

# Beschlussvorlage

|                 |                   |                |                          |
|-----------------|-------------------|----------------|--------------------------|
| Amt: 61<br>Löhr | Datum: 02.11.2020 | Az.: - 0687/Lö | Drucksache Nr.: 290/2020 |
|-----------------|-------------------|----------------|--------------------------|

| Beratungsfolge        | Termin     | Beratung     | Kennung    | Abstimmung |
|-----------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 11.11.2020 | vorberatend  | öffentlich |            |
| Gemeinderat           | 16.11.2020 | beschließend | öffentlich |            |

## Beteiligungsvermerke

|             |  |  |  |  |  |  |
|-------------|--|--|--|--|--|--|
| Amt         |  |  |  |  |  |  |
| Handzeichen |  |  |  |  |  |  |

## Eingangsvermerke

| Oberbürgermeister              | Erster Bürgermeister           | Bürgermeister | Haupt- und Personalamt<br>Abt. 10/101 | Kämmerei                       | Rechts- und<br>Ordnungsamt     |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>[Handwritten Signature]</i> | <i>[Handwritten Signature]</i> | -----         | <i>02.12.11.20</i>                    | <i>[Handwritten Signature]</i> | <i>[Handwritten Signature]</i> |

Betreff:

- Bebauungsplan FEUERWACHE WEST**  
 - Beratung des Entwurfs  
 - Beteiligung der Bürger sowie der Behörden (Offenlage)

## Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf des Bebauungsplans FEUERWACHE WEST vom 10.11.2020 wird gebilligt.
- Auf der Grundlage des Entwurfs wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt (Offenlage).

## Anlage(n):

- Bestandsplan
- Städtebauliches Konzept
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Genehmigungsplanung Entwässerung
- Anlage 0

| BERATUNGSERGEBNIS                            |   | Sitzungstag:  |          |  | Bearbeitungsvermerk |             |
|--|---|---|----------|--|---------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig          | <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage) |          |  | Datum               | Handzeichen |
| <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Ja-Stimmen                                      | Nein-Stimmen  | Enthalt. |  |                     |             |

## Sachdarstellung:

Nach intensiver Untersuchung verschiedener Standortmöglichkeiten für eine neue Feuerwache im Westen der Stadt beschloss der Gemeinderat am 17. Dezember 2018, das Vorhaben westlich des Postfrachtzentrums zu realisieren. Am 28. Januar 2019 fasste er den Aufstellungsbeschluss und beschloss die frühzeitige Beteiligung für den neu aufzustellenden Bebauungsplan FEUERWACHE WEST. Sie erfolgte vom 4. Februar bis zum 8. März 2019, wobei für das Landratsamt eine Fristverlängerung bis zum 18. März gegeben wurde.

Aus der Bürgerschaft ging nur eine Stellungnahme ein: die Deutsche Post / DHL bat insbesondere darum, die Belange des Paketzentrums hinsichtlich dessen Emissionen (24-Stunden-Betrieb) zu berücksichtigen und Betriebswohnungen auszuschließen. Dies wurde so in den Plan-Entwurf aufgenommen.

Von den 53 angeschriebenen externen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben zehn eine inhaltliche Stellungnahme ab. Hiervon sind insbesondere die Schreiben des NABU und des Landratsamtes zu erwähnen, die vor allem die im Gebiet in sehr komplexer Weise gegebenen Themenstellungen Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung und Oberflächenentwässerung zum Inhalt haben.

Zunächst waren vorbereitende Untersuchungen wie Kampfmittel Sondierungen oder Baugrundgutachten notwendig. Die Anfertigung der entsprechenden Fachgutachten und Konzeptionen durch verschiedene von der Stadt beauftragte Ingenieurbüros sowie die immer wieder notwendigen Abstimmungen untereinander bzw. mit den Fachbehörden beim Landratsamt konnten erst in der ersten Novemberhälfte 2020 soweit abgeschlossen werden, dass auf dieser Grundlage ein vollständiger Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet werden konnte. (Ursprünglich war hierfür das erste Quartal 2020 vorgesehen.) Er ist mitsamt den begleitenden Gutachten als Anlage beigefügt. Dabei zeigt sich, dass gut tragbare Lösungen für das Gewerbegebiet, die Grünflächen, die Erschließungs- sowie die Entwässerungsanlagen gefunden wurden.

## **Bauablauf und Kosten**

Die Gesamtmaßnahme vollzieht sich in verschiedenen Realisierungsstufen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der eigentlichen Feuerwache und darüber hinaus gehenden Maßnahmen, die auch den nördlich und südlich angrenzenden künftigen Gewerbeflächen der Stadt dienen bzw. dem benachbarten Paketzentrum der DHL oder gar potenziellen Gewerbeflächen südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße.

