

Stadt Lehrte

Die Bürgermeisterin

Planungsamt
bearbeitet durch: Meyer-Appel, Claudia
Aktenzeichen: 61/6126-03/16



Lehrte, 13.08.2009

öffentliche Sitzung

Bebauungsplan Nr. 03/16 „Zum Hämeler Wald“ in den Gemarkungen Arpke und Hämelerwald

- Aktueller Verfahrensstand -

In Vertretung

Bee

Sachverhalt:

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet geht ursprünglich auf die im Außenbereich privilegierte ehemalige Ziegelei zurück, die durch das dortige Tonabbauvorkommen entstanden ist. Durch den Rückgang dieser Nutzungen und den Strukturwandel im Baugewerbe wurden, um wettbewerbsfähig zu bleiben, Betriebe angesiedelt, die unmittelbar in Zusammenhang mit der Herstellung von Baustoffen stehen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, das Betriebsgelände für eine gewerbliche Nachnutzung zu sichern sowie Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

1. Bisherige Beschlussfassung

Im Rahmen der Beratung der Beschlussvorlage Nr. 123 / 2007 vom 11.10.2007 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 12.12.2007 die Verwaltung beauftragt, Verhandlungen mit dem Investor über die Finanzierung und Realisierung einer alternativen Zuwegung zum Gewerbegebiet zu führen. Es wurden daraufhin mit dem Investor entsprechende Gespräche geführt und zunächst grundsätzliche Erschließungsmöglichkeiten erörtert. Da sich die untersuchten Varianten als sehr problematisch erwiesen, hatte sich als Erschließungsmöglichkeit eine Verschiebung des landwirtschaftlichen Weges herauskristallisiert. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in Beschlussvorlage Nr. 002 / 2008 vom 07.02.2008 wiedergegeben. Der Rat hat daher in seiner Sitzung am 27.02.2008 beschlossen, eine Erschließung parallel zum landwirtschaftlichen Weg weiterzuverfolgen und als Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 03/16 „Zum Hämeler Wald“ zu berücksichtigen.

Auftragsgemäß wurden Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt, die sich zwar grundsätzlich verkaufsbereit gezeigt haben, die Verkaufsbereitschaft jedoch in Einzelfällen mit Erwartungshaltungen verbunden haben, denen nicht entsprochen wird. Der Verwaltungsausschuss hat daher in seiner Sitzung am 28.05.2008 empfohlen, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen und den Entwurf in seiner ursprünglichen Fassung (wie in Vorlage Nr. 123 / 2007 vorgesehen) öffentlich auszulegen. In der Ratssitzung am 04.06.2008 wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes jedoch nicht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Es wurde vom regulären Verfahrensablauf abgewichen und beschlossen, dass zunächst ein Moderationsverfahren mit allen beteiligten Interessengruppen durchgeführt werden sollte, um konsensfähige Lösungen zu erarbeiten.

2. Moderationsverfahren

Mit der Durchführung der Moderation wurde das Büro KoRIS aus Hannover, vertreten durch Frau Rahlf, beauftragt. Am 07.07.2008 wurde zur Einleitung des Moderationsverfahrens ein Vorgespräch geführt. In diesem Gespräch wurden zunächst das weitere Vorgehen, der Teilnehmerkreis des Moderationsprozesses sowie die Rahmenbedingungen für das Verfahren festgelegt.

Mit Zustimmung aller Beteiligten hat sich der Teilnehmerkreis aus dem Moderationsteam, dem Ortsrat Arpke, dem Inhaber der Gewerbegebietes mit seinen Planern, Vertretern der Anliegergemeinschaft, den Grundstückseigentümern der Flächen, die für eine alternative Erschließung erforderlich sind, sowie Vertretern der Verwaltung zusammengesetzt. Die ebenfalls eingeladenen Ortsräte Hämelerwald und Sievershausen haben auf eine Teilnahme verzichtet.

Die teilnehmenden Vertreter der Anliegergemeinschaft haben sich als Abordnung aller Anlieger verstanden und die Informationen an die übrigen betroffenen Anwohner weitergegeben und gleichzeitig für diese die Sprecherfunktion übernommen.

Im weiteren Verlauf des Vorgesprächs hatten alle Beteiligten die Gelegenheit, ihre Standpunkte und Probleme darzustellen. Die Anliegergemeinschaft hatte zudem vor dem Moderationsverfahren einen Fragenkatalog zum Bebauungsplan zusammengestellt und an die Stadt Lehrte gerichtet. Diese Fragen sind in den Moderationsprozess eingeflossen und soweit von der Anliegergemeinschaft gewünscht beantwortet worden.

In der Ratssitzung am 09.07.2008 hat Frau Rahlf über den erfolgreichen Einstieg in das Moderationsverfahren berichtet und erste Ergebnisse des Vorgesprächs sowie den geplanten Ablauf des weiteren Prozesses erläutert. Ortsbürgermeister Bethmann hat in dieser Sitzung beantragt, die Entscheidung zur Vorlage 123/2007 bis zum Abschluss des Moderationsverfahrens auszusetzen. Die Sprecher aller Fraktionen haben sich daraufhin diesem Vorschlag angeschlossen.

Zur Vorbereitung der nächsten Moderationssitzung (Forum A) wurden durch die Moderatorin Einzelgespräche mit den Anliegervertretern, dem Vorhabenträger sowie den Grundstückseigentümern geführt.

Im Forum A des Moderationsverfahrens am 27.07.2008 wurden von allen beteiligten Interessengruppen nochmals die verfolgten Interessen vorgestellt und anschließend verschiedene mögliche Erschließungsvarianten erörtert. Die untersuchten Varianten wurden aus den unterschiedlichsten Gründen jedoch nicht weiterverfolgt. Die einzige Variante, die von allen beteiligten Interessengruppen nicht grundsätzlich ausgeschlossen wurde, ist eine Anbindung des Gewerbegebietes über eine Parallelstraße zur Straße ‚An der Bockmühle‘ (s. Anlage 1). Ergänzend wurde angeregt, zur Finanzierung der Erschließungsstraße den Bereich zwischen der Straße ‚An der Bockmühle‘ und der neu zu bauenden Straße als Baugebiet auszuweisen.

Für die Vorzugsvariante erging ein Prüfauftrag an die Verwaltung, die technische Machbarkeit der favorisierten Anbindungsvariante für das Gewerbegebiet im Detail zu klären und die Kosten zu kalkulieren.

2.1 Variantenuntersuchungen

Für die Trassenführung einer Parallelstraße zur Straße ‚An der Bockmühle‘ mit einem Baugebiet zwischen den beiden Straßen wurden zunächst mehrere technische Lösungen entwickelt. Auf der Basis dieser Varianten wurden erste Gespräche mit den Eigentümern der für den Bau der Straße benötigten Grundstücke geführt, um festzustellen, unter welchen Bedingungen dem Verkauf der Grundstücke zur Realisierung einer alternativen Erschließungsstraße zugestimmt würde.

Es wurden von den Grundstückseigentümern die folgenden Bedingungen gestellt:

- geringer Flächenverlust (maximal eine 2-reihige Bebauung)
- weiterhin optimale Landbewirtschaftung (ein gerader Zuschnitt der Flächen)
- Ankauf eines Grundstücks ‚Am Alten Friedhof‘, wenn das Grundstück ‚An der Bockmühle‘ zur Realisierung abgegeben werden muss.

Des Weiteren wurde für die Entwicklung weiterer Varianten zum Bau einer Erschließungsstraße sowie zur Ausweisung eines Baugebietes von folgenden Annahmen ausgegangen, die Zwangspunkte für die Variantenuntersuchungen gebildet haben:

- Um dem Interesse der Anlieger nach Lärmschutz gerecht zu werden, ist der Bau eines Lärmschutzwalls vorzusehen und
- die alternative Erschließungsstraße erst hinter der letzten Bebauung der Straße ‚Zum Hämeler Wald‘ anzubinden.
- In allen Varianten sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung des Baugebietes, den Bau der Straße sowie für die Errichtung des Lärmschutzwalls vorzusehen, wobei ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen durch die Bepflanzung des Walls erfolgen kann.
- Bei der näheren Prüfung der einzelnen Varianten hat sich herausgestellt, dass zur Entwässerung ein Regenrückhaltebecken vorzusehen ist.
- Die Straße ‚An der Bockmühle‘ wird von der Landesstraße 412 abgehängt und mit einem Wendehammer ausgestattet.

Unter Berücksichtigung der o.g. Bedingungen der Grundstückseigentümer sowie der Zwangspunkte wurden weitere Varianten entwickelt und untersucht.

Im Folgenden werden die Varianten näher erläutert, die die Interessen der Anlieger und Grundstückseigentümer weitestgehend berücksichtigen und auch hinsichtlich der Kosten und Finanzierbarkeit näher untersucht wurden. Diese Varianten sind in Anlage 2 dargestellt.

Bei Variante C₁ ist eine Bebauung vorgesehen, die nach Westen zweireihig wird, damit die alternative Erschließungsstraße erst hinter der letzten Bebauung an der Straße ‚Zum Hämeler Wald‘ einmündet. Zwischen dem Baugebiet und der neuen Erschließungsstraße wurde ein Lärmschutzwall geplant. Die Straße ‚An der Bockmühle‘ wird mit einem Wendehammer von der Landesstraße (L412) abgehängt. Zur Einbindung der Straße in die Landschaft würde wie bei allen Varianten eine Baum-Strauch-Hecke entlang der Straße errichtet. Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen sollten bei dieser Variante (wie auch bei Variante B₁) auf dem Grundstück ‚Am Alten Friedhof‘, das als Ersatz für die Abgabe der Fläche ‚An der Bockmühle‘ aufgekauft werden müsste, durchgeführt werden.

Bei Variante B₁ ist eine zweireihige Bebauung vorgesehen. Die hintere Wohnbebauung wäre über die vorderen Grundstücke als Hinterliegergrundstücke privat zu erschließen. Es könnte von der neuen Erschließungsstraße eine Verbindungsspanne zur Straße ‚An der Bockmühle‘ vorgesehen werden. Auf einen Wendehammer ‚An der Bockmühle‘ könnte dann ggf. verzichtet werden.

Bei Variante E wurde davon ausgegangen, dass die neue Erschließungsstraße und das Baugebiet nicht auf dem östlich gelegenen Grundstück verlaufen würden. Da der Ankauf des Grundstücks ‚Am Alten Friedhof‘ vom Eigentümer dieses Grundstücks zur Bedingung für die Abgabe der Fläche ‚An der Bockmühle‘ gemacht wurde, würde bei dieser Variante der Ankauf des Grundstücks entfallen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssten alle vor Ort durchgeführt werden, um nicht noch andere Flächen für externen Ausgleich erwerben zu müssen. Da die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in der heutigen Einmündung der Straße ‚An der Bockmühle‘ möglich wäre, würde auch der Bau einer Linksabbiegespur auf der L 412 entfallen.

Abschließend wurde noch Variante F untersucht, bei der nur eine neue Erschließungsstraße parallel zur Bockmühle vorgesehen wird. Zwischen den beiden Straßen würde auch ein Lärmschutzwall errichtet und die Straße ‚An der Bockmühle‘ mit einem Wendehammer versehen. Die neue Erschließungsstraße würde zur freien Landschaft eingegrünt.

Insgesamt wurden 19 verschiedene Erschließungsmöglichkeiten entwickelt. Darunter waren z.B. auch Varianten mit einer dreireihigen Bebauung, Varianten mit einem Kreisel sowie Varianten bei denen die gesamten Ausgleichsmaßnahmen vor Ort vorgesehen wurden.

2.2 Kostenermittlung und Finanzierung

Die Kosten wurden zunächst separat für den Bau einer alternativen Erschließungsstraße sowie für das Baugebiet ermittelt. Dabei wurde der Grunderwerb zunächst nicht berücksichtigt.

Beim Bau einer Erschließungsstraße entstehen Kosten für

- den Bau einer Straße
- die Einmündung der L 412 mit Linksabbiegespur
- den Bau eines Lärmschutzwalls und
- die Bepflanzung des Lärmschutzwalls.

Bei einer groben Kostenschätzung (ohne Baugrunduntersuchung) ergeben sich Kosten in Höhe von ca. 850.000,- €.

Kosten für das Baugebiet ergeben sich durch

- den Straßenausbau ‚An der Bockmühle‘
- den Wendehammer ‚An der Bockmühle‘
- ggf. eine Verbindungsspanne
- den Schmutzwasseranschluss
- den Bau eines Regenwasserkanals
- die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und
- die Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Ausweisung eines Baugebietes ‚An der Bockmühle‘ wäre auch der Ausbau der Straße ‚An der Bockmühle‘ erforderlich, um eine ordnungsgemäße Erschließung gewährleisten und die Grundstücke vermarkten zu können. Die Erweiterung des Baugebietes bedingt zudem den Bau eines neuen Regenwasserkanals ‚An der Bockmühle‘. Die dafür notwendigen Bauarbeiten machen eine anschließende Instandsetzung der Straße erforderlich. Das Baugebiet müsste daher den Bau der neuen Straße sowie den Ausbau der Bockmühle decken.

Je nach Variante bewegen sich die Kosten nach einer groben Schätzung zwischen ca. 1.100.000,- € (Variante C₁) und 1.400.000,- € (Variante B₁).

Anhand von aufwendigen Kostenberechnungen hat sich herausgestellt, dass bei keiner der untersuchten Varianten eine wirtschaftliche Lösung mit marktüblichen Grundstückspreisen gefunden werden konnte, die für die Grundstückseigentümer angemessen sind. Tragbar wäre nur ein sehr großes Baugebiet, damit über den Grundstücksverkauf die Kosten gedeckt werden könnten. Hierbei sind jedoch die Vermarktungsmöglichkeiten fraglich. Zudem ist diese Variante nicht im Sinne der Grundstückseigentümer, so dass sie als Lösungsmöglichkeit ausscheidet.

In erneuten Gesprächen mit den Grundstückseigentümern hat sich gezeigt, dass sich die Vorstellungen der Grundstückseigentümer hinsichtlich des Grundstückspreises absolut in einem marktüblichen Bereich bewegen und sich sogar eher in einem unteren Preisbereich orientieren.

Der von den Eigentümern genannte Grundstückspreis wurde daraufhin bei den verschiedenen Kostenschätzungen zugrunde gelegt. Dabei ergibt sich bei der günstigsten Kostenschätzung (Variante E) nach der durchgeführten Berechnung ein Fehlbetrag von ca. 800.000,- €. Vergleichsweise ergibt sich bei Variante B₁ ein Fehlbetrag von ca. 1.100.000,- €. Die ungünstigste Variante wäre Variante C₁ mit einem Fehlbetrag von ca. 1.300.000,- €. Variante F (eine parallele Erschließungsstraße ohne Baugebiet) würde ca. 1.150.000,- € kosten. Bei dieser Variante würden die Kosten für die Parallelstraße sowie den Lärmschutzwall und die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt finanziert werden müssen und keine Einnahmen durch das Baugebiet zur Finanzierung der Straße anfallen.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat deutlich gemacht, dass der Anschluss einer neuen Erschließungsstraße an die L 412 durch Zuwendungen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden nach dem Entflechtungsgesetz (früher GVFG) nicht förderfähig ist, so dass die o.g. Finanzierungslücken in vollem Umfang bestehen bleiben.

In der Abschluss-Sitzung des Moderationsverfahrens am 16.06.2009 wurden die Ergebnisse der verschiedenen Variantenuntersuchungen sowie der Kostenermittlung allen Beteiligten vorgestellt sowie dazu auftretende Fragen ausführlich erläutert. Aus den Ergebnissen ergeben sich für die politische Entscheidung die folgenden Fragen:

- Können Rahmenbedingungen bzw. Vorgaben sinnvoll verändert werden, so dass die Deckungslücke verringert werden kann?
- Gibt es Möglichkeiten, die Finanzierungslücke zu schließen?

Für eine Entscheidung der politischen Gremien ergeben sich aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich verschiedene Handlungsoptionen.

2.3 Handlungsoptionen

Da das Prüfverfahren ergeben hat, dass sich die alternative Erschließungsstraße unter den angenommenen Rahmenbedingungen nicht aus dem Baugebiet finanzieren lässt, sind für das weitere Vorgehen die folgenden Möglichkeiten denkbar:

1. A. Realisierung des Bebauungsplans ohne Umgehungsstraße – Verkehr über die Bockmühle (entspricht Vorlage Nr. 123/2007).
- 1 B. Realisierung wie 1 A, aber mit weiteren Beschränkungen des Gewerbegebietes (z.B. GRZ 0,8 weiter reduzieren oder GE-Fläche verkleinern).
2. A. Realisierung des Bebauungsplans mit Umgehungsstraße und Finanzierung der Deckungslücke durch die Stadt Lehrte.
2. B. Realisierung wie 2 A, aber Finanzierung der Deckungslücke durch verschiedene Träger (z.B. Investor, Anlieger, Grundstückseigentümer und / oder Stadt Lehrte)
2. C. Realisierung wie 2 A, aber Finanzierung durch den Investor.
3. Einstellung des Bebauungsplanverfahrens.

Im Abschlussgespräch des Moderationsverfahrens haben die Vertreter der Anliegergemeinschaft darauf hingewiesen, dass sie sich in der Kürze der Zeit damit überfordert sahen, Entscheidungen bezüglich der vorgestellten Lösungsvarianten zu treffen. Sie haben jedoch in der Sitzung erklärt, mit den Optionen 1 A und 1 B (Fortführung

des Bebauungsplanverfahrens ohne alternative Erschließungsstraße) nicht einverstanden zu sein.

Der Inhaber des Gewerbegebietes möchte keine weiteren Einschränkungen für das Gewerbegebiet hinnehmen und lehnt die Option 1 B daher ebenfalls ab.

Eine Aussage der Anlieger zu einer möglichen Mitfinanzierung einer alternativen Erschließungsstraße (Option 2 B) über die Straßenausbaubeiträge für den Ausbau der Straße ‚An der Bockmühle‘ war im Abschlussgespräch des Moderationsverfahrens nicht möglich, da nur eine Abordnung der Anlieger am Verfahren teilgenommen hat und alle Anlieger diesbezüglich zu befragen wären.

Von Seiten des Investors wurde ein maximaler Beitrag von 50.000,- € (etwa 10 % der Kosten, da etwa 10 % der Straßennutzung durch das Gewerbegebiet verursacht wird) zugesagt. Eine vollständige Finanzierung hat er ausgeschlossen, da die Größenordnung die finanziellen Möglichkeiten deutlich übersteigt. Berücksichtigt werden sollte zudem aus Sicht des Investors, dass die Stadt Lehrte durch das Gewerbegebiet auch Vorteile durch die Steuereinnahmen hat.

Die Grundstückseigentümer haben deutlich gemacht, dass ihre Verhandlungsbereitschaft zum Kaufpreis ausgereizt ist. Die Akzeptanz zu einem niedrigen Grundstückspreis wird bereits als Beitrag angesehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es unrealistisch, dass der Rat einer vollständigen Übernahme der Kosten für eine alternative Erschließungsstraße durch die Stadt Lehrte zustimmt (Option 2 A). Ein Beitrag zur Finanzierung wäre vom Rat zu beschließen, ein namhafter Beitrag zur Schließung der Finanzierungslücke ist jedoch aufgrund der derzeitigen Haushaltssituation als unwahrscheinlich anzusehen. Die Verwaltung gibt zudem zu bedenken, dass die Mitfinanzierung der Straße eine Vorbildwirkung hätte (Bsp. Immensen, Straße ‚Hinter den Langen Höfen‘).

Einer Einstellung des Bebauungsplanverfahrens (Option 3) stimmt der Investor nicht zu.

Im Hinblick auf die Finanzierbarkeit einer alternativen Erschließungsstraße wurde in der abschließenden Sitzung des Moderationsverfahrens von einem Ortsratsmitglied der Hinweis gegeben, dass im Rahmen des NKR ggf. Abschreibungsmöglichkeiten für kommunalen Straßenbau bestehen, die die Straßenbaukosten für Kommunen senken. Lt. Rücksprache mit dem Fachamt bestehen diesbezüglich jedoch keine Möglichkeiten.

Da die Vertreter der Anliegergemeinschaft sich während der Sitzung in der Kürze der Zeit damit überfordert fühlten, Entscheidungen bezüglich der Lösungsmöglichkeiten zu treffen, haben sie sich im Nachgang der Sitzung nochmals eingehender mit dem Sachverhalt befasst. Sie haben sich darauf verständigt, sich mit der Option 1 B (Bebauungsplanverfahren ohne Parallelstraße mit Einschränkung der Nutzung im Gewerbegebiet) einverstanden zu erklären. Angesichts der vorrangigen Zielsetzung, den Standort zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und den Verfall im Gewerbegebiet zu verhindern, würde es nach Einschätzung der Anliegergemeinschaft ausreichen, den momentanen Gebäudebestand festzuschreiben. Unter Beibehaltung der bisherigen Einschränkungen würde die Anliegergemeinschaft auf die Forderung nach einer zusätzlichen Erschließungsstraße verzichten, um doch noch zu einer tragfähigen Lösung für alle Beteiligten zu kommen.

Das Protokoll der abschließenden Sitzung des Moderationsverfahrens sowie die E-Mail der Anliegergemeinschaft mit ihrem Lösungsvorschlag sind als Anlage zur Vorlage (Anlage 3 und 4) beigelegt.

3. Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens

Ziel des Moderationsverfahrens war es, nach Möglichkeit einen Konsens zu finden, den alle betroffenen Interessengruppen akzeptieren. Das Prüfverfahren verschiedener Erschließungsvarianten hat ergeben, dass eine – sowohl in Bezug auf Interessen der Betroffenen als auch finanziell – tragbare Lösung unter derzeitigen Bedingungen nicht gefunden werden konnte. Im günstigsten Fall bleibt eine Finanzierungslücke von ca. 800.000,- € bestehen.

Die letztendliche Entscheidung für das weitere Vorgehen liegt beim Rat der Stadt Lehrte, für den das Ergebnis des Moderationsverfahrens eine Entscheidungsgrundlage sein soll. Generell gilt, dass der Inhaber des Gewerbegebietes ein Anrecht auf eine Entscheidung hat, ob bzw. wie das Bebauungsplanverfahren weiter geführt werden soll.

Da derzeit nicht absehbar ist, wie die Finanzierungslücke geschlossen werden kann, schlägt die Verwaltung vor, das Bebauungsplanverfahren nunmehr mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung fortzusetzen. Dabei sollte der Entwurf entsprechend der Beschlussvorlage 123/2007 (Handlungsoption 1 A) ohne Parallelstraße mit Erschließung des Gewerbegebietes über die Straße ‚An der Bockmühle‘ zum Tragen kommen.

Lt. vorliegender Verkehrsuntersuchung wird der überwiegende Anteil der Gesamtverkehrsbelastung ‚An der Bockmühle‘ nicht durch das Gewerbegebiet sondern durch Durchgangsverkehr hervorgerufen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung belegt, dass die Immissionsgrenzwerte – auch bei einer uneingeschränkten Nutzung des Gewerbegebietes - eingehalten werden. Zur Einschränkung des Verkehrsaufkommens wurde auf Vorschlag der Verwaltung eine Liste mit besonders verkehrintensiven Betrieben in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, die im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden sollen. Im Sinne der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen und da die Gewerbegebietsflächen bereits vorhanden sind und keine Neuausweisung von Flächen erfolgt, wird vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren wie ursprünglich vorgesehen, fortzusetzen.

Um das Verfahren – auch im Sinne des Investors – nicht zu verzögern, wird daher die Beschlussvorlage 123/2007 unverändert in die Beratung gegeben. Erforderliche Änderungen, die im Entwurf des Bebauungsplanes vorbehaltlich eines Ratsbeschlusses eingearbeitet werden sollten, werden unter Punkt 4 erläutert.

4. Beschlussvorlage Nr. 123 / 2007 – Änderungen im Bebauungsplanentwurf

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Beschlussvorlage Nr. 123 / 2007 sind die folgenden Änderungen erforderlich, die mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung zu beschließen sind:

- a) Nach überwiegender Rechtsauffassung kann die Herstellungsverpflichtung für die Löschwasserversorgung nicht wie ursprünglich vorgesehen nur über einen städtebaulichen Vertrag auf den Investor übertragen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung soll daher wie folgt geregelt werden:

Die Löschwasserentnahmestelle wird durch Signatur im Bebauungsplan gekennzeichnet. Von der Straße ‚Zum Hämeler Wald‘ zur Entnahmestelle wird ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt. Des Weiteren muss vor dem Satzungsbeschluss eine Baulast eingetragen werden, die den Erhalt sowie den freien Zugang zur Löschwasserentnahmestelle regelt. Die Refinanzierung dieser Maßnahmen kann und soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

b) Zwischenzeitlich ist eine neue Richtlinie für den Lärmschutz eingeführt worden (DIN 45691 Geräuschkontingentierung). Das schalltechnische Gutachten ist daher unter Anwendung der DIN entsprechend zu überarbeiten.

c) Nach aktueller Rechtsprechung muss die Liste mit verkehrsintensiven Betrieben, die im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden sollen, nicht wie bisher im Entwurf vorgesehen beispielhaft sondern abschließend sein. In der textlichen Festsetzung § 2 muss daher der Halbsatz „und besonders verkehrsintensive Betriebe wie zum Beispiel“ gestrichen werden. Die Festsetzung muss daher folgendermaßen lauten

„In den Gewerbegebieten sind die folgenden Betriebsarten ausgeschlossen:

Tankstellen, Vergnügungsstätten, Post- und Briefzentren, Not- und Rettungsdienste, Straßenmeistereien, Lkw-Serviceeinrichtungen, Lkw-Waschstraßen, Lkw-Reifendienste, Lkw-Abschleppdienste, Speditionen aller Art, Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen, Logistikbetriebe, Kantinendienste, Catering-Betriebe, Auslieferungslager für Tiefkühlkost, Betriebshöfe der Müllabfuhr oder Straßendienste, Busunternehmen, automatische Autowaschstraßen, Bauhöfe, Autokinos, Abfalltransporte, Autovermietungen, Taxi-Unternehmen, Containerbetriebe, Recyclinghöfe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).“

Die folgenden Punkte sind entsprechend des Ratsbeschlusses vor Durchführung der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten:

- Die Ergebnisse des Moderationsverfahrens mit den verschiedenen Variantenuntersuchungen sind in die Begründung einzuarbeiten.
- Die Abwägung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist entsprechend dem Ratsbeschluss anzupassen.
- Es sind ergänzende Erläuterungen in der Begründung zur Entwicklung des Gewerbegebietes aus dem Flächennutzungsplan anzugeben.

Hinweis: Im Sachverhalt der Beschlussvorlage 123/2007 wird darauf hingewiesen, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h angeordnet wurde. Diese Geschwindigkeitsbegrenzung ist nicht wie in der Vorlage angegeben zwischen dem Ortsschild und dem Gewerbegebiet in der Straße ‚An der Bockmühle‘ (hier gilt durchgehend max. 30 km/h) sondern in der Straße ‚Zum Hämeler Wald‘ angeordnet worden.

Anlage:

1. Variante "Parallelstraße zur Straße 'An der Bockmühle'
2. Erschließungsvarianten
3. Ergebnisprotokoll der Abschluss-Sitzung im Moderationsverfahren
4. Lösungsvorschlag der Anliegergemeinschaft