

Dezernat III - Planen und Bauen - Tiefbau	
Dezernent/in:	Herr Morfeld
FBL/in:	Herr Tönnies
Vorlagenersteller/in:	Frau Sudkamp

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Bau-, Planungs- und Strukturausschuss
Rat

Termin:

24.06.2019	öffentlich
01.07.2019	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Lechtenweg III" der Gemeinde Wadersloh
Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der
Beteiligung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB
Öffentlichkeit 1**

Sachdarstellung:

Die Öffentlichkeit 1 hat mit Schreiben vom 09.05.2019 eine Stellungnahme abgegeben, die als Anlage beigefügt ist.

Das beauftragte Planungsbüro Drees & Huesmann beantwortet die Anregungen und Bedenken mit folgendem Abwägungsvorschlag:

Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung konkrete Entwässerungskonzepte von Vorhaben bis zu einzelnen Hausanschlüssen zu regeln. Es muss sichergestellt sein, dass eine schadlose und ordnungsgemäße Entwässerung der Flächen im Plangebiet möglich ist und wie diese im Grundsatz erfolgen soll. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird zunächst über ein zu erstellendes Mischwasserkanalisationsnetz der vorhandenen Mischwasserkanalisation im Bereich Konrad Adenauer Straße (Bebauungsplangebiet Lechtenweg II / Anzeige gemäß § 58 (1) LWG aus dem Jahr 2016), bzw. für die südlich gelegenen geplanten Bebauungsplanflächen der Mischwasserkanalisation im Bereich Lechtenweg zugeführt.

Bestandteil der im Zusammenhang mit Lechtenweg I und II aufgestellten Entwässerungsplanung war eine Gesamtbetrachtung der zukünftigen Entwässerungssituation mit dem Ergebnis, dass eine Entwässerung im Mischsystem alternativlos ist. Das durchgeführte Anzeigeverfahren gemäß § 58 (1) LWG NRW beinhaltet zudem eine flächenmäßige Zuordnung entsprechender Erweiterungsflächen als Erschließungsvorgabe, in der das vorliegende Plangebiet mengenmäßig mit berücksichtigt wurde. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Entwässerungsentwurfes sowie der Durchführung des wasserrechtlichen Anzeigeverfahrens gemäß § 57 (1) LWG NRW für das hier in Rede stehende Baugebiet „Lechtenweg III“ wird dieser Sachverhalt unter Aktualisierung / Konkretisierung der entsprechenden technischen Randbedingungen berücksichtigt.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist dabei durch entsprechende Maßnahmen so von den privaten Grundstücksflächen sowie der Straßenverkehrsfläche abzuleiten, dass kein Wassereintrag auf die Grundstücke der jeweiligen Unterlieger erfolgt. Hier greift die in § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelte Vorsorgepflicht des Verursachers. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist daher eine entsprechende konstruktive Gestaltung des Straßenraumes zu berücksichtigen.

Die Planung als auch die bauliche Umsetzung einer Grundstücksentwässerungsanlage obliegt unter Beachtung der wasserrechtlichen und technischen Rahmenbedingungen dem Grundstückseigentümer, unabhängig davon der Zustimmung der Gemeinde Wadersloh. Das Grundstück Hölzerne Straße 23/25 liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches Lechtenweg III. Es wird darauf hingewiesen, dass Erschließungsvorgaben im Zusammenhang mit der geplanten siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung Lechtenweg III für das Nachbargrundstück nicht berücksichtigt werden und zudem technisch nicht möglich sind. Eine zukünftige Entwässerung des Grundstücks, beschränkt auf die unbebauten Teilflächen, über eine geplante Kanalisation Lechtenweg III ist ausgeschlossen. Weitere Untersuchungen zu einer möglichen Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen des Nachbargrundstückes sind nicht vorgesehen, da die Grundstückseigentümersin an einer möglichen Flächenentwicklung nicht interessiert ist und mögliche Trassierungen nicht zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Entwässerungsentwurfes sowie der Durchführung des wasserrechtlichen Anzeigeverfahrens gemäß § 57 (1) LWG NRW für das Bebauungsplangebiet Lechtenweg III erfolgt aufbauend auf den bereits erstellten Unterlagen Lechtenweg I / Lechtenweg II eine Fortschreibung und Konkretisierung der entsprechenden entwässerungstechnischen Gesamtbetrachtung. Es wird somit sichergestellt, dass Auswirkungen auf die verbleibenden Grundstücksflächen, die nicht innerhalb des Bebauungsplanes Lechtenweg III erfasst werden, ausreichend berücksichtigt werden (analog Lechtenweg I).

Die Dimensionierung der geplanten Kanalisation erfolgt dabei auf der Grundlage der allgemein gültigen Regeln der Technik sowie der gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen für das relevante erforderliche Bemessungsereignis. Die Anmerkung, dass mit „abschießendem Wasser“ im Bemessungsfall zu rechnen ist, kann demnach als unbegründet angesehen werden. Eine zulässige und unvermeidbare Überschreitung des Bemessungsereignisses und daraus u. U. resultierende nachteilige Auswirkungen sind gesondert zu betrachten. Eine Dimensionierung von Entwässerungsanlagen für jedes denkbare Niederschlagsereignis ist generell aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht möglich.

Die Thematik, dass das Grundstücke Hölzerne Straße 23/25 der Tiefpunkt bezogen auf den Bebauungsplan Lechtenweg III ist, hat keine weitergehenden Auswirkungen mit der Ausnahme, dass eine Entwässerung in Richtung Lechtenweg III bzw. eine Zuordnung zu den geplanten entwässerungstechnischen Einrichtungen nicht möglich und vorgesehen ist. Zudem gilt anzumerken, dass die nicht bebaute Fläche des Grundstückes Hölzerne Straße 23/25 mit einem relevanten Tiefpunkt von 102,93 m ü. NHN bezogen auf die Hölzerne Straße (Höhenbereich 103,00 m ü. NHN bis 102,60 m ü. NHN parallel verlaufend zum Grundstück Hölzerne Straße 23/25) bereits einen Tiefpunkt zur Hölzernen Straße darstellt.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen hat keine Auswirkungen auf die anfallenden Wassermengen. Sämtliche maßgebende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ) blieben auch vor dem Hintergrund der vorgenommen Erhöhung der maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unverändert. Gleiches gilt für die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht vergrößert worden sind.

Ein konkreter vernässter Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze konnte im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wird unterstellt, dass dieser angebliche vernässte Bereich ursächlich im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Kindergartens steht. Konkrete Nachweisführungen / Unterlagen, insbesondere zur Ursprungssituation, liegen nicht

vor. Unabhängig davon wurde im Rahmen des Gesprächstermins seitens der Gemeinde Wadersloh im Interesse einer konstruktiven Zusammenarbeit eine weitergehende Prüfung zugesagt.

Inwieweit vor Beginn der Maßnahme „Kindergarten“ eine weitergehende Vorflutmöglichkeit in östlicher Richtung Lechtenweg vorhanden war oder Teilbereiche der Grundstücksfläche umgelenkt über das Grundstück Kindergarten entwässern konnten, lässt sich nicht mehr abschließend beurteilen. Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden topografischen Aufnahme des Grundstückes Hölzerne Straße 23/25 lässt sich jedoch eine Hauptfließrichtung des anfallenden Oberflächenwassers von Ost (103,29 m ü. NHN) nach West (102,93 m ü. NHN), demnach nicht in Richtung Kindergarten sondern in Richtung Hölzerne Straße, feststellen. Eine Veränderung der Topografie im Bereich Kindergarten hat somit keine unmittelbaren Auswirkungen auf den als „Vernässungsbereich“ beschriebenen Bereich westlich des Geltungsbereiches.

Etwaige über erforderliche Grunddienstbarkeiten abgesicherte Leitungsrechte oder dgl. für das Grundstück Hölzerne Straße 23/25 zu Lasten des Grundstückes Kindergarten bzw. der übrigen Nachbargrundstücke zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung sind nicht bekannt. Auf der Grundlage einer Beurteilung der vorhandenen Topografie kann bezweifelt werden, dass die Ursache der Vernässung im Zusammenhang mit der baulichen Umsetzung des Kindergartens sowie des Bebauungsplans Lechtenweg I steht. Das anfallende Oberflächenwasser fließt generell vom Hochpunkt der Grundstücksgrenze (103,29 m ü. NHN) zum Tiefpunkt (102,93 m ü. NHN), welcher sich mittig im Bereich des Grundstückes Hölzerne Straße 23/25 (Übergang bebauten / unbebauten Grundstück) befindet.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme beschränkt sich die Funktion der nördlich gelegenen Entwässerungsmulde ausschließlich auf das Grundstück Hölzerne Straße 23/25. Die u. U. momentane entwässerungstechnische Wirkung der nördlich gelegenen Weideflächen durch das anfallende Oberflächenwasser wird durch die geplante Bebauung sowie die Anordnung der siedlungswasserwirtschaftlichen und verkehrstechnischen Erschließung unterbunden. Inwieweit die Grundstückseigentümerin des Grundstückes Hölzerne Straße 23/25 die Entwässerungsmulde erhalten möchte ist nicht abschließend festgelegt.

Im Rahmen der Ausführung wird zunächst eine entsprechende Grenzfeststellung zur tatsächlichen Feststellung der Lage durchgeführt. Inwieweit eine Grabenräumung / Umverlegung erforderlich wird, ergibt sich im Rahmen der Ausführung. Die zukünftige Lage der Entwässerungsmulde wird sich auf dem Grundstück Hölzerne Straße 23/25 befinden. Eine mögliche Rückstaubeinflussung durch die kommunale Kanalisation ist in die Betrachtung mit einzubeziehen. Sollten sich im Zusammenhang mit der örtlichen Überprüfung der Entwässerungssituation auf weiteren Nachbargrundstücken weitergehende Zwangspunkte ergeben, werden diese entsprechend berücksichtigt.

Es gilt anzumerken, dass die vorhandene Entwässerungsmulde keinen wasserrechtlichen Status besitzt. Genehmigungsunterlagen / Genehmigungen zur Anordnung der Entwässerungsmulde liegen nicht vor. Es ist demnach davon auszugehen, dass es sich um einen Bestandteil der Grundstücksentwässerung handelt und insofern im Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers liegt. Die zukünftige Lage der Entwässerungsmulde wird sich auf dem Grundstück Hölzerne Straße 23/25 unter Einhaltung entsprechender Grenzabstände befinden. Die bauliche Umsetzung, soweit die vorhandene Lage auf den zukünftigen Bebauungsplanflächen liegt, obliegt der Grundstückseigentümerin.

Hierzu wird angemerkt, dass sich der in Bezug genommene Hinweis in dem Ergebnisprotokoll auf den Bestand bezieht. Das anfallende Oberflächenwasser des natürlichen Einzugsgebietes, das aktuell u. U. dem Grundstück Hölzerne Straße 23/25 zugeführt wird, wird zukünftig über die

entsprechenden Grundstücksentwässerungsanlagen erfasst und der kommunalen Kanalisation zugeführt.

Dieser Hinweis unterstreicht die entsprechende Sorgfaltspflicht der Gemeinde Wadersloh. Unabhängig davon, kann / muss nicht jeder Sachverhalt innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens definiert werden. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) verwiesen. Innerhalb dieser rechtlichen Grundlage werden u. a. die Themenbereiche Niederschlagswasser, Einfriedungen oder Grenzabstände für bestimmte Bepflanzungen verbindlich geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung beachtet.

Anlage:

Schreiben der Öffentlichkeit 1 vom 09.05.2019

Wadersloh, den 04.06.2019

Christian Thegelkamp
Bürgermeister