Im Rahmen des Baus der Feuerwache wird die für den Kfz-Verkehr nicht durchgängige Erschließungsstraße (Anbindung an Europa- und Dr.-Georg-Schaeffler-Straße) für das gesamte zukünftige Gewerbegebiet hergestellt. Dies erfolgt in zwei Bauabschnitten. Der erste besteht aus einer Baustraße von der Dr. Georg-Schaeffler-Straße bis zum Bauplatz der Feuerwache. Im zweiten Bauabschnitt vor Inbetriebnahme der Wache wird dann die Erschließungsstraße komplett hergestellt.

Zur verkehrlichen Erschließung kommt noch die Herstellung der Entwässerungsanlagen des gesamten umliegenden Erschließungsgebietes. Hier gibt es ebenso zwei Bauabschnitte. Im ersten Abschnitt wird die Schmutzwasserleitung in der Erschließungsstraße verlegt. Des Weiteren wurde mit dem Landratsamt vereinbart, dass für den ersten Bauabschnitt der Regenwasserentsorgung ein Provisorium geduldet wird. Hierbei wird das bestehende Grabensystem auf der Ostseite aufgeweitet und weiterhin in den Mischwasserkanal in der Europastraße geleitet. Teil der Vereinbarung mit dem LRA bzw. der noch ausstehenden wasserrechtlichen Genehmigung ist, dass das Provisorium lediglich bis voraussichtlich Ende 2022 geduldet wird. Danach muss in einem zweiten Bauabschnitt das Regen-

wasser des gesamten Gebietes (inklusive DHL) abgekoppelt und über Gräben in den südlich gelegenen Muserebach abgeleitet werden. Diese Maßnahme ist noch nicht durchgeplant.

Die letzte Stufe umfasst die planungsrechtliche und die tatsächliche Entwicklung der insgesamt gut 2,3 ha großen Gewerbeflächen südlich und nördlich der Feuerwache. Sie werden dann über die beiden Straßen zur Feuerwache schon erschlossen sein.

Die voraussichtlichen (tlw. geschätzten) **Kosten** lassen sich thematisch folgendermaßen zuordnen:

**Feuerwache:**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Hochbau Feuerwache            | 7.750.000 Euro     |
| Außenanlagen Feuerwache       | 1.300.000 Euro     |
| Natur- und Artenschutz        | 130.000 Euro       |
| Stadtplanung (Ingenieurbüros) | <u>77.000 Euro</u> |
| Summe                         | 9.257.000 Euro     |

**Erschließung, im Geltungsbereich des B-Planes:**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Straße Süd, 1. Bauabschnitt  | 195.000 Euro       |
| Straße Nord, 2. Bauabschnitt | 390.000 Euro       |
| Ingenieurbüros               | <u>75.000 Euro</u> |
| Summe                        | 660.000 Euro       |

**Entwässerung, im Geltungsbereich des B-Planes:**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| 1. Abschnitt Graben Ostseite | 355.000 Euro       |
| Ingenieurbüros               | <u>35.000 Euro</u> |
| Summe                        | 390.000 Euro       |

**Entwässerung, südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße:**

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| 2. Abschnitt Graben zum Muserebach | 610.000 Euro        |
| Ingenieurbüros                     | <u>100.000 Euro</u> |
| Summe                              | 710.000 Euro        |

Für die Maßnahmen südlich der Dr. Georg-Schaeffler-Straße entstehen noch Kosten für Grunderwerb und Maßnahmen im Natur- und Artenschutz, welche bisher nicht beziffert werden können.

Auch bei weiteren B-Plan-Aufstellungen für die gewerblichen Bauflächen werden noch Kosten in heute unbekannter Höhe für Natur- und Artenschutz anfallen.


Allerdings werden die Investitionen durch Fördergelder des Landes, Abwasserbeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie zu erwartende Verkaufserlöse für die späteren Gewerbeflächen zu teilweise refinanziert – **Einnahmen:**

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Landesförderung Feuerwache   | 640.000 Euro           |
| Landesförderung Übungsanlage | 1.400.000 Euro         |
| Veräußerung Gewerbeflächen   | noch nicht bezifferbar |
| Abwasserbeiträge             | noch nicht bezifferbar |

Einnahmen durch Veräußerung sind zu verrechnen mit der vertraglich vereinbarten Kaufpreisteilung mit dem Zweckverband IGP, dem Kaufpreis beim Erwerb des Grundstücks und diversen Erschließungsposten. Die Beträge und damit der Zufluss in den Haushalt der Stadt sind noch zu ermitteln.

Weitere Informationen zu den finanziellen Aspekten können den zweimonatlich aktualisierten Projektmanagement-Berichten entnommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Entwurf in der vorgelegten Form zuzustimmen und die Offenlage des Bebauungsplans zu beschließen. Sie würde dann von Ende November bis Anfang Januar 2021 erfolgen. Sollten dabei keine Stellungnahmen erfolgen, die zu Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan führen können, kann die Stadt im Januar 2021 nach § 33 BauGB die sogenannte Planreife attestieren. Damit würde eine Baugenehmigung für die erste Realisierungsstufe noch vor dem Satzungsbeschluss und der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ermöglicht.



Tilman Petters



Sabine Fink

**Hinweis:**

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.