**Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91
"1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 Appelhülsen-Nord"
im beschleunigten Verfahren**

Öffentlichkeitsbeteiligung: (Auslegungszeit 20.10. – 20.11.2008)

Nr.	Anregung	Abwägungsvorschlag
1	<p>Mit großem Befremden haben wir dabei vor allem die Einlassungen der Verkehrsgutachterin zur Verkehrssicherheit im Bereich der Siedlungseinfahrt Ahornweg zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge der Gutachterin, den Lieferverkehr ebenfalls über die Siedlungseinfahrt Ahornweg abzuwickeln und den Schulweg der Kinder und Jugendlichen aus diesem Siedlungsbereich auf den Bürgermeister-Eberhard-Weg zu verlagern, sind aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.</p> <p>Hierzu stellen wir fest: Die Sicherheit von Fußgängern, insbesondere von Kindern und Jugendlichen auf dem Kindergarten- und Schulweg muss Priorität haben. Es kann nicht Maßgabe einer Verkehrsraumgestaltung sein, dass Kinder und Jugendliche ausweichen sollen, damit der Lieferverkehr reibungsloser abgewickelt werden kann.</p> <p>Für die Kinder des Josefkinder Gartens aus diesem Siedlungsteil ist die Siedlungszufahrt Ahornweg als Fußweg alternativlos.</p> <p>Sehr wohl besteht eine Alternative für den Lieferverkehr mit der bereits bestehenden Zulieferungseinfahrt an der Rückseite des K+K-Marktes, die auszubauen und von beiden Märkten gemeinsam zu nutzen wäre.</p>	<p>Die Zufahrt für den Lieferverkehr ist nun über die Lindenstraße geplant. Im Bebauungsplan wird darum ein Verbot von Ein- und Ausfahrten für das Plangebiet vom Ahornweg aus festgesetzt.</p> <p>Eine Gefährdung des Schülerverkehrs wird durch die Planung nicht gesehen, da der Ahornweg mit einem Gehweg ausgestattet ist.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, eine Festlegung im Bebauungsplan kann jedoch nicht erfolgen. Die Festsetzung von Verboten- von Ein- und Ausfahrten unterstützt das geplante Vorgehen.</p>

	<p>Unser Bündnis versteht sich als Interessenvertretung für Erziehende, Kinder und Jugendliche in Nottuln-Appelhülsen. Aus dieser Perspektive möchten wir alle an der Planung und Umsetzung dieses Ansiedlungsprojektes Beteiligten dringend anregen, die bislang geplante Verkehrsraumgestaltung zu überdenken und zumindest durch die Verlagerung des Lieferverkehrs die mögliche Gefährdungssituation für Fußgänger (insbesondere Kinder und Jugendliche auf dem Kindergarten- und Schulweg) zu entschärfen.</p>	
2	<p>Das von der DEKRA erstellte Lärmschutzkonzept vom 08.09.2008 scheint nicht schlüssig zu sein. Die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Höchstwerte von 55 dB werden rechnerisch erreicht. Es ist sehr bedenklich, dass bereits bei einer rechnerischen Überprüfung die Grenzwerte ausgelastet werden. D.h. in der Praxis dürften nicht einmal minimale Lärmquellen hinzukommen. Es muss hinterfragt werden, ob die L844 und die BAB 43 als Lärmquelle korrekt in Ansatz gebracht wurden. In dem Konzept wird von einer notwendigen Lärmschutzwand berichtet. Hierüber haben die Bürger in der Bürgerversammlung vom 15.10.2008 keine detaillierten Informationen erhalten. Es ist fraglich, ob eine solche Wand baurechtlich ausführbar ist.</p> <p>Auf der Seite 5 von 23 wird in dem Lärmgutachten auf den Punkt 7.6 „Qualität der Ergebnisse“ hingewiesen, dieser Punkt existiert in dem Gutachten jedoch nicht.</p> <p>In dem Lärmschutzgutachten wurden 139 Stellplätze in Ansatz gebracht, in dem Verkehrsgutachten wird mit 142 Stellplätzen gerechnet. Dies steht im Widerspruch zueinander. Die Überprüfung einer Stellplatzablöse ist anscheinend noch nicht erfolgt.</p>	<p>Das Lärmgutachten ist auf ein spezielles Bauvorhaben ausgelegt und dient im Bebauungsplanverfahren nur als Hinweis, dass bei einer entsprechenden Planung als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ die Lärmwerte eingehalten werden können. Genauere Maßnahmen können dann im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für eine Lärmschutzwand ist baurechtlich an der Stelle umsetzbar.</p> <p>In der Endfassung des Gutachtens (das nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist) sind diese Punkte bereinigt.</p>

