

Beschlussvorlage

Nr. 574/2009-2014



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	11.09.2013	Vorberatung
Rat	25.09.2013	Entscheidung

öffentlich	Berichterstatte: Verw.-Ang. Bohnenberg
-------------------	--

Bebauungsplan Nr. 20 - 2. Änderung "Ostheimer Tor" in der Kernstadt Brakel

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden

c. Satzungsbeschlussvorschlag

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 13.03.2013 beschlossen, den im Betreff genannten Bauleitplan aufzustellen (siehe **Anlage:** satzungsfähiger **Planentwurf**).

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ Träger öffentlicher Belange ist im sog. beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen worden.

Die Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange ist gleichzeitig mit der Offenlegung des Planentwurfes vom 01.07. bis zum 02.08.2013 einschließlich durchgeführt worden (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung nach BauGB).

a. Beratung von Stellungnahmen aus der Offenlegung

Stellungnahmen im Sinne von Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

b. Beratung von Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden

Stellungnahmen im Sinne eines Einverständnisses (keine Anregungen und Bedenken, keine Hinweise) mit der Planung sind von folgenden Behörden/ Trägern öffentlicher Belange vorgelegt worden:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH; GASCADE Gastransport GmbH; TenneT TSO GmbH; IHK Ostwestfalen; E.ON Netz GmbH; Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr/ Wehrverwaltung; Westnetz GmbH; Bezirksregierung Arnsberg.

Nachstehende Stellungnahmen im Sinne von Anregungen und Bedenken sind vorgebracht worden (**Anschreiben** anbei):

E.ON Westfalen Weser AG

Diese weist vorsorglich auf ihre vorhandenen Leitungen im Plangebiet hin.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis der **E.ON Westfalen Weser AG** auf ihre im Plangebiet vorhandenen Leitungen zur Kenntnis.

Unitymedia NRW GmbH

Diese weist auf im Planbereich befindliche Versorgungsanlagen ihres Unternehmens hin; die beigelegte Kabelschutzanweisung (mit vielen Einzelpunkten, als Anlage entbehrlich, Anm. d. Verf.) sei zu beachten.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis der **Unitymedia NRW GmbH** auf im Planbereich befindliche Versorgungsanlagen ihres Unternehmens zur Kenntnis.

Handwerkskammer OWL

Um Konflikte mit der vorhandenen Nutzung in der Nachbarschaft zu vermeiden, wird um Ergänzung der textlichen Festsetzungen wie folgt gebeten:

- Dem unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Kfz-Betrieb ist hinsichtlich seiner potentiellen Art-typischen Lärmimmissionen Bestandsschutz zu gewähren.
- Eine etwaige Wohnbebauung im geplanten Mischgebiet wird mit erhöhten Lärmschutzauflagen belegt.

Begründung:

Im Planbereich ist ein Mischgebiet vorgesehen. Demnach sind die gemäß § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung, Anm. d. Verf.) aufgeführten Gewerbebetriebe erlaubt. Jedoch zählt eine Kfz-Werkstatt durchaus zu der Gruppe von Betrieben, die ihrer Art nach zu wesentlichen Störungen des Wohnens führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen (OVG NRW, Beschl. v. 18.06.2010 - 7 A 896/09).

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen; der angesprochene Betrieb befindet sich zur Straße „Brakeler Märsch“ und liegt daher der geplanten Wohnbebauung abgewandt, sodass ein hinreichender Stör-Abstand verbleibt. Zudem kann vom Eindruck vor Ort darauf geschlossen wer-

den, dass die Betriebsgestaltung auf einen eher ruhigen Verlauf der auszuführenden Arbeiten schließen lässt, da es keine hohe Frequentierung gibt. Somit handelt es sich um einen „das Wohnen nicht wesentlich störenden sonstigen Gewerbebetrieb“, der der Gebietssituation angepasst bleibt und sich aufgrund fehlender planerischer Notwendigkeit nicht im Plangebiet befindet. Der Kfz-Betrieb besitzt Bestandsschutz. Eine hieraus resultierende Beauftragung der Wohnbebauung im geplanten Mischgebiet ist jedoch nicht geboten.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme der **Handwerkskammer OWL** zur Konfliktvermeidung einer vorhandenen mit der künftigen Nutzung wie eingangs ausgeführt aus v.g. Gründen zurück.

