

Abwägung zu den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 „Auf dem Rohe“ mit Veränderungssperre

Stellungnahme des Kreises Lippe vom 17.03.08

Stellungnahme ist der Anlage zu entnehmen.

„Vorschlag der Verwaltung“

Der Kreis Lippe zeigt eine rechtliche Vorgehensweise auf, die es ermöglicht, Nebenanlagen und deren Steuerung bzgl. bauspezifischer Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die bauplanungsrechtlichen Schwierigkeiten, insbesondere hinsichtlich der genehmigungsfreien baulichen Anlagen, wären damit ausgeräumt.

Es wird empfohlen, der Anregung des Kreises zu folgen. Die Festsetzungen sollten geändert werden in:

III. Äußere Gestaltung der Baukörper –Neu-Garagen / Carports / überdachte Stellplätze in den besonders gekennzeichneten Flächen

Es sind ausschließlich offene Garagen gem. § 2 Garagenverordnung zulässig. Somit ist eine unmittelbar ins Freie führende Öffnung in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände vorzusehen. Diese Öffnung darf nicht verschlossen werden. Offene Garagen sind auch überdachte Stellplätze.

Nebenanlagen in den besonders gekennzeichneten Flächen

Es sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig, die keinen geschlossenen Raum darstellen. Soweit die Nebenanlage mehr als 3 Umfassungswände aufweist und überdacht ist, hat diese über Öffnungen zu verfügen, die unmittelbar ins Freie führen. Diese Öffnungen sind in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände vorzusehen. Diese Öffnungen dürfen nicht verschlossen werden.

VI. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze, Garagen / Carports / überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4, (4) und (6) BauGB i.V.m § 14 und § 23 BauNVO sowie § 65 – 67 BauO NRW

In den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig.

Ausnahme gem. § 31(1) BauGB

Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, Garagen / Carports / überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, wenn sie den Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Baukörper entsprechen. Für Garagen / Carports und Nebenanlagen, die innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden, ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Vorschlag der Verwaltung“ zur Ausweisung einer Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstückes 555, zwischen Damm- und Industriestraße

In der Hochbau- und Planungsausschusssitzung am 03.04.08 hat bzgl. der weiteren Nutzung der angesprochenen Teilfläche eine intensive Diskussion stattgefunden (auf die Vorlage 55/2008 inkl. Niederschrift wird verwiesen und zur Abwägung mit hinzugenommen). Dabei sind die Aspekte für die Ausweisung einer Ausgleichsfläche bzw. die Beibehaltung der Festsetzung als Gewerbegebiet erörtert worden. Die hochwertige ökologische Entwicklung der Fläche wird von der Gemeinde erkannt. Die Fläche ist von der Sachbearbeiterin für Umweltfragen der Gemeinde Leopoldshöhe im Rahmen der Sanierungsmaßnahme häufiger aufgesucht worden. Der strukturreiche Bereich bietet vielen Tieren einen Rückzugsraum. Das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten kann nach den Ortsbegehungen von der gemeindlichen Umweltbeauftragten nicht bestätigt werden.

Bei Ausweisung einer Ausgleichsfläche müsste die Gemeinde gegenüber dem Verkauf als Gewerbefläche auf Einnahmen verzichten. Auch wenn die Erschließung der Fläche sich nicht unproblematisch darstellt, wird eine Veräußerung als Gewerbefläche für möglich gehalten. Die Gemeinde möchte zudem nicht auf die Möglichkeit, eine größere zusammenhängende Gewerbefläche einem Unternehmen anbieten zu können, verzichten. Die Umwandlung einer festgesetzten Gewerbefläche, die im Eigentum der Gemeinde ist, kann nach Ansicht der Verwaltung, in einem vereinfachten Verfahren erfolgen und wäre somit zügig möglich. Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, die Gewerbefläche beizubehalten und diese in den nächsten fünf Jahren entsprechend zu veräußern. Gelingt dieses nicht, beabsichtigt die Gemeinde, die Umwandlung der Gewerbefläche in eine Ausgleichsfläche erneut zu diskutieren und ggf. ein entsprechendes Änderungsverfahren durchzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme in diesem Punkt nicht zu folgen.

Ergebnis der Bürgerversammlung vom 06.03.08, Bericht im Rat am 24.04.2008 (siehe Vorlagen-Nr. 7/2008)

Die Niederschrift ist im Ratsinformationssystem unter der Vorlagen-Nr. 7/2008 eingestellt bzw. den Ratsunterlagen zur Sitzung am 24.04.2008 beigelegt.

Vorschlag der Verwaltung zur Lage der x-Linie

Die Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein könnten, ist mit einer x-Linie gekennzeichnet. Die x-Linie gibt die Abtragungsgrenze der ehemals betriebenen Tongrube wieder. Die Festlegung der Abgrenzung ist vom Gutachter gemäß der Auswertung des Luftbildes von 1965 vorgenommen worden. Durch Bohrungen auf verschiedenen Grundstücken, u.a. auch auf dem des Einwenders, ist die x-Linie bestätigt worden. Dabei ist festgestellt worden, dass über die x-Linie hinaus (in Richtung der Gebäude) keine Belastungen durch die Altablagerung auffällig geworden sind, sehr wohl aber auf den Flächen, die an die Flächen für Abfallentsorgung angrenzen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die x-Linie als Grenze für die Flächen heranzuziehen ist, die durch die Altablagerung belastet sein könnten.

Die x-Linie ist u.a. dahingehend zu verstehen, dass innerhalb ihrer eigenen Grenze belastete Böden angetroffen werden könnten und / oder Bodenauffüllungen

vorgenommen worden sind. Auch letztere Maßnahme ist zu berücksichtigen, da Bodenauffüllungen bautechnisch zu berücksichtigen sind.

Um eine Änderung der x-Linie vornehmen zu können, müssten umfangreiche Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Dabei würde es sich nicht nur um eine Anzahl an Bohrungen handeln sondern die Untersuchung müsste engmaschiger und dann im gesamten Geltungsbereich erfolgen. Damit erst könnte belegt werden, wo Bodenauffüllungen und / oder Müllverfüllungen im Detail vorgenommen worden sind. Erst wenn dieses Detailwissen vorliegt, könnte der Aspekt der Möglichkeit eines Antreffens von belasteten Bodenmaterial ausgeschlossen werden und die x-Linie somit verschoben werden.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Beurteilung wird die Untersuchungstiefe nicht in dem Umfang des technisch Machbaren gefordert. Der Untersuchungspflicht ist ausreichend nachgekommen worden. Ziel der Sanierung und der Änderung des Bebauungsplanes war bzw. ist nicht die Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten sondern die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Umwelt. Diesem planerischen Leitbild wird genüge getan.

Inwieweit die eingetragene x-Linie eine erhebliche Verminderung des Grundstückswertes nach sich zieht ist fraglich. Fakt ist, dass mit Abschluss der Sanierung, das Grundstück aufgrund der durchgeführten Maßnahmen und weiteren Erkenntnisse eine Verbesserung erfährt. Dies kann sich ebenfalls im Grundstückswert wiederfinden, nämlich durchaus positiv. Mit dem Bebauungsplan und seiner Begründung werden bereits viele Informationen bzgl. der Grundstückssituation den jetzigen, aber auch möglichen zukünftigen Interessenten an die Hand gegeben. Insbesondere der Umweltbericht geht auf die spezielle Situation des Altlastenstandortes und seiner Umgebung ein. Der Begründung ist ebenfalls eine tabellarische Übersicht zu den einzelnen Grundstücken beigelegt. Die Ausführungen (s. Begründung, Umweltbericht) sollen dazu beitragen, der Sorge um Fehlinterpretation entgegen zu wirken.

Die Darstellung der x-Linie stellt eine Kennzeichnung dar. Die Kennzeichnung hat die Aufgabe, auf besondere Umstände hinzuweisen. Genau diese Funktion übernimmt diese Linie. Im Bauplanungsrecht beginnt die Hinweispflicht bereits unterhalb der Gefahrenschwelle des allgemeinen Ordnungsrechtes, insbesondere wenn eine Wohnbebauung gegeben ist. Soweit eine Gefahr für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht absolut sicherzustellen ist, ist mit diesem Gefahrenansatz umzugehen.

Sehr wohl wird erkannt, dass innerhalb der x-Linie eine unterschiedliche Ausprägung der Belastungen gegeben ist. So werden die Flächen im Gewerbegebiet, entlang der Industriestraße und Ermgasser Heide, intensiver beeinflusst durch die Altablagerung als im Mischgebiet. Auch die Grundstücke selber werden unterschiedlich beeinflusst. Insgesamt besteht somit ein sehr heterogenes Bild im Geltungsbereich. Dieses lässt sich mit den Instrumenten der Bauleitplanung in der Planzeichnung nicht visualisieren. Eine einheitliche Kennzeichnung im B-Plan ist die Folge. Im Rahmen des Umweltberichtes sowie zusätzlichen thematischen Kartendarstellungen lassen sich die Informationen bereits feiner steuern. Zur Vorbeugung von Fehlinterpretationen werden die Unterlagen, wie zuvor dargelegt, ergänzt.

Die Verwaltung empfiehlt, die bisher in der Planzeichnung eingetragene x-Linie beizubehalten.

Stellungnahme des Heimatbundes Lippe vom 13.03.08

Die Stellungnahme ist der Anlage zu entnehmen.

„Vorschlag der Verwaltung“

Unter der asphaltierten Parkplatzfläche befindet sich in einer Tiefe von mehreren Metern Hausmüll. Die als Parkplatz festgesetzte Fläche ist ein Abstimmungsergebnis der Sanierung. Danach liegt um die Parkplatzfläche herum eine Gasdrainage, nach oben ist sie mit einer Asphaltdecke als Absperrschicht abgedeckt. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nicht möglich, denn dieses würde der Sanierungsmaßnahme widersprechen.

Der Siekbach ist gem. Planfeststellungsverfahren angelegt worden. Zwischenzeitlich sind Erlen als Initialpflanzung gesetzt worden. Über Aussamung erfolgt deren Vermehrung. Birken wurden nicht gezielt angepflanzt, da aufgrund der Rahmenbedingungen davon ausgegangen wird, dass diese sich durch Anflug selbstständig entwickeln.

Die Überwachung der Grund- und Oberflächenwassersituation sowie der Ableitung des Methangases werden in einem regelmäßigen Rhythmus von Mitarbeitern der Gemeinde bzw. des Büros Kerth & Lampe vorgenommen. Der Modus der Langzeitbetreuung wird voraussichtlich Ende Juli 2008 mit allen beteiligten Behörden festgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme -----, Mühlenstraße --, 33818 Leopoldshöhe mit Schreiben vom 28.11.07 und 06.01.08

Die zugesandten Schreiben sind im Ausschuss am 31.01.2008 einschließlich der „Vorschläge der Verwaltung“ (siehe Vorlagen-Nr. 12/2008) beraten worden. Entsprechend dem dortigen Beratungsergebnis (siehe Niederschrift) ist die Bebauungsplanänderung überarbeitet und zur frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion gestellt worden. Der Vollständigkeit wird hier nochmals auf die Stellungnahme mit dem Beratungsergebnis hingewiesen bzw. zur Beschlusslage vorgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, mit dem heutigen Beschluss, die Ergebnisse der Sitzung vom 31.01.2008 zu bestätigen. Damit wird gewährleistet, dass ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes Bauleitplanverfahren weitergeführt wird.

Stellungnahme -----, Mühlenstraße --, 33818 Leopoldshöhe, Vertreten durch RA ----- mit Schreiben vom 27.02.08

Das Schreiben ist der Anlage zu entnehmen.

„Vorschlag der Verwaltung“ zum Ausschluss sämtlicher Nebenanlagen

Die Gemeinde Leopoldshöhe hat sich zum Vorentwurf intensiv mit der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche auseinandergesetzt. Mit der bisherigen Planung waren Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie), die einen vollständig umbauten Raum haben, ausgeschlossen. Beispielhaft hierfür seien genannt Gewächshäuser, Gartenhäuser, Gartengerätehäuser, Abstellräume,

Garagen, Carports, Schuppen, begehbare Ställe. Der Grund für den Ausschluss von dieser Art an baulichen Anlagen war, dass trotz vorhandener Gasrigolen weiterhin lokal mit erhöhten Gaskonzentrationen in der Bodenluft gerechnet werden muss.

Zwischenzeitlich hat sich die Gemeinde Leopoldshöhe detaillierter mit der Thematik auseinandergesetzt. Zusammen mit dem Fachgutachter für Altlasten, einem Fachanwaltsbüro und dem Kreis Lippe wurde erörtert, inwieweit Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche in Richtung Altlast zugelassen werden können (s. Vorlagen-Nr. 12/2008 incl. Niederschrift).

Im Bebauungsplan ist bereits zur frühzeitigen Beteiligung für sogenannte „offene Garagen“ gem. § 9 BauGB, in Rücksprache mit dem Gutachter, eine neue Fläche festgelegt worden. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Flächen nicht zwangsläufig von der Altlast beeinflusst werden. Die Fläche für offene Garagen / Carports grenzt an die überbaubare Fläche an, die als gesichert gegenüber Belastungen der Abt Lagerung angesehen wird. Zwischen den Endpunkten der Gasrigolen auf einigen Privatgrundstücken in Richtung Wohnhäuser und den Wohnbauflächen ergibt sich nun ein Abschnitt, in dem Methangasaustritte nicht vollständig ausgeschlossen werden können, jedoch sich nicht zwangsläufig ergeben müssen. Diesen letzten Gefahrenaspekt beabsichtigt die Verwaltung dadurch zu beachten, dass nur offene Garagen / Carports / überdachte Stellplätze in diesem Bereich errichtet werden dürfen.

Mit Stellungnahme des Kreises Lippe wird eine Vorgehensweise aufgezeigt, wie auch Nebenanlagen bzgl. bauplanungsrechtlicher Sicherungsmaßnahmen gesteuert werden können. Die bauplanungsrechtlichen Schwierigkeiten, insbesondere hinsichtlich der genehmigungsfreien baulichen Anlagen, wären damit ausgeräumt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sollte genauso wie bei den offenen Garagen auf den besonders gekennzeichneten Bereich beschränkt bleiben, da sie dem gleichen Einfluss der Abt Lagerung ausgesetzt sind wie die offenen Garagen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen. Der dargelegte Belang ist bereits in der Planung berücksichtigt worden.

„Vorschlag der Verwaltung“ zur Fläche für Abfallablagerung

Die Fläche für Ablagerungen kennzeichnet die Altlast M 4018 4 M „Mühlenstraße“. Die Kennzeichnung und getroffene Festsetzung „Fläche für Abfallablagerung“, hier Müllablagerung, greift auf die Hauptfläche der ehemaligen Mülldeponie Mühlenstraße zu. Durch die Erkenntnisse der Sanierung ist diese Fläche belegt.

Die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB orientiert sich dabei an den Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr, „Kommentar BauGB“, 9. Auflage der dazu ausführt“Nach Nr. 14 können Flächen für Anlagen festgesetzt werden, die der Beseitigung von Abwasser oder von festen Abfallstoffen dienen. Abfallentsorgungsanlagen¹ fallen nicht unter Nr. 14..... Demgegenüber können Flächen für Ablagerungen, die nach § 29 Abs. 1 BauGB baulichen Vorhaben gleichgestellt sind, festgesetzt werden.“ In dem Kommentar wird unter Nr. 17 bzgl. Aufschüttungen weiter ausgeführt“Müllablagerungen sind nach Nr. 14 festzusetzen“.

Bei der hiesigen Fläche für Abfallablagerung handelt es sich um eine stillgelegte Hausmülldeponie, welche zwischenzeitlich saniert worden ist (Abschluss ggf. im Herbst 2008). Dadurch handelt es sich gem. § 28 (3) Abfallgesetz für das Land NRW um eine Abt Lagerung (....§ 28 (3) Abt Lagerungen sind 1. stillgelegte Anlagen zum Ablagern von Abfällen....). Gleichzeitig greift das Gesetz zum Schutz vor schädlichen

¹ z.B. Kompostierungswerke, Bauschuttrecyclinganlagen

Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) sowie weitere spezifische Landesgesetzgebungen und Bundesverordnungen. Danach wird die stillgelegte Hausmülldeponie gem. § 29 Abs. 1 BauGB baulichen Vorhaben gleichgestellt.

Die getroffene Festsetzung „Fläche für Abfallablagerung“ ist nach Ansicht der Verwaltung materiell richtig. Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen

Die in der Örtlichkeit eindeutig wahrnehmbare Bodenauffüllung dient zur Oberflächenabdeckung der stillgelegten ehemaligen Hausmülldeponie. In der Genehmigung zur Sanierung der Altablagerung ist diese Bodenauffüllung festgeschrieben und somit ein Bestandteil des Bauwerkes. Die Geländehöhen der Rekultivierungsschicht sind in der Genehmigung vorgegeben. Nach Abschluss der Arbeiten, wird das Gelände neu vermessen und somit sichergestellt, dass die vorgegebenen Geländehöhen eingehalten werden. Die Geländehöhen steigen von 131,5 m ü.NN auf 138 m ü.NN an.

In der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung wird unter Punkt III.11 ausgeführt, dass die Einbaumächtigkeit des Oberflächenmaterials durchschnittlich 3,0 m, maximal 5,0 m betragen wird. Diese Angaben sind aus der Genehmigung zur Sanierung zur Einbaumächtigkeit der Rekultivierungsschicht richtig übernommen worden. Die Einbaumächtigkeit ist jedoch nicht mit der Geländehöhenentwicklung gleichzusetzen, da neben der Rekultivierungsschicht eine sogenannte Ausgleichsschicht aufgebracht worden ist. Für die Geländeendhöhen sind daher die genannten Höhen über NN entscheidend.

Die Verwaltung empfiehlt, um Missverständnisse zu vermeiden, die Begründung zu überarbeiten. Die Angaben zur Einbaumächtigkeit sollten gestrichen werden. Die Geländehöhenangabe von 138 m ü.NN sollte bleiben.

Die in Zusammenhang mit der Sanierung entstandene Bodenauffüllung ist verbindlich in der Genehmigung festgeschrieben. Die Gemeinde Leopoldshöhe hat somit keinen Ermessensspielraum in der Frage, ob die Bodenauffüllung erfolgt oder nicht. Der Bebauungsplan übernimmt diese Vorgabe der Genehmigung. In der Begründung ist in der Auseinandersetzung mit der Sanierungsmaßnahme auch auf den Aspekt der Konfliktbewältigung zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet eingegangen worden. Hier ist ausdrücklich in Ansatz gebracht worden, dass das Mischgebiet gem. den rechtlichen Rahmenbedingungen vor den Auswirkungen des Gewerbegebietes ausreichend geschützt ist. Die Bodenauffüllung bringt in Bezug auf immissionsschutzrechtliche Punkte eine zusätzliche Verbesserung, insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes.

Die Aussage und weitere Beschreibung, bei der Bodenauffüllung handelt es sich um eine Verschandelung des Landschaftsbildes, ist eine persönliche Einschätzung. Diese ist für sich genommen wertfrei zu respektieren. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ebenso auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die jetzige sowie für die zukünftige Generation. Anzumerken ist, dass die Fläche für Abfallablagerung im Übergang zwischen einem Gewerbe- und Mischgebiet liegt. Das Grundstück des Einwenders ist von Bebauung umgeben, die der Baustruktur der beiden Baugebiete entspricht. Bisher sind u.a. die Gewerbegrundstücke nicht gem. ihres Maß der Nutzung in Anspruch genommen worden. So wäre es möglich, einen Gewerbebau von 4 Vollgeschossen an der

Industriestraße zu errichten. Diese Veränderung wäre auch unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes von den Anwohnern hinzunehmen. Gleichzeitig kommt mit der Anzahl der Vollgeschossigkeit zum Ausdruck, dass die Gemeinde Leopoldshöhe in diesem Bereich die Interessenlage zum Landschaftsbild in diesem Gewerbegebiet hinter die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden stellt. Grundsätzlich ist innerhalb eines B-Plangebietes damit zu rechnen, dass Veränderungen stattfinden. Im hiesigen Fall erfolgte diese unter der Maßgabe zur Genehmigung der Sanierung der Altablagerung. Die Bodenauffüllung ist ein Teil der Sanierung und gewährleistet somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dieser Belang wird von der Gemeinde Leopoldshöhe gegenüber dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes als erforderlicher angesehen. Die Gemeinde ist sich sehr wohl bewusst, dass mit der Bodenauffüllung gegenüber dem bisherigen ruderalen Erscheinungsbild der Fläche mit Bäumen und Gestrüpp andere persönliche Assoziationen verbunden sind. Um hier den direkt Betroffenen entgegenzukommen, ist geregelt worden, dass die Bodenauffüllung leicht terrassiert und wiederum mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Nach einer gewissen Zeit wird die Bodenauffüllung durch die Anpflanzung kaschiert. Der beschriebene freie Blick, soweit dieser durch den damals vorhandenen Aufwuchs möglich war, ist nicht wieder herstellbar.

Die Verwaltung empfiehlt, die Ausführungen zur Bodenauffüllung zur Kenntnis zu nehmen. Aufgrund der Tatsache, dass die Bodenauffüllung ein Bestandteil der Genehmigung der Sanierung der Altablagerung ist, sollte die Gemeinde Leopoldshöhe von der bisherigen Vorgehensweise nicht abweichen.

„Vorschlag der Verwaltung“ zur Festsetzung der Baugrenze

Das Gebäude Mühlenstraße -- ist rechtmäßig entstanden. Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sah der Ursprungsbebauungsplan an dieser Stelle überbaubare Fläche vor. Mit der Untersuchung der Altablagerung wurde immer deutlicher, dass eine Bebauung kritisch zu sehen ist. Mit der 8. Änderung dieses Bebauungsplanes hat die Gemeinde neben der Änderung der Art der Nutzung (von Gewerbegebiet in Mischgebiet) auch die Baugrenze verändert. Durch diese Entscheidung endete die überbaubare Fläche bei den überwiegenden Teil der Grundstücke hinter den Wohngebäuden. Erfolgt ist dieses, weil gerade der Randbereich der Altablagerung nicht eindeutig war. Eine diskutierte Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Norden wurde vom damaligen StAfUA aus den vorgenannten Grund abgelehnt. Das besagte Gebäude lag nach dieser Festlegung der Baugrenze außerhalb der überbaubaren Fläche in einem Mischgebiet.

Der 13. Änderung liegen nun detailliertere Kenntnisse über den Altlastenstandort aufgrund der durchgeführten Sanierung und den damit verbundenen Untersuchungen vor. Das in der Stellungnahme aufgeführte Gutachten von 1995 ist durch die weiterreichende Sanierungsuntersuchungen nicht mehr in Ansatz zu bringen.

Auch die neueren Untersuchungen haben gezeigt, dass auf dem Grundstück des Einwenders überwiegend Bodenauffüllungen vorgenommen worden sind, die teilweise mit Gestein, Holz, Glas und Plastikfolien versetzt sind. Das angetroffene Material stellt keine Gefahrensituation im eigentlichen Sinne dar. Es zeigt aber sehr wohl, dass in diesem Bereich (nördlich des Wohnhauses) Aktivitäten basierend auf der Tongrube sowie der späteren Verfüllung erfolgten. Neben der Feststellung dieser Tatsache muss die Gemeinde sich auch bauplanungsrechtlich mit den Auswirkungen des Altlastenstandortes auseinandersetzen. Während auf dem hiesigen Grundstück es aus Sanierungssicht diskussionsfähig, wäre die Baugrenze nach Norden zu

verschieben, ist festzuhalten, dass auf anderen Grundstücken parallel zur Mühlenstraße eine Verschiebung der Baugrenze in Richtung der Fläche für Abfallablagerung aufgrund der Erkenntnisse der Sanierung nicht möglich ist. Würde man nun die Baugrenze jeweils nach der Grundstückssituation in Bezug auf die gegenwärtigen Sanierungsergebnisse beziehen, würde die nördliche Baugrenze häufig verspringen. Bei Ausnutzung der damit einhergehenden Baurechte würden in den hinteren Grundstücksabschnitten, gesehen von der Mühlenstraße, Gebäude / -erweiterungen errichtet werden können. Im Mischgebiet sind neben Wohnhäusern auch Gewerbebetriebe zulässig, was verbunden ist mit einem gewissen Konfliktpotential. Eine verspringende Baugrenze würde bewirken, dass Grundstückseigentümer, die aufgrund der Sanierungsmaßnahmen keine weiteren Baurechte erhalten, die Sanierungsmaßnahmen und damit häufig einhergehende Einschränkungen in der Gartennutzung akzeptieren müssen und zusätzlich Auswirkungen von möglichen mischgebietsverträglichen Nutzungen und ihre Begleiterscheinungen in ihrem Gartenbereich hinzunehmen hätten. Gerade wenn in einem Baugebiet hintere Grundstücksflächen nachträglich für eine Bebauung entwickelt werden, ist auf die bestehende Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen. In diesem Falle wäre hier eine Steigerung des Rücksichtnahmegebotes zu erkennen, weil nur auf gewissen Grundstücken das Baurecht erweitert werden kann. Lässt man sich von den städtebaulichen Grundlagen leiten, wie u.a. Ruhezone im rückwärtigen Bereich = Gartenfläche, dann hat die Ausführung der nördlichen Baugrenze einheitlich zu erfolgen.

Das vorhandene Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche genießt zudem Bestandsschutz. Bauliche Veränderungen innerhalb des Gebäudes sind nur bauordnungsrechtlich ggf. relevant (z.B. Statik). Erweiterungen des Gebäudes sind nur in Richtung Süden z.B. für einen Wintergarten möglich. Ein Erweiterungspotential ist aber ohne weiteres gegeben. Die Baugrenze kommt daher erst zum Tragen, wenn das Gebäude ersetzt werden soll oder muss. Ein Neubau wäre dann nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und würde dann den städtebaulichen Kriterien wie Vorgarten-Eingang / Baubereich / Ruhezone-Garten entsprechen. Die Belebung der Bauflucht erfolgt durch die Möglichkeit innerhalb des Baufenster mit dem Baukörper zu verspringen, wie es bereits heute gegeben ist. Die Ansprüche eines Mischgebietes mit Wohnen und Gewerbe, wo auch das Wohnen gegenüber dem früheren Gewerbegebiet einen höheren Stellenwert hat, könnte aufgrund der mit dem Baufenster intensivierten Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft verstärkt Rechnung tragen.

Die Verwaltung empfiehlt die Baugrenze beizubehalten.

Der Bebauungsplan ist am 25.01.1999 im Kreisblatt bekannt gemacht und somit am 26.01.1999 rechtskräftig geworden. Nach Rechtslage des BauGB von 1998 musste eine Verletzung von Vorschriften innerhalb einer Sieben-Jahres-Frist geltend gemacht werden. Diese Frist ist verfallen, auch wurden keine Formfehler nach erneuter Durchsicht der Unterlagen zur 8. Änderung erkennbar.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aussage zur Sieben-Jahres-Frist zu Kenntnis zu nehmen.

„Vorschlag der Verwaltung“ zur Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind (=x-Linie)

Siehe hierzu „Vorschläge der Verwaltung“ zur Bürgerversammlung am 06.03.2008.

Die Verwaltung empfiehlt, die bisher in der Planzeichnung eingetragene x-Linie beizubehalten.

„Vorschlag der Verwaltung“ zur Bitte um Übersendung von Gutachten

Es wird auf das Antwortschreiben der Verwaltung in der Anlage verwiesen. Da es sich um Verwaltungsvorgänge handelt, wird die Beantwortung der Anfrage zur Kenntnis gegeben.

Ihr Schreiben vom
27.02.2008

Ihr Zeichen
RAIn Hunke

Mein Zeichen
04/05, 13.And

Datum
24.11.2009

**13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/05 "Auf dem Rohe"
hier: Eingangsbestätigung Ihres Schreibens vom 27.02.08 sowie Hinweis
auf die Bürgerversammlung**

Sehr geehrte Frau -----,
Sehr geehrter Herr -----,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben in o.g. Angelegenheit ist bei uns eingegangen. Der für die Planung zuständige Hochbau- und Planungsausschuss wird in einer seiner nächsten Sitzungen Ihre Anregungen erörtern und ggf. daraus erforderliche Entscheidungen treffen. Einen genauen Termin kann ich Ihnen leider gegenwärtig noch nicht mitteilen, weshalb ich Sie bitten möchte, sich bei mir zu erkundigen bzw. auf unserer Internetseite www.leopoldshoehe.de in der Rubrik „Ratsinformationsdienst“ die Tagesordnung des Ausschusses zu verfolgen.

In Zusammenhang mit der Planung wird am 06.03.08 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses eine Bürgerversammlung stattfinden. Die derzeitigen Planungsergebnisse werden dabei vorgestellt. Ich bitte Sie, diese Information ggf. auch an Ihren Mandanten weiterzuleiten.

Eine inhaltliche Auseinandersetzung der von Ihnen vorgetragenen Anregungen wird, wie bereits beschrieben, im Hochbau- und Planungsausschuss erfolgen. Allerdings möchte ich bei Ihrer Bitte um Übersendung von Gutachten bereits heute mitteilen, dass dieses aufgrund des Umfangs an Material nicht möglich ist. Auch möchte ich Abstand nehmen, Ihnen heute selbständig Auszüge zukommen zu lassen, da der komplexe Sachverhalt aus hiesiger Sicht nur im Zusammenhang nachvollziehbar ist. Selbstverständlich können Sie zu den Sprechzeiten oder nach Terminvereinbarung Einsicht nehmen in die Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Knipping