<p>Im September 2008 wurde von der Planersocietät ein Verkehrskonzept erstellt. Die Aussagefähigkeit dieses Konzeptes muss jedoch in Frage gestellt werden. Die Untersuchungen basieren auf lediglich eine Verkehrszählung vom Freitag, 29.08.2008 (16 bis 18 Uhr). An diesem Tag war es sehr sonnig, mit Temperaturen zwischen 25 und 30 Grad Celsius. Der vorhandene K+K-Markt wurde an diesem Nachmittag aufgrund der Wetterlage kaum frequentiert. Es waren aufgrund des schönen Wetters relativ wenig Autos und viele Fußgänger und Radfahrer unterwegs. Um einen aussagekräftigen Basiswert zu erzielen, wären weitere Verkehrszählungen an anderen Werktagen notwendig.</p> <p>Unter Punkt 3.2 wird in dem Verkehrskonzept der Anteil der Pkw-Fahrten von 1.855 auf 1.428 KFZ/h angemindert, dieser Schritt wurde trotz Nachfrage in der Bürgerversammlung vom 15.10.2008 nicht erläutert.</p> <p>Die Abminderung für den kombinierten Standort wird in dem Gutachten nicht schlüssig wiedergegeben. Hier wurden bei der Verkehrszählung im Ziel- wie im Quellverkehr je 70 KFZ/h ermittelt. In der weiterführenden Berechnung werden jedoch lediglich noch mit 70 KFZ/h, also der einfachen Fahrt, gerechnet.</p> <p>Unter Punkt 4 wird in dem Verkehrskonzept empfohlen, die Schüler der Wohngebiete Nord I und Nord II umzuleiten. Als Schulweg soll nicht mehr der Ahornweg, sondern die benachbarte Erlenstraße genutzt werden. Aufgrund der nicht ausreichenden Beleuchtung und der fehlenden Gehweganlage auf der Erlenstraße schein dies nicht sinnvoll zu sein.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung sollte prüfen, ob die im nördlichen Bereich der</p>	<p>Die Vorgehensweise ist legitim, hier wurde absichtlich eine stark frequentiere Zeit gewählt anstatt dem „Normalwerktag“.</p> <p>Hier werden nicht die Fahrten gemindert, sondern die Anzahl der berechneten Wege auf die dafür notwendigen Pkw-Fahrten umgerechnet (s. Gutachten).</p> <p>Hier wird je Ziel- und Quellverkehr mit 70 PkW/h gerechnet (gleich da kein Grund für eine Gewichtung in eine Richtung vorliegt).</p> <p>Das Gutachten sagt aus, dass der Ahornweg nach wie vor als Schulweg genutzt werden kann. Ein Vorschlag für eine zusätzliche Möglichkeit ist im Gutachten der Erlenweg, der jedoch nicht zwangsläufig genutzt werden muss.</p> <p>Eine Gefährdung des Schülerverkehrs wird durch die Pla-</p>
---	---

<p>möglichen Discounterfläche und des K+K-Marktes ein Fuß- und Radweg angelegt werden kann. Somit könnten die Schul- und Kindergartenkinder des Wohngebietes Nord II gefahrlos die Gehweganlage der Lindenstraße (L844) erreichen.</p> <p>Eine mögliche Ansiedlung eines Discounters in dem Ortsteil Appelhülsen würde dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln aus dem Kalenderjahr 2004 widersprechen. Es ist zu begründen, warum die Gemeindeverwaltung von dem Konzept Abstand nimmt.</p> <p>Das von uns erworbene Grundstück im Wohngebiet Appelhülsen-Nord II wurde als sog. Exklusivgrundstück von der GIG veräußert. Vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages haben wir uns bei der GIG über die zukünftige Nutzung der sog. Sozialfläche im Wohngebiet Appelhülsen-Nord I erkundigt. Man teilte uns mit, dass es sich um eine Fläche für ausschließlich soziale Zwecke, vermutlich für einen Kindergarten, handele. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung wurde seitens der Gemeindeverwaltung ausgeschlossen. Diese Tatsache war für uns ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Grundstücks. Durch die Ansiedlung eines Discounters und der damit verbundenen Umwidmung der Fläche sehen wir die exklusive Lage</p>	<p>nung nicht gesehen, da der Ahornweg mit einem Gehweg ausgestattet ist. Die Möglichkeit dort einen zusätzlichen (Schul-)weg anzulegen ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten.</p> <p>Ein Fuß- und Radweg ist entlang des Brulandbaches aufgrund der Planung nicht erforderlich. Eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird nicht gesehen. Eine zusätzliche Wegeverbindung kann (eventuell zu einem späteren Zeitpunkt) unabhängig davon betrachtet werden.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten ist nicht durch den Rat der Gemeinde Nottuln beschlossen worden. Dennoch wird es bei Planungen zu Rate gezogen. In dem Konzept wird dargelegt, dass die Versorgung für Appelhülsen als ausreichend erachtet wird. Durch die Steigerung der Kaufkraft, den Einwohnerzuwachs und den Rückgang der Verkaufsflächen in Appelhülsen, besteht jedoch durchaus Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt. Insbesondere auf die Zukunft gerichtet sollten bei steigenden Mobilitätskosten und bei zunehmender Alterung der Gesellschaft ein noch stärkerer Augenmerk auf eine nachhaltige Sicherung der Nahversorgung gelegt werden.</p> <p>Bauleitplanung wird von den Gemeinden gem. § 3 BauGB dann betrieben, sobald und soweit es für die städtebauli-</p>
--	--

<p>als nicht mehr gegeben an. Zudem würde der Rechtsgrundsatz des Vertrauensschutzes verletzt.</p>	<p>che Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird von der Gemeinde Nottuln gesehen. Dies betrifft auch Planänderungen. Ein spezieller Vertrauensschutz besteht darum nicht. Bei der Planung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (s. § 1 Abs. 7 BauGB). Hier werden die privaten Belange dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der Nahversorgung untergeordnet.</p>
--	---

**Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91
 "1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 Appelhülsen-Nord"
 im beschleunigten Verfahren**

Öffentlichkeitsbeteiligung: (Auslegungszeit 30.12.2008 – 29.01.2009)

Nr.	Anregung	Abwägungsvorschlag
1	<p>Sowohl das Verkehrskonzept sowie das Lärmgutachten sind nicht aussagefähig.</p> <p>In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Appelhülsen Nord I weist die Gemeinde darauf hin, dass sie mit einer wesentlich stärkeren Zahl von Kindern gerechnet hat. Da dieser Fall anscheinend nicht eingetroffen ist, wird der Wegfall des gemeindlichen Kindergartens begründet. Diese Begründung wird jedoch nicht mit Zahlen belegt. Die Gemeinde wird gebeten, diese Einstufung zu begründen. Wurden eventuell im Vorfeld falsche Zahlen angesetzt, welche Zahlen wurden überhaupt angesetzt? Wie sind die aktuellen Zahlen im Vergleich zu anderen Wohngebieten? Zudem wird der Wegfall des gemeindlichen Kindergartens mit dem Umbau des kirchlichen St. Josef-Kindergartens aus dem Jahre 2001 begründet. Hier stellt sich die Frage, wann wurde der Bebauungsplan Appelhülsen-Nord I aufgestellt? War der Umbau des kirchlichen Kindergartens nicht bekannt? Wenn nach dem Umbau 2001 schon absehbar war, dass ein weiterer Kindergarten nicht erforderlich ist, warum wurde dann noch im Jahre 2005 und später die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Platanenweg/Zedernweg mit dem Hinweis verkauft, dass in dem Bereich der ausgewiesenen Sozialfläche ein Kindergarten errichtet werden soll. Nach der Begründung zufolge stand doch schon seit vier Jahren fest, dass dort kein Kindergarten erforderlich sein wird.</p>	<p>Die Gutachten sind durch erfahrene Gutachter erstellt worden.</p> <p>Ohne sachliche Begründung kann auf diese Stellungnahme nicht näher eingegangen werden.</p> <p>Aufgrund des demographischen Wandels sind für die Gemeinde Nottuln keine neuen Kindergärten mehr geplant. Für den Fall, dass es kurzfristig einen Engpass geben wird, sollten aufgrund der Entwicklung der Kinderzahlen zunächst andere Lösungen gefunden werden. Der Umbau des St. Josefs-Kindergarten ist mit der Grund warum nun kein Neubau mehr erforderlich ist, die Erkenntnis darüber kann jedoch später verfestigt worden sein.</p>

<p>In der Begründung weist die Gemeinde des Weiteren darauf hin, dass auf Grund einer zu hohen Lärmbelastung eine Wohnbebauung in diesem Bereich nicht möglich sei. Dies ist nicht nachvollziehbar, die unmittelbar im Norden, Süden und Westen angrenzenden Grundstücke wurden in der Vergangenheit problemlos gebaut. In diesem Bereich ist eine zu hohe Lärmbelastung nicht bekannt.</p> <p>Laut Aussage der Gemeinde soll durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Discounters die Nahversorgung für Appelhülsen gesichert werden. Dies ist zur Zeit bereits der Fall, siehe hierzu das aktuelle Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln.</p> <p>Durch die Ansiedlung eines Discounters würde die Fläche in einem hohen Maße versiegelt. Ein derart hoher Versiegelungsgrad war nicht Gegenstand der ursprünglichen Planung. Es stellt sich die Frage, ob die Niederschlagswasserkanäle für eine derartige Flächenversiegelung ausgelegt wurden. Die Gemeinde Nottuln wird aufgefordert, die Dimensionierung der Kanäle zu prüfen.</p> <p>In der Bürgerversammlung vom 15.10.08 hat der Investor zugesichert, die Klima</p>	<p>Hier geht es vor allem um die Vermarktungs- und Bedarfsmöglichkeiten. Die Begründung ist entsprechend angepasst worden, damit dies deutlicher herauskommt.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten ist nicht durch den Rat der Gemeinde Nottuln beschlossen worden. Dennoch wird es bei Planungen zu Rate gezogen. In dem Konzept wird dargelegt, dass die Versorgung für Appelhülsen als ausreichend erachtet wird. Durch die Steigerung der Kaufkraft, den Einwohnerzuwachs und den Rückgang der Verkaufsflächen in Appelhülsen, besteht jedoch durchaus Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt. Insbesondere auf die Zukunft gerichtet sollten bei steigenden Mobilitätskosten und bei zunehmender Alterung der Gesellschaft ein noch stärkeres Augenmerk auf eine nachhaltige Sicherung der Nahversorgung gelegt werden.</p> <p>Eine Grundflächenzahl ist bei Gemeinbedarfsflächen nicht notwendig und in dem Fall auch nicht festgesetzt. Die ursprüngliche Planung ermöglicht also eine Versiegelung bis zu 100%. Die Dimensionierung der Kanäle wurde dennoch überprüft und ist</p>
--	---

	<p>bzw. Abluftanlage nach dem modernsten Stand der Technik einzubauen. Bei einer möglichen Realisierung des Projektes wird die Gemeinde Nottuln aufgefordert, hierfür Sorge zu tragen, damit die Immissionsbelastung der Anlieger minimiert wird. Die Öffnungszeiten wurden auf 8.00 bis 20.00 Uhr werktags festgelegt. Auch der Lieferverkehr sollte in diesem Zeitraum erfolgen. Die Gemeinde Nottuln wird gebeten, dies durch einen Städtebaulichen Vertrag zu sichern. Ebenfalls geregelt werden sollte der mögliche Betrieb einer Leuchtreklame. Generell sollte außerhalb der Öffnungszeiten die Leuchtreklame aus sein. Um die angrenzenden Häuser zu schützen, sollte die Leuchtreklame nicht zur Wohnbebauung ausgerichtet werden.</p>	<p>ausreichend.</p> <p>Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.</p> <p>Für eine Regelung im Bebauungsplan gibt es kein städtebauliches Erfordernis und keine Rechtsgrundlage.</p>
2	<p>Der beabsichtigte Bau des Discounters dient einzig und allein den Interessen des K+K-Marktes. Der K+K-Markt erhofft sich, durch die Verpachtung der Fläche seine Defizite auszugleichen sowie von den Kunden des Discounters zu profitieren.</p> <p>Seitens der Bevölkerung wurden folgende Informationen zugetragen: Es liegen Verträge zwischen der Gemeinde Nottuln und dem K+K-Markt vor, an die die Gemeinde weiterhin gebunden ist. Diese Verträge sollen zu Amtsperioden früherer Bürgermeister geschlossen worden sein. Demzufolge dürften einzig und allein Vitalitätsinteressen des K+K-Marktes in Verbindung mit wohl bestehenden Verträgen das Hauptargument für den beabsichtigten Bau des Discounters sein.</p> <p>Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eines solchen Marktes. Im Falle einer Schließung des Netto-Marktes wird befürchtet, dass ein „Schandfleck“ in der Landschaft verbleibt.</p>	<p>Das zusätzliche private Belange verwirklicht werden ist legitim. Das öffentliche Interesse der Sicherung der Nahversorgung ist jedoch der Grund für die Bebauungsplanänderung.</p> <p>Verträge können nie zu einer Bauleitplanung verpflichten (s. § 1 Abs. 3).</p> <p>Ziel der Planung ist die Sicherung der Nahversorgung in Appelhülsen.</p> <p>Die aktuellen Kaufkraftkennziffern ergeben, dass vom Grundsatz her ein Potenzial in Appelhülsen besteht. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit ist jedoch nicht Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung.</p>

<p>Von Bürgermeister Schneider wurde dargestellt, dass eine Umfrage in der Bevölkerung eine positive Resonanz hervorgerufen habe. Dies wird bezweifelt, da es vehemente Gegenstimmen aus der Bevölkerung und dem Einzelhandel gibt.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen. Eine direkte Gegenüberstellung der Anzahl von Gegnern und Befürwortern einer Planung ist dafür nicht erforderlich.</p>
<p>Die unmittelbaren Anlieger fühlen sich von der Gemeinde betrogen. Ihnen wurden Grundstücke, teilweise zu Höchstpreisen verkauft, mit der Argumentation, dass es sich um eine Exklusivlage handele. Nach dem Verkauf des letzten Grundstücks wurden plötzlich Pläne für den Bau des Discounters bzw. zunächst für die Änderung des Bebauungsplanes auf den Tisch gelegt.</p>	<p>Bauleitplanung wird von den Gemeinden gem. § 3 BauGB dann betrieben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird von der Gemeinde Nottuln gesehen. Dies betrifft auch Planänderungen. Ein spezieller Vertrauensschutz besteht darum nicht. Bei der Planung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (s. § 1 Abs. 7 BauGB). Hier werden die privaten Belange dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der Nahversorgung untergeordnet.</p>
<p>Bedenken bestehen weiterhin hinsichtlich der beabsichtigten Größe des Discounters. Die zulässigen 800 qm könnten aufgrund vorliegender Planungen überschritten sein. Eine Festlegung der Ladenöffnungszeiten ist zwingend erforderlich und zwar höchstens in den Zeiten von 8.00 bis 20.00 Uhr montags bis samstags sowie ein Anlieferungsverbot zwischen 20.00 und 7.00 Uhr.</p>	<p>Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.</p>
<p>Auffällig ist, dass hinsichtlich der Vorbelastungen Unterschiede im ersten und zweiten Lärmgutachten bestehen. Die Vorbelastungen, zum Beispiel durch die Autobahn, müssten nochmals überprüft werden, da dadurch erhebliche Abweichungen entstehen könnten.</p>	<p>Diese Regelungen können nur – soweit erforderlich – im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden.</p>
<p></p>	<p>Die Autobahn und der Betrieb sind zwei unterschiedliche Lärmquellen. Eine Vorbelastung durch die Autobahn muss darum nicht mit der Lärmbelastung des Betriebes kumuliert werden.</p>

<p>hen können. Auffällig ist, dass die Richtwerte teilweise äußerst knapp unterschritten werden. Demzufolge sollte ein weiteres unabhängiges Lärmgutachten in Auftrag gegeben werden.</p>	<p>Das Lärmgutachten geht auch von anderen Voraussetzungen aus, als das damalige zur Errichtung des K+K-Marktes. Eine knappe Unterschreitung der Richtwerte ist legitim. Die zu erwartende erhöhte Immissionsschutzbelastung der Anwohner wird zugunsten des Belanges der Sicherung der Nahversorgung zurückgestellt.</p>
<p>Die Grundstücke am Bahnhof und an der Lindenstraße sollten alternativ als Standorte berücksichtigt werden.</p>	<p>Die alternativen Standorte sind betrachtet worden. ihrer peripheren Lage sind diese jedoch nicht weiter betrachtet worden. Beide liegen nicht zentral, der gewählte Standort ist umgeben von Wohnbebauung und eignet sich darum zur Nahversorgung – auch für Menschen ohne eigenen Pkw – besonders.</p>
<p>Für die Anwohner (IP03) ergibt sich aus dem DEKRA Gutachten auf Seite 20 eine Lärmbelastung von 35,2 Dezibel nachts. Diese mit Abstand höchste Belastung erfolgt durch die Kälteanlage. Insoweit ist ein Alternativstandort für die Kälteanlage bzw. eine höherwertige Anlage zu wählen, da die Belastung während der Nachtzeit zu hoch ist.</p>	<p>Diese Maßnahmen können – soweit erforderlich – im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.</p>
<p>Bei den Anwohnern (IP 02) wird es so sein, dass die geplante Lärmschutzwand (Seite 11 des DEKRA Gutachtens) nicht ausreicht. Genau in dem Bereich, in dem die Lärmschutzwand endet, ist der Rangierplatz für die Lkws geplant. Dadurch bedingt würde eine erhebliche Belastung des Grundstücks IP 02 erfolgen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Lärmschutzwand nicht weiter vorgezogen wird.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist die Möglichkeit für die Schaffung einer Lärmschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt worden. Inwieweit dies erforderlich ist, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.</p>

3	<p>Sollte dem eingelegten Widerspruch nicht entsprochen werden, wird hilfsweise ein Antrag zur Übernahme der durch die Änderung des Bebauungsplanes und der vorgesehenen Bebauung der ausgewiesenen Fläche entstehenden Wertminderung des Grundstücks Ahornweg 46 sowie des sich darauf befindenden Reihenhauses in Höhe von 25 % des ursprünglichen Kaufpreises durch die Gemeinde Nottuln gestellt. Bei Abschluss des Kaufvertrages wurde durch die beta Eigenheim GmbH zugesichert, dass eine Bebauung der ausgewiesenen Fläche ausschließlich für gemeinnützige Zwecke (Kindergarten, Spielplatz etc.) erfolgen dürfe. Dies war ausschlaggebend für den Kauf des Grundstücks. Nun hat sich die Gemeinde ohne Not dazu entschlossen, diese gemeinnützliche Bindung der Bebauung aufzuheben. Dadurch entsteht nicht nur eine zusätzliche Lärmbelastung, die nicht hinzunehmen ist, sondern auch eine große Wertminderung des Grundstücks, einschließlich des darauf befindlichen Reiheneckhauses in Höhe von rund 25 % des ursprünglichen Kaufpreises.</p> <p>Die Gemeinde bezeichnet das Wohngebiet als „allgemeines Wohngebiet“. Dies bedeutet, dass nach § 4 Bau NVO außer Wohngebäuden nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Betriebe zulässig sind. Bei der geplanten Bebauung ist dies jedoch nicht der Fall. Mit dem bereits bestehenden Lebensmittelmarkt ist die Versorgung des zur Frage stehenden Gebietes mehr als gewährleistet. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes an dieser Stelle ist überflüssig und steht in keinem Verhältnis zum entstehenden Schaden. Und die Versorgung eines über Apfelhülsen hinaus gehenden Einzugsbereiches ist aufgrund der Einstufung als „allgemeines Wohngebiet“ nicht zulässig.</p>	<p>Bauleitplanung wird von den Gemeinden gem. § 3 BauGB dann betrieben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird von der Gemeinde Nottuln gesehen. Dies betrifft auch Planänderungen. Ein spezieller Vertrauensschutz besteht darum nicht. Bei der Planung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (s. § 1 Abs. 7 BauGB). Hier werden die privaten Belange dem öffentlichen Interesse zur Sicherung der Nahversorgung untergeordnet.</p> <p>Das Gebiet nördlich, östlich und westlich des Planbereiches ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Fläche selber jedoch künftig als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“.</p> <p>Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Die nachhaltige Sicherung der Nahversorgung wird gegenüber den Beeinträchtigung der Anwohner höher gewichtet.</p>
4*	Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist ein Markt (K+K-Markt) für den Standort	Die aktuellen Kaufkraftkennziffern ergeben, dass vom Grundsatz

	<p>Appelhülsen ausreichend, da die umliegenden Orte mehr als genügend Einkaufsmöglichkeiten bieten.</p> <p>Es gibt ein/zwei Alternativgrundstücke, die bereits als Gewerbefläche ausgewiesen sind, die jedoch nicht in Betracht gezogen werden.</p> <p>Einige Anwohner haben durch den geplanten Netto-Discount-Markt bereits jetzt tagsüber mit Lärmspitzenpegel zu rechnen. Im aktuellen Gutachten findet die Autobahn als Vorbelastung keine Berücksichtigung. Im Bauabschnitt Nord II können die Grundstücke aufgrund des vorhandenen Lärmpegels nicht vermarktet werden. Der Bauabschnitt Nord II liegt ca. 300 m vom geplanten Markt entfernt.</p> <p>Die Eigentümer der umliegenden Grundstücke haben mit erheblichen Wertverlusten zu rechnen. Seinerzeit wurde seitens der Gemeinde Nottuln zugesagt, dass die bestehende Parkfläche, die gern von Kindern und Erwachsenen genutzt wird, bleibt. (* 183 Unterschriften, wobei nicht geprüft wurde, ob es Doppelunterschriften gab)</p>	<p>her ein Potenzial in Appelhülsen besteht. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit ist jedoch nicht Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Die alternativen Standorte sind betrachtet worden. ihrer peripheren Lage sind diese jedoch nicht weiter betrachtet worden. Beide liegen nicht zentral, der gewählte Standort ist umgeben von Wohnbebauung und eignet sich darum zur Nahversorgung – auch für Menschen ohne eigenen Pkw – besonders</p> <p>Die Autobahn und der Betrieb sind zwei unterschiedliche Lärmquellen. Eine Vorbelastung durch die Autobahn muss darum nicht mit der Lärmbelastung des Betriebes kumuliert werden.</p> <p>Unabhängig davon, ob dieses so zugesagt wurde, können Verträge ebenso wie Vereinbarungen nie zu einer Bauleitplanung oder einem Unterlassen einer solchen Planung verpflichtet (s. § 1 Abs. 3).</p>
5	<p>Es wird Einwand gegen das neu erstellte Schallimmissionsgutachten vom 07.01.2009 erhoben. Die neu ermittelten Werte werden für nicht richtig gehalten. In dem neuen Gutachten wird lediglich noch von einer Auslastung ausgegangen gegenüber einer</p>	<p>Das Lärmgutachten geht auch von anderen Voraussetzungen aus, als das damalige zur Errichtung des K+K-Marktes. Das Lärmgutachten kann zudem erst genau mit einem Bauantrag</p>

	<p>Maximalauslastung im ersten Gutachten. Dies führt zu Veränderungen der Werte.</p>	<p>erfolgen. Die zu erwartende erhöhte Immissionsschutzbelastung der Anwohner wird zugunsten des Belanges der Sicherung der Nahversorgung zurückgestellt.</p>
6	<p>Der Betrieb des Discounters (Gewerbebetriebs) in einem Wohngebiet führt zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung für uns als Anwohner.</p> <p>Der Betrieb des Discounters (Gewerbebetriebs) führt zu einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen auf dem Ahornweg. Diese Straße ist jedoch lediglich für ein Wohngebiet ausgelegt, so dass mit erheblichen Verkehrsbehinderungen zu rechnen ist. Das erhöhte Verkehrsaufkommen stellt eine Gefahr für Schulkinder auf deren Schulweg dar.</p>	<p>Die Immissionsbelastung durch den Betrieb muss entsprechend der TA Lärm bestimmte Werte einhalten. Eine unzumutbare Lärmbelastung wird darum nicht entstehen. Die zu erwartende erhöhte Immissionsschutzbelastung der Anwohner wird zugunsten des Belanges der Sicherung der Nahversorgung zurückgestellt.</p> <p>Eine Gefährdung des Schülerverkehrs wird durch die Planung nicht gesehen, da der Ahornweg bis zu der T-Kreuzung mit einem Gehweg ausgestattet ist und der Ahornweg für die erwartete Mehrbelastung ausreichend dimensioniert ist.</p>
7	<p>Die zur Zeit vorhandenen Glascontainer sollen, unabhängig von dem Bauvorhaben des Discounters, schallgedämmt ausgeführt werden, um eine Reduzierung des Lärms von zumindest einer Lärmquelle zu gewährleisten (z.B. in den Boden eingelassene Glascontainer).</p> <p>In einem längeren Gespräch mit Herrn Bischoff sagte dieser zu, dass die Kälteanlagen in einer Ausführung gebaut würden, die nachts einen Schallpegel von ca. 18 dB nicht überschreiten. Freiwillige mündliche Aussagen sind gut – vorgeschriebene Werte jedoch besser. Aus diesem Grunde möchte ich die Gemeinde bitten, einen Wert, der die 20 dB nicht überschreitet, als Vorlage in die Bauzulassung zu übernehmen.</p>	<p>Die Positionierung von Glascontainern ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Diese Maßnahmen werden, soweit notwendig, in die Baugenehmigung aufgenommen werden.</p>
8	<p>Das Plangebiet ist geprägt durch die ehemalige Nutzung des Geländes der Firma</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Ap-</p>

<p>Hüls & Meyknecht – Weberei und der Firma Desitem. In § 2 Zugang zu Umweltinformationen und der Verbreitung, wird der Anspruch am freien Zugang zu Umweltinformationen geregelt. Liegen entsprechende neuwertige, qualifizierte, vereidigte Altlastengutachten nach EU-Recht und der Bundesbodenschutzverordnung vor? Z. B. mit mehr als 3 Probeannahmepunkte pro ca. 1.000 qm? Wir bitten um Einsicht.</p> <p>Antrag auf weitere Lärmschutzmaßnahmen:</p> <p><i>Verlegung des Altglascontainers vor dem Einkaufsgelände</i> oder/und durch die missbräuchliche Nutzung und das unsachgemäße Verhalten im Umgang mit der Entsorgung von Altglas auf dem Gelände liegt für uns Nachbarn ein regelmäßiger Verstoß gegen die Nacht- und Sonn- und Feiertagsruhe vor. Ebenso werden die geforderten Zeiten, mitgeteilt als Hinweis auf den Containern, nicht eingehalten. Die Lage der Anlage des Glascontainers ist so angelegt, dass die Lage und die Anlage selbst dem Missbrauch Vorschub leistet.</p> <p>§ 55eGeWo</p> <p>Die Container befinden sich auf einem Privatgrundstück.</p> <p>§ 47 a BImSchG verpflichtet die Gemeinde zur Aufstellung von Lärminderungsplänen. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz bezweckt insbesondere den Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Mängel oder Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen. § 3 Abs. 1 BImSchG.</p> <p><i>Schließung des Gesamtgeländes des K+K an Sonn- und Feiertagen und nach Beendigung der Öffnungszeiten.</i></p> <p>Wir als Nachbarn begrüßen und beantragen eine Schließung des Betriebsgeländes nach Beendigung der jeweiligen Öffnungszeiten und an Sonn- und Feiertagen. Wir</p>	<p>pelhülsen Nord T" sind umfassende Bodenuntersuchungen vorgenommen worden. Dabei sind u.a. Öle und Wachse gefunden worden, jedoch keine hochtoxischen Rückstände. Im Rahmen der Aufbereitung sind Teile des Bodens geräumt worden. Abschließend bestand die Möglichkeit dort Wohn- und Gartennutzung – oder wie für das zu betrachtende Grundstück eine Kindergartennutzung – zu verwirklichen. Eine Nutzung für einen Lebensmittelmarkt, stellt keine besonders schutzwürdige Nutzung dar, so dass auch eventuell noch vorhandene „Schadstoffnester“, die nie völlig ausgeschlossen werden können unschädlich sind.</p> <p>Die Positionierung von Glascontainern ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Eine Begrenzung der Zugänglichkeit des Geländes kann nicht Teil des Bauleitplanverfahren sein und darum auch nicht durch</p>
--	---

<p>nach Beendigung der jeweiligen Öffnungszeiten und an Sonn- und Feiertagen. Wir berufen uns auf andere Märkte – auch in der Gemeinde Nottuln – die dies zum Schutz der Anlieger durchführen. Ebenso berufen wir uns auf das Umweltprivatrecht und Lärmschutzgesetz § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG. Durch die Erhöhung der Lärmimmission fordern wir uneingeschränkte Ruhe in den vom Gesetzgeber vorgesehenen Ruhezeiten. Dies ist zur Zeit nicht gegeben. Genehmigungspflichtige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen, zu denen auch Lärmimmissionen gehören, für die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden und nach § 22 Abs. 1 BImSchG auf dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es wäre ein positives Zeichen den Nachbarn und den Neubürgern gegenüber, die sehr unglücklich mit der Entwicklung ihrer Situation sind.</p> <p><i>Antrag auf ein eidesstattliches Lärmgutachter!</i></p> <p>Laut dem Gutachter sind Lärmschutzmaßnahmen in unserem Fall nicht nötig. Wir beantragen ein eidesstattliches Gutachten – nicht aus böswilliger Unterstellung, sondern damit wir alle Möglichkeiten ausschöpfen und um unseren subjektiven Empfindungen etwas entgegenzusetzen. Somit ist ebenfalls eine korrekte Abwicklung der Sachverhalte garantiert.</p> <p><i>Antrag auf einzelfallbezogene Lärmschutzmaßnahmen und Mitteilung von ermittelten Werten, mit der Bitte um gemeinsame Lösungsfindung</i></p> <p>Wir möchten ein Gespräch mit der Intention einer gemeinsamen Lösungsfindung. Es gibt einen einzelfallbezogenen trichterlichen Bewegungsspielraum. Wesentliche Beeinträchtigungen § 906 Abs. 2 s. 1 können abgewehrt werden. Trotz aller objektiven Maßverfahren muss eine gewisser einzelfallbezogener trichterlicher Bewegungsspielraum erhalten bleiben. (Vgl.Begr.der BReg BT- Drucks 12/7425 S. 88 BGB</p>	<p>den Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Mit dem Gutachten ist geprüft worden, ob eine Nutzung des Planbereiches durch einen Lebensmittelmarkt prinzipiell in Hinblick auf den Immissionsschutz der Anwohner möglich ist. Eine unabhängige Prüfung und Maßnahmen müssen im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.</p>
---	--

<p>NJW 1992). Als Indiz der Wesentlichkeit sind auch alle sonstigen Beeinträchtigungen des Lebensraums anzusehen. Insbesondere der Beschränkung der Wohnmöglichkeit. Selbst bei subjektiver Gewöhnung an spezifische Formen der Einwirkung von Immissionen ist eine physische Schädigung des Organismus nicht ausgeschlossen. (Vgl. zur Sache 47 1973 Klosterkötter Kampf dem Lärm 1974 s. 29ff).</p> <p><i>Zusicherung auf sofortige weitere Lärmschutzmaßnahmen bei Veränderung der Situation z.B. neues Baugebiet etc.</i></p> <p>Falls es zur Durchführung des Bauvorhabens kommt, möchten wir es uns als direkte Nachbarn vorbehalten, den theoretischen ausgearbeiteten Plan in der Praxis zu überprüfen und wir behalten uns weitere Maßnahmen vor. Kommt es zur Veränderung der Ausgangssituation z.B. ein neues Baugebiet oder andere Maßnahmen, die zu einer Erhöhung der Immissionswerte führen, behalten wir es uns ebenso vor, sofort aktiv zu werden, um unsere Rechte zu vertreten.</p>	<p>Wenn weitere Planverfahren durchgeführt werden, wird die Öffentlichkeit ebenfalls beteiligt und kann Stellungnahme abgeben.</p>
--	--

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Nr.	Abgegeben durch	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Straßen NRW	<p>Der ausgewiesene Änderungsbereich befindet sich östlich der L 844 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Applehülsen.</p> <p>Die zufahrtsmäßige Erschließung ist überwiegend vorgesehen über eine vorhandene Gemeindestraße – Ahornweg -, die etwa in Station 0,250 im Abschnitt 27 in die L 844 einmündet, wobei die Anlieferverkehre des Discounters überwiegend über eine vorhandene Zufahrt in ca. Station 0,300 erfolgen soll.</p> <p>Sollte im Bereich dieser Zufahrt – bedingt durch das Hinzukommen des Einzelhandelsbetriebes – Störungen im Verkehrsablauf im Zuge der L 844 ergeben, gehen die eventuell erforderlich werdenden Kosten für verkehrslenkenden Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde Nottuln, der es unbenommen bleibt, sich diese Kosten vom jeweiligen Investor erstatten zu lassen.</p>	<p>Die Erschließung ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend angelegt. Der Hinweis zu eventuell notwendigen Nachbesserungen wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Gemeindewerke	<p>Die Abrechnung der Kanal- und Wasseranschlussbeiträge muss noch erfolgen.</p> <p>Die Herstellkosten des Kanalhausanschlusses sind noch abzurechnen.</p> <p>Die Herstellkosten des Wasserleitungshausanschlusses sind noch abzurechnen.</p> <p>In die öffentliche Abwasseranlage darf nur solches Abwasser eingeleitet werden, das aufgrund seiner Inhaltstoffe, Konsistenz und Herkunft unter Einhaltung der Grenzwerte lt. Bestimmungen des § 7 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Nottuln entspricht.</p>	<p>Diese Punkte sind unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu sehen.</p>

3	Wehrbereichsverwaltung West	Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.	Falls dies der Fall sein sollte, wird die Baugenehmigungsbehörde die Wehrbereichsverwaltung beteiligen.
4	Kreis Coesfeld	Zum Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen sind Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Ein- und Ausfahrtverbote sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen worden. Ob diese Maßnahmen zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ausreichen, kann auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen nicht beantwortet werden. Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes ist daher nicht möglich.	Mit dem Gutachten ist geprüft worden, ob eine Nutzung des Planbereiches durch einen Lebensmittelmarkt prinzipiell in Hinblick auf den Immissionsschutz der Anwohner möglich ist. Eine unabhängige Prüfung und Maßnahmen müssen im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.
5	Bezirksregierung Münster	Vorhaben dieser Größenordnung sind in der Regel landesplanerisch nicht bedenklich. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm sowie 160 qm Verkaufsfläche für weitere nachversorgungsrelevante Sortimente muss jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich hier um einen Standort der Nahversorgung oder möglicherweise sogar um ein Nahversorgungszentrum des Ortsteils Appelhülsen handelt. Eine Beurteilung der vorgesehenen Planung erfolgt daher gemäß § 24a LEPro. Für das gesamte Gemeindegebiet gibt es noch kein Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept. Bislang hat die Gemeinde Nottuin per Ratsbeschluss nur den zentralen Versorgungsbereich für das Zentrum festgelegt, ein Gutachterbüro wurde aber bereits mit der Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Wenn zu	Ein mögliches Nahversorgungszentrum ist jedoch im Bereich des Plangebietes sowie des vorhandenen Lebensmittelversorgers zu sehen. Nach der Schließung eines kleinen Nahversorgers ist der vorhandene Vollsortimenter an der Lindenstraße neben Bäckereien, einem Getränkeladen und einem Drogeriemarkt die einzige Nahversorgung in Appelhülsen. Insgesamt bestehen in den Bereichen Lebens- und Genussmittel sowie Körperpflege/Drogerieartikel