Kreis Höxter

1. Grundwasserschutz

Auf dem Grundstück befinden sich drei Brunnen zur Förderung von Grundwasser, über deren Zustand dem Kreis nichts bekannt ist. Zur Deckung des Bedarfs der ehemaligen Molkerei wurde hieraus Grundwasser zutage gefördert, wozu eine immer noch gültige wasserrechtliche Bewilligung erteilt worden ist. Die sich aus dieser Bewilligung ergebenden Rechte und Pflichten gelten somit weiter und gehen auf den Rechtsnachfolger über. Der Zustand der Brunnenanlagen ist im Zusammenwirken mit der unteren Wasserbehörde festzustellen und zu dokumentieren, um danach über den weiteren Umgang zu entscheiden.

Die Verwaltung schlägt vor, dieser Stellungnahme vor der baulichen Umsetzung des Planes nach einer behördlichen Einweisung des Bauherrn vor Ort durch eine daraus resultierende Auflage im Baugenehmigungsverfahren beim Kreis Höxter zu entsprechen.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss beschließt, der Stellungnahme des **Kreises Höxter** zum Grundwasserschutz wie eingangs ausgeführt vor der baulichen Umsetzung des Planes nach einer behördlichen Einweisung des Bauherrn vor Ort durch eine daraus resultierende Auflage im Baugenehmigungsverfahren beim Kreis Höxter zu entsprechen.

2. Einbau von Recyclingmaterialien

Das Gebäude der alten Molkerei wurde bereits abgerissen. Die Abbruchmaterialien wurden vor Ort gebrochen und teilweise auch auf dem Grundstück wieder eingebaut. Der Einbau von Recyclingmaterial bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Neben dem hierfür erforderlichen Antrag ist der unteren Wasserbehörde ein Nachweis der Unbedenklichkeit der Einbaumaterialien in Form einer aussagekräftigen Analyse vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird auf die der Fa. Allerkamp-Lücking am 06.12.2012 erteilte Abbruchgenehmigung (Ziff. 19 der Nebenbestimmungen) verwiesen. Bis zur Klärung der vorgenannten Tatbestände bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes Bedenken gegen die Planungsabsicht der Stadt Brakel.

Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass ein Einbau des Bauschutts/ RCL im Rahmen des durchgeführten Genehmigungsverfahrens für den Abbruch der alten Molkerei nicht vorgesehen/ beantragt war. Ebenfalls war ein Rückbau vorhandener Brunnenanlagen nicht Gegenstand des Abbruchantrages.

Die Verwaltung schlägt vor, dieser Stellungnahme vor der baulichen Umsetzung des Planes durch ein zwingendes Gespräch des Bauherrn mit dem Kreis Höxter und einen darauffolgend zu erwirkenden vollständigen Genehmigungsrahmen zu sämtlichen Punkten zu entsprechen.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss beschließt, der Stellungnahme des **Kreises Höxter** zum Einbau von Recyclingmaterialien wie eingangs ausgeführt vor der baulichen Umsetzung des Planes durch ein zwingendes Gespräch des Bauherrn mit dem Kreis Höxter und einen darauffolgend zu erwirkenden vollständigen Genehmigungsrahmen zu sämtlichen Punkten zu entsprechen.

3. Hochwasserschutz

Aus Sicht des Hochwasserschutzes bestehen ebenfalls Bedenken gegen das Planungsvorhaben der Stadt Brakel. Das Grundstück der ehemaligen Molkerei liegt zum Teil innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Brucht. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 113 Landeswassergesetz (LWG) ist in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) untersagt. Daher ist der Bereich des Überschwemmungsgebietes von Bebauungen freizuhalten. Zulässig ist nur das Anlegen von Wegen und Parkflächen, wenn diese ohne eine Geländeerhöhung errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnungen der geltenden Überschwemmungsgrenzen aus dem Jahr 2010 stammen. Nach neueren Berechnungen aus dem Jahr 2012 hat sich das Überschwemmungsgebiet der Brucht im Bereich des Plangebietes vergrößert. Bereits bei einem HQ_{20} werden über 50 % des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 überflutet, dabei werden Wasserstände von bis zu 0,5 m erreicht. Bei einem HQ_{100} wird das Grundstück der ehemaligen Molkerei komplett überflutet, dann ergeben sich Wasserstände bis zu 1,0 m. Bei einem HQ_{extrem} kann das Gebiet bis zu 2,0 m überflutet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen; im Einzelfall kann die zuständige Behörde, der Kreis Höxter, abweichend von der aufgeführten Gesetzeslage die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn die Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG vorliegen. Dies ist hier der Fall.

Die Stadt Brakel hat eine Retentions(Rückhalte)raumauswertung bei der Bebauung des Geländes „Alte Molkerei“ in Auftrag gegeben. Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Abschätzung des Hochwassereinflusses der geplanten Baumaßnahmen und die Ermittlung des damit einhergehenden Reten-

tionsraumverlusts. Das Ergebnis der IWUD (Ingenieure für Wasser, Umwelt und Datenverarbeitung GmbH) Höxter wurde in einem Bericht vom 16.05.2013 vorgelegt. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Schluss:

Die Planung sieht vor, dass zwei Gebäude teilweise im Überschwemmungsgebiet gebaut werden sollen. Durch die Gebäude wird der Retentionsraum im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet damit um 234 m³ reduziert.

Die Gebäude sollen im Randbereich des Überschwemmungsgebiets errichtet werden. Die Berechnungsergebnisse des 2D-Modells zeigen, dass die Fließgeschwindigkeit dort deutlich unter 0,1 m/s liegt. Damit ist nicht zu erwarten, dass der Bau der geplanten Gebäude zu Veränderungen des Wasserspiegels in der näheren Umgebung führen würde.

Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass der Retentionsraumverlust einen merkbaren Einfluss auf den Ablauf von Hochwasserwellen haben würde, da das Volumen mit 234 m³ im Vergleich zum Abfluss beim HQ100 (90 m³/s) nur sehr gering ist. Hinzu kommt, dass es sich um ein Gebiet handelt, dass sich langsam mit dem Anstieg der Hochwasserwelle füllt. Der Retentionsraum ist damit auch heute schon vor dem Hochwasserscheitel nahezu komplett gefüllt, sodass sich praktisch keine Reduktion des Hochwasserscheitels ergeben kann.

Aufgrund der durchgeführten Auswertungen ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen nicht zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation für die Unterlieger oder die nähere Umgebung führen würden.

Vor dem Hintergrund der enormen städtebaulichen Bedeutung der Planung für die Brakeler Innenstadt in dieser Form - Ausbildung der Raumkante zur Straße „Am Bahndamm“ - ist mit Verweis auf eine begründbare Ermessensausübung des Kreises Höxter im Baugenehmigungsverfahren dieses Planverfahren als voraussetzender Rechtsrahmen ordnungsgemäß abzuschließen.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme des **Kreises Höxter** zum Hochwasserschutz wie eingangs ausgeführt aus v.g. Gründen zurück.

4. Abwasserrechtliche Belange

Einer weiteren Verschärfung der Abflusssituation im Gewässersystem Siekenbach/ Meierbach kann nicht zugestimmt werden, bevor die bereits genehmigten Rückhalte- und Gewässerausbaumaßnahmen in diesem Gewässersystem umgesetzt sind.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zurückzuweisen, da geplant ist, die Regenwasserentwässerung des aus der Planung hervorgehenden Bauvorhabens über die örtlich vorhandene Regenwasserkanalisation in Richtung Brucht abzuleiten, sodass es zu keiner Verschärfung der Abflusssituation im Gewässersystem Siekenbach/ Meierbach kommen wird.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss weist die Stellungnahme des **Kreises Höxter** zu abwasserrechtlichen Belangen wie eingangs ausgeführt aus v.g. Gründen zurück.

5. Straßenrechtliche Belange

Im weiteren Verfahren müssen die geplanten Zu- und Ausfahrten jeweils ein entsprechendes Sichtfeld laut den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 erhalten. Als Straßenbaulastträger der K 50 wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Zu- und Ausfahrten rechtzeitig mit der Abteilung Straßen des Kreises Höxter abzustimmen ist.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; zur baulichen Umsetzung der Planung wird die Lage der Zu- und Ausfahrten wie gefordert rechtzeitig mit dem Kreis Höxter abgestimmt werden.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des **Kreises Höxter** zu straßenrechtlichen Belangen wie eingangs ausgeführt aus v.g. Gründen zur Kenntnis.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Diese weist auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien ihres Unternehmens hin; die Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude könne über die vorhandenen Versorgungsleitungen realisiert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss(vorschlag):

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis der **Deutsche Telekom Technik GmbH** auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien ihres Unternehmens zur Kenntnis.

c. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss schlägt dem Rat vor, den Bebauungsplan Nr. 20 - 2. Änderung "Ostheimer Tor" in der Kernstadt Brakel gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Kernstadt Brakel an der Straße „Am Bahndamm“ zwischen Schulzentrum und Verkehrskreuzung „Am Bahndamm“/ „Ostheimer Straße“/ JIBI-Verbrauchermarkt und reicht bis zur südlichen Bebauungszeile der „Südmauer“.

Er ist Teil der **Gemarkung Brakel** und umfasst in der **Flur 18** die Flurstücke 258, 217, 218, 219, 242 tlw. und 131.

Brakel, 24.09.2014/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister

Hermann Temme