

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 55/2008
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	24. November 2009

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe"

hier: - Beratung über die weitere Vorgehensweise bei der Teilfläche des Flurstückes 555 (zwischen Siekbach und Dammstraße 18) sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches i.V.m. dem Ausbau des Siekbach gem. Planfeststellungsverfahren

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	03.04.2008	

Sachdarstellung:

Der Ursprungsbebauungsplan hat für diesen Bereich eine Gewerbefläche festgesetzt. Die Gemeinde Leopoldshöhe hat nun zu klären, wie diese Fläche zukünftig genutzt werden soll. Die Grundstückssituation stellt sich wie folgt dar:

Erschließung des Grundstückes

Die Erschließung ist bezüglich der Entwässerung und der Wasserversorgung auf Grund der Lage sehr aufwändig. Eine Wasserversorgung durch das Wasserwerk Leopoldshöhe ist nur über einen Anschluss an die Leitung in der Industriestraße möglich. Damit verbunden wäre eine sehr lange und noch zu erstellende Verbindungsleitung zwischen dem Gewerbebau und der Wasserversorgungsleitung. Das Wasserwerk empfiehlt die Leitung zum Gewerbebau privat zu errichten und zu unterhalten. An der Übergabestelle wäre ein Schacht mit Zähler zu setzen. Bei dieser Vorgehensweise wäre sichergestellt, dass das Wasserwerk von den Investitions- und Unterhaltungskosten befreit wäre. Gleichzeitig wäre der höchste Schutz vor Verkeimung¹ gegeben.

Die Löschwasserversorgung wäre nochmals im Detail zu klären. Der nächste Hydrant in der Industriestraße ist in einer Entfernung, die ggf. einen Löschteich erfordert.

Die Abwasserentsorgung ist über die Anbindung an den Schmutzwasserkanal in der Dammstraße möglich. Die Regenwasserabführung kann über den Siekbach erfolgen, jedoch ist zuvor eine private Regenwasserrückhaltung zwischenschalten. Dafür ist auf dem Grundstück eine Fläche bereitzustellen, die Kosten für die Planung, Errichtung und Pflege liegt beim Gewerbetreibenden. Der Kostenaufwand wird mittelfristig kompensiert durch die Freistellung von der Regenwassergebühr.

Die verkehrstechnische Anbindung kann sowohl von der Dammstraße als auch von der Industriestraße erfolgen. Bei letzterem könnte die Baustraße, welche für die Sanierung angelegt wurde und einen Rückbau

¹ Da es sich wahrscheinlich nur um einen Nutzer handeln wird und erfahrungsgemäß die heutigen Gewerbebetriebe nur einen geringfügigen Wasserverbrauch haben, ist damit zu rechnen, dass eine lange Standzeit des Wassers in der neuen Verbindungsleitung zu erwarten ist. Damit verbunden ist die Gefahr der Verkeimung, welche dann das öffentliche Netz belasten kann.

grundsätzlich vorsieht, eingesetzt werden. Für die Nutzung durch einen Gewerbetreibenden müsste die Baustraße allerdings ausgebaut werden. Grundsätzlich wäre zu klären ob die Zuwegung öffentlich oder privat zu organisieren wäre. Bisher ist ein privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Vorentwurf eingetragen. Die Fläche wäre somit für die Erschließung gesichert, Herstellung und Unterhaltung verblieben wiederum beim Grundstückserwerber.

Auswirkungen der Altlast

Für die Teilfläche des Flurstückes 555, die direkt an die Dammstraße angrenzt, hat die Sanierungsplanung keine Maßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen. Allerdings wurde zur Abführung des Oberflächenwassers von dem Altlastenstandort zum Siekbach ein offener Graben durch das Grundstück angelegt. Der Graben könnte verrohrt und nötigenfalls überbaut werden, dabei wären Kontroll- und Wartungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Im jetzigen Vorentwurf ist deshalb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Altablagerung festgesetzt worden.

Für die Fläche selber wird keinerlei Beeinträchtigung aufgrund der Altlast vom Gutachter erkannt. Trotzdem sollten aufgrund des städtebaulichen Konzeptes² zur Altlast Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Auf einigen Grundstücken müssen aufgrund der Kenntnisse der Sanierung und der Gefahrenabwehr Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden. Im Vorentwurf sind daraufhin Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen worden. Dies ist neben den Gründen aus der Sanierung weiter damit zu begründen, dass die Gewerbetreibenden dann ebenfalls aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Rücksicht auf Betriebsleiterwohnungen nehmen müssen. Bisher sind keine Betriebsleiterwohnungen, mit Ausnahme der Industriestr. 36–38, die eine Sonderposition einnimmt, vorhanden. Werden bei der hiesigen Fläche Betriebsleiterwohnungen ebenfalls ausgeschlossen, so ist dieses letztendlich die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. So wird einerseits hinsichtlich des Altstandortes dem Schutzgutanspruch des Wohnens genüge getan, andererseits werden alle Gewerbeflächen hinsichtlich der Nutzungseinschränkung identisch eingestuft, was auch eine höhere immissionsmäßige Ausnutzung der Gewerbegrundstücke eröffnet.

Ökologische Einschätzung

Die Fläche liegt seit langem brach, was die Entwicklung einer ökologisch wertvollen und abwechslungsreichen Vegetation begünstigt hat. Es sind dort neben dem Uferbereich des Fließgewässers verschiedene Biotope entstanden, wie Baumgruppen, Gebüsche und eine Hochstaudenflur. Sie stellen ein Trittsteinbiotop am Siekbach und ein Rückzugsgebiet für Wildtiere dar.

Es wird allgemein angestrebt, breitere Uferrandstreifen als Schutz an den Bächen zu sichern. Hier bietet sich dafür eine einmalige Gelegenheit.

Diese Fläche bildet zudem eine wichtige Verbindung zu der sanierten Altlastfläche, die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme begrünt wird. Würde die Gewerbefläche bebaut, entstünde auf der Altlast ein Inselbiotop, was nicht wünschenswert ist.

Diese Einschätzung hat dazu geführt, mit dem Kreis Lippe zu erörtern, inwieweit die Umwandlung von Gewerbefläche in eine Ausgleichsfläche unterstützt wird. Aufgrund der vorhandenen ökologischen Situation i.V.m dem Bebauungsplan würde der Kreis erstmalig einer Umwandlung mit Anerkennung der ökologischen Wertigkeit zustimmen. Die vorhandene ökologische Substanz wurde vom Kreis mit 6 Wertpunkten schon recht hoch eingestuft.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Lippische Heimatbund bzgl. der ökologischen Wertigkeit dieser Fläche eine Stellungnahme abgegeben. Auch wenn die frühzeitige Beteiligung erst im nächsten Verfahrensschritt insgesamt zur Abwägung dem Ausschuss vorgelegt wird, ist es inhaltlich angebracht, thematische Stellungnahmen zum jetzigen Zeitpunkt zur Kenntnis zu geben (s. daher Anlage).

Sonstiges

Der Standort zeichnet sich durch sehr nasse Bodenverhältnisse aus. So ist teilweise festzustellen, dass sich auf dem Grundstück kleinere Wasserflächen ansammeln. Grundsätzlich lässt sich bautechnisch mit dieser Situation umgehen.

Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung

Der Grundstücksteil ist im Bebauungsplan „Auf dem Rohe“ als Gewerbefläche ausgewiesen und hat eine Größe von 6.493 m². Eine Teilfläche von 320 m² quer über das Grundstück muss mit einem Leitungsrecht

² Das städtebauliche Konzept stuft versiegelte Gewerbe- und Verkehrsflächen als erheblich weniger sensibel ein, als die Mischbebauung mit Wohnfunktion. Dem Wohnen wird das höchste Schutzniveau zugesprochen.

belastet werden, weil ein offener Graben zur Oberflächenentwässerung über das Grundstück führt. Eine Verrohrung und anschließende Überbauung mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich möglich. Die Erschließung des Grundstückes ist auf Grund der Lage sehr aufwändig bezüglich der Entwässerung und der Wasserversorgung.

Bei der Wirtschaftlichkeitsanalyse bezüglich der Verwertung des Grundstücksteiles ergeben sich drei Möglichkeiten der Betrachtungsweise:

- 1.) Das Grundstück wird als Gewerbefläche veräußert
- 2.) Das Grundstück wird als Ausgleichsfläche für andere Vorhaben zur Verfügung gestellt und eine Refinanzierung erfolgt nach den Vorschriften der §§ 135a – c BauGB
- 3.) Das Grundstück wird als Ausgleichsfläche für gemeindeeigene Zwecke (z.B. für Abwasserwerk, Wasserwerk beim Leitungsbau) eingesetzt

zu 1.) Das Grundstück wird als Gewerbefläche veräußert

Der Bodenrichtwert beträgt derzeit 45,00 €/m². Für die durch das Leitungsrecht belastete Fläche ist durch die Wertminderung ein Abschlag von erfahrungsgemäß 20 % zu gewähren. Daraus ergibt sich ein möglicher Verkaufspreis von zunächst 289.305 €.

Allerdings muss bei einer Vermarktung berücksichtigt werden, dass durch die aufwändige Erschließung bezüglich Wasser und Abwasser hohe Kosten für einen potentiellen Käufer entstehen. Gleiches gilt für die eventuelle Verrohrung bezüglich des Grabens auf dem Grundstück. Hier sind gegebenenfalls noch Sicherungsmaßnahmen notwendig. Außerdem ist das Grundstück sehr nass, weshalb umfangreiche Maßnahmen am Baukörper erforderlich werden oder eine spezielle Oberflächenentwässerung nötig ist.

Für den Fall einer eventuellen Vermarktung als Gewerbefläche ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Fläche von der verkehrlichen Infrastruktur her nicht optimal ist. Die noch zur Verfügung stehenden Flächen im Gewerbegebiet Asemissen sind diesbezüglich viel attraktiver. Daher erscheint ein Verkauf der Fläche ziemlich schwierig.

Auf jeden Fall muss beim Verkaufspreis ein hoher Abschlag wegen der Mehrkosten der Erschließung des Grundstückes gemacht werden. Es ist zweifelhaft, ob mehr als **200.000 €** erzielt werden können.

Zu 2.) Das Grundstück wird als Ausgleichsfläche für andere Vorhaben zur Verfügung gestellt und eine Refinanzierung erfolgt nach den Vorschriften der §§ 135 a – c BauGB

Sofern das Grundstück als Ausgleichsfläche genutzt wird und die Kosten für die Fläche im Sinne der o.g. Rechtsvorschriften refinanziert werden sollen, so können nur die tatsächlich entstandenen Kosten in Rechnung gestellt werden. Da es sich bei der Ausgleichsfläche um eine Sukzessionsfläche handelt, können nur die Grunderwerbskosten umgelegt werden. Diese betragen nach dem Kaufvertrag, der 1977 geschlossen wurde, **28.179,62 €**. Andere Kosten sind nicht angefallen.

Zu 3.) Das Grundstück wird als Ausgleichsfläche für gemeindeeigene Zwecke genutzt

In diesem Fall wird ein eventueller Erwerb und eine ökologische Aufwertung einer anderen Fläche entbehrlich. Dazu ist zu berechnen, was der Erwerb und die Aufwertung einer alternativen Fläche kostet. Insgesamt ergibt die Bewertung der Fläche unter Berücksichtigung der Tatsache, dass 80 % der Fläche bebaubar sind, 33.764 Punkte.

Will man die Punkte an anderer Stelle erreichen und geht man davon aus, dass an einer Stelle im Gemeindegebiet Ackerland aufgeforstet wird, so sind dafür 8.441 m² erforderlich. Intensiv genutztes Ackerland wird generell mit 2 Punkten bewertet und eine aufgeforstete Waldstraße hat 6 Punkte. Teilt man die zu erreichende Punktezahl der Fläche im Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“ von 33.764 durch die Differenz (zwischen Ackerland und Wald) von 4 Punkten, so erhält man die notwendigen 8.441 m².

Die Kosten für den Erwerb und die Herstellung einer entsprechenden Fläche betragen nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 4,00 €/m². Mit Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten und einer anschließenden Aufforstung gegebenenfalls mit Einzäunung betragen die Kosten ca. **57.000 €**.

Fazit:

Betrachtet man lediglich die finanziellen Aspekte der Verwertung der Fläche, so stellt sich ein Verkauf als Gewerbefläche eindeutig als günstigste Lösung dar. Allerdings ist es fraglich, ob eine Vermarktung kurz- oder mittelfristig erfolgreich ist. Das Grundstück hat – wie oben erwähnt – einige gravierende Nachteile. So lange Flächen im Gewerbegebiet „Asemissen“ zur Verfügung stehen, werden die Vermarktungschancen skeptisch eingeschätzt.

Hier hat ein Abwägungsprozess stattzufinden, der auf jeden Fall auch die ökologischen Belange berücksichtigt. Aufgrund der langfristigen Entwicklung der vergangenen Jahre hat die Fläche eine ökologische Qualität erreicht, die erhaltenswert ist.

Neben der Diskussion zur Nutzung der Teilfläche des Flurstückes 555 wird angeregt, die östliche Grenze des Geltungsbereiches gegenüber dem Vorentwurf zu erweitern. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Umsetzung der Planfeststellung zum Siekbach, verläuft dieser nicht mehr im bisherigen festgesetzten Bachlauf. Deshalb wurde bereits im Vorentwurf die Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, hier des Siekbaches und dessen neuer Verlauf, festgesetzt. Die vorliegende Änderung sollte sich ebenfalls mit der veränderten Situation des Siekbaches auseinandersetzen. Im Ursprungsbebauungsplan ist der bisherige Bachverlauf bis jetzt weiterhin festgesetzt. Die nicht mehr benötigte Fläche des ehemaligen Bachlaufes wäre bauplanungsrechtlich neu zu ordnen und eine Nutzung zu bestimmen.

Westlich des ehemaligen Bachverlaufs grenzt der neue Bachlauf an die zuvor diskutierte Teilfläche des Flurstückes 555 (s.o.). Östlich des alten Bachbettes ist das Flurstück 528 ebenfalls als Gewerbefläche festgesetzt. In der Örtlichkeit ist die direkt an den ehemaligen Bachlauf angrenzende Teilfläche ungenutzt bzw. hat sich wie die zuvor beschriebene Teilfläche des Flurstückes 555 als hochwertige Brache entwickelt (s. Anlage). Die andere Teilfläche des Flurstückes 528 wird von der angrenzenden Gewerbefläche genutzt. Die verbliebene bzw. teilweise neu entstandene Fläche zwischen der gewerblich genutzten Teilfläche des Flurstückes 528 und dem neuen Bachverlauf des Siekbach ist durch ihre „gefangene“ Lage nicht eigenständig nutzbar. Die angrenzende Firma hat gegenüber der Gemeinde keinen weiteren Bedarf signalisiert. Die ökologische Situation ist, wie erwähnt, hochwertig. Mit Blick auf den Siekbach bietet es sich daher an, die Fläche im Sinne der Gewässerrenaturierung als Fläche für die Regulierung des Wasserabflusses festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Hochbau- und Planungsausschuss möge entscheiden, ob die Teilfläche des Flurstückes 555 als Gewerbe- oder als Ausgleichsfläche festgesetzt wird.
- b) Der Hochbau- und Planungsausschuss beschließt, den Geltungsbereich um die Teilfläche des Flurstückes 528 zu erweitern und diese Fläche wie auch das Flurstück 527 und Teilflächen des Flurstückes 305 gem. dem anliegenden B-Planentwurf als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festzusetzen.

Schemmel

Anlage:
Ursprungsbebauungsplan
Luftbild
Darstellung der Siekbach-Situation
Möglicher B-Plan-Entwurf für die Teilfläche Flurstück 555
Stellungnahme Lippischer Heimatbund
Auszug aus der Stellungnahme des Kreises Lippe