalgeschützten Gebäudes Grabenstraße 37 wurde mit dem LWL vereinbart, dass die Baugrenzen so zu fassen sind, dass keine wesentlichen Erweiterungen nach Süden ermöglicht werden. Im Ergebnis wurde daher das Baufenster geteilt und von den überbaubaren Flächen auf den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 119 und Nr. 120 der Flur 36 getrennt.

Die Anbauten an den ehemaligen Wasserturm im WA 1-Gebiet sollen lediglich minimalinvasiv in die Substanz des Baudenkmals eingreifen und dessen Erhalt in Funktion und Erscheinungsbild fördern. Daher wurde mit dem LWL abgestimmt, dass die geplanten Anbauten an den ehemaligen Wasserturm grundsätzlich möglich sind, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von max. 7,00 Metern nicht überschritten wird. Weitere Details werden im Rahmen des ohnehin erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gem. § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt.

Der Erhalt des im Einfahrtsbereich zum Plangebiet bestehenden Eisenstakettzauns auf Ziegelmauersockel ist aufgrund der erforderlichen Erweiterung der Grabenstraße langfristig nicht möglich. Der Beseitigung der denkmalgeschützten Einfriedung bestehend aus einem Eisenstakettzaun auf Ziegelmauersockel wird seitens des LWL nicht widersprochen, da diese für die geplante Verbreiterung der Grabenstraße zwingend erforderlich ist. Die Notwendigkeit einer Verbreiterung der Grabenstraße ist im Kapitel 7. „Erschließung“ der Begründung detailliert dargestellt. Die mögliche Entfernung der denkmalgeschützten Einfriedung aufgrund des geplanten zukünftigen Straßenausbaus erfordert unabhängig davon ebenfalls ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gem. § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Mit Schreiben vom 18.05.2015 hat der LWL dieser Vorgehensweise grundsätzlich zugestimmt. Insofern werden die Anregungen des LWL im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	210.000,-
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Begründung der Kosten:

Für die Erschließung des Gebietes entstehen Kanalbaukosten. Diese werden durch den Projektentwickler des Baugebietes, der GWP Roter Turm GmbH, vorfinanziert.

Üblicherweise werden beim Abschluss von Erschließungsverträgen die Kanalbaukosten mit den im (Neu-)Baugebiet anfallenden Kanalanschlussbeiträgen wertgleich verrechnet.

Im vorliegenden Fall ist dies nicht möglich. Die Kanalanschlussbeitragspflicht (erstmaliger Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) ist eine einmalige Beitragspflicht, die von sämtlichen Grundstücken / Eigentümern bereits vor Jahrzehnten beglichen wurde. Sie kann nicht erneut entstehen. Somit fehlt es an einem entsprechenden Beitragsanspruch für den Abschluss der sonst üblichen Ablösevereinbarung.

Dies bedeutet, dass die Stadt dem Erschließungsträger die Kosten des Schmutzwasserkanals zu 50 % sowie die Kosten des Regenwasserkanals zu 100% erstatten muss. Demnach müssen hierfür Haushaltsmittel bereit gestellt werden. Die Höhe dieser Kosten kann zur Zeit nur überschlägig ermittelt werden. Es muss mit Kosten in einer Größenordnung von ca. 210.000,00 € gerechnet werden, die über die Abwassergebühren refinanziert werden.

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“, wird in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 13.03.2014, Vorlage Nr. 14/0111 insoweit geändert, als dass das Plangebiet im Westen um das Grundstück Grabenstraße 33 (Flurstück 103 der Flur 36) vergrößert wird.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“, in der Fassung vom 07.12.2015 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165, Gebiet: Grabenstraße „Roter Turm“, in der Fassung vom 07.12.2015, wird mit Begründung vom 07.12.2015 gem. 3 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister



Ulrich Roland

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: