

# Beschlussvorlage

Nr. 847/2014-2020



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
<b>Bauausschuss</b>	<b>03.04.2019</b>	<b>Entscheidung</b>

<b>öffentlich</b>	Berichterstatter: Verw.-Ang. Bohnenberg
-------------------	-----------------------------------------

## **Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“ im Stadtbezirk Brakel-Gehrden**

- a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung**
- b. Beratung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**
- c. Offenlegungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2018 beschlossen, den im Betreff genannten Bauleitplan aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Behörden/ Scoping im September/ Oktober 2018 und Öffentlichkeit am 09. Mai 2019 - **Protokoll** s. **Anlage**) hat stattgefunden.

Die herkömmliche Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange ist im Januar/ Februar 2019 durchgeführt worden.

### **a. Beratung von Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung**

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

Avacon Netz GmbH, ExxonMobil GmbH, GASCADE Gastransport GmbH, Unity-media NRW GmbH, Westnetz GmbH.

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

## **Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr**

Es gebe keine Betroffenheit, wobei davon ausgegangen wird, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30m nicht überschreiten. Andernfalls müssten die (Objekt-)Planungsunterlagen vor (zur) Erteilung einer Baugenehmigung einzelfallbezogen geprüft werden. Kräne zur Maßnahme, die diese Höhe überschreiten, sind separat anzuzeigen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; mit Bauhöhen von über 30m wird bei einer späteren Umsetzung dieser Planung - nach dem Bebauungsplanverfahren - nicht zu rechnen sein. Entsprechend hohe Kräne zur Maßnahme würden im späteren Baugeschehen separat angezeigt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des **Bundesamtes f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr** zur Voraussetzung, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30m nicht überschreiten und Kräne zur Maßnahme, die diese Höhe überschreiten, separat anzuzeigen sind, aus v.g. Gründen zur Kenntnis.

## **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Diese weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien ihres Unternehmens befinden. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen zu vermeiden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit sicherzustellen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis der **Deutsche Telekom Technik GmbH** zum Vorhandensein von Telekommunikationslinien im Planbereich zur Kenntnis.

## **Landwirtschaftskammer NRW (LWK)**

Der nordöstliche Rand des Plangebietes sei mit lebensraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Ackerfläche durch Schattenwurf und Nährstoffentzug zu vermindern, sei bei der Anpflanzung auf niedrig wachsende Arten zurückzugreifen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese sachgerechte landwirtschaftsbezogene Stellungnahme bzgl. des noch nicht aufgenommenen Teils einzuarbeiten. Mittels Planfestsetzung ist neben dem Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens die Anlage eines neuen Gehölzstreifens mit lebensraumtypischen Gehölzen zur Eingrünung des Gewerbegebiets am nordöstlichen Rand des Plangebiets vorgesehen; um Beeinträchtigungen der angrenzenden Ackerfläche durch Schattenwurf und Nährstoffentzug zu vermindern, wird bei der Anpflanzung auf niedrig wachsende Arten zurückgegriffen, die im Umweltbericht festgehalten werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss beschließt, die Stellungnahme der **LWK** zur Bepflanzung des nordöstlichen Plangebietsrandes mit lebensraumtypischen Gehölzen bzgl. des noch nicht aufgenommenen Teils zur Offenlegung in die Bebauungsplanung einarbeiten zu lassen.

#### **Kreis Höxter**

Dieser weist darauf hin, dass das Plangebiet durch die städtische Trennkanalisation erschlossen ist, bei Umsetzung der Planung aber eine Anpassung an die sich aus der Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Abwassersituation erforderlich wird (z.B. Regenrückhalte- und/ oder Regenklärbecken).

Zudem befindet sich nordwestlich des Plangebietes die Altlast „Am Dalsterberg“ 4320/MB 15; aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen; hinsichtlich des ersten Punktes wird zur Offenlegung eine Anpassung der städtischen Trennkanalisation an die sich aus der Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Abwassersituation geprüft.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt den Hinweis des **Kreises Höxter** zur Anpassung der städtischen Trennkanalisation an die sich aus der Erweiterung des Gewerbegebietes ergebende Abwassersituation sowie zur Altlast „Am Dalsterberg“ 4320/MB 15 aus v.g. Gründen zur Kenntnis.

## **b. Beratung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Ergebnis werden folgende Äußerungen vorgebracht (s. Protokoll):

- Es wird befürchtet, dass durch die geplante Hereinnahme des östlichen Grundstücks (nördlich der Erschließungsstraße am Wendehammer) in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes das am äußeren Rand des Plangebiets gegenüberliegende Betriebsinhaber-Wohnhaus im Bestand (südlich der Erschließungsstraße an dem dort vorgesehenen nicht auszubauenden Wirtschaftsweg) von einer späteren baulichen Nutzung des hereingenommenen Grundstücks durch entsprechende Immissionen, auch des an- und abfahrenden Zulieferverkehrs, beeinträchtigt werden könnte.
- Darüber hinaus soll die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus erschließungsbeitragsbezogenen Gründen entfallen. Diese Argumentation ist nicht planungsrelevant und bedarf in diesem Rahmen keiner zusätzlichen Auswertung außer der, dass die Fläche aus u.g. Gründen Teil der Planung bleiben sollte. Die Äußerung ist zum Erschließungsbeitragsrecht und damit gesondert zu behandeln.

Die Verwaltung schlägt vor, die erste Äußerung zurückzuweisen; ein Absehen von der geplanten Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wäre planerisch-konzeptionell irreversibel. Es ist konsequent, diese Erweiterungsfläche gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brakel in den Bebauungsplan einzubeziehen, da zum einen unter den herrschenden landesplanerischen Prämissen nicht gemäß FNP in einen Bebauungsplan überführte Flächen auf die ursprüngliche Freiflächennutzung zurückgenommen werden *müssen*, womit eine spätere Erweiterung des Gewerbegebiets höchstwahrscheinlich ausgeschlossen wäre, zum anderen die Hereinnahme sich auch günstig auf die spätere Beitragsveranlagung des Erschließungsbauwerks auswirkt. Zudem ist landesplanerisch zukünftig davon auszugehen, dass anders gelagerte gewerbliche Erweiterungen für den Stadtbezirk Brakel-Gehrden bauleitplanerisch ausgeschlossen sind.

Das bestehende Betriebsinhaber-Wohnen im Rahmen des faktischen Gewerbegebiets muss in den Bebauungsplan überführt werden und bleibt im üblichen Rahmen eines Gewerbegebiets geschützt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch eine spätere bauliche Nutzung des hereingenommenen Grundstücks Immissionen entstehen, die über das jetzige Maß hinausgehen, zumal dessen Grundstückszufahrt wegen des am Betriebsinhaber-Wohnhaus vorgesehenen nicht auszubauenden Wirtschaftsweges nicht diesem gegenüberliegen kann. Zudem handelt es sich um eine Angebotsplanung; es ist anzunehmen, dass eine künftige bauliche Nutzung des betreffenden Grundstücks aus diesem Gewerbegebiet heraus erfolgen und daher seiner Erweiterung dienen wird.

Die Verwaltung schlägt vor, die zweite Äußerung zur Kenntnis zu nehmen; diese Argumentation ist nicht planungsrelevant und bedarf in diesem Rahmen keiner zusätzlichen Auswertung außer der, dass die Fläche aus o.g. Gründen Teil der Planung bleiben sollte. Die Äußerung ist zum Erschließungsbeitragsrecht und damit gesondert zu behandeln.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss weist die Äußerung zur Befürchtung einer Beeinträchtigung des am äußeren Rand des Plangebiets gelegenen Betriebsinhaber-Wohnhauses durch gewerbegebietstypische Immissionen aufgrund der Hereinnahme des östlichen Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einer später daraus resultierenden baulichen Nutzung wie eingangs ausgeführt aus v.g. Gründen zurück.

Der Bauausschuss nimmt die Äußerung, die geplante Hereinnahme des betreffenden Grundstücks in den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes solle aus erschließungsbeitragsbezogenen Gründen entfallen, zur Kenntnis.

**c. Offenlegungsbeschluss****Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet“ im Stadtbezirk Brakel-Gehrden zur öffentlichen Auslegung vorzusehen.

Brakel, 27.05.2019/FB 3/Bohnenberg  
Der Bürgermeister

Hermann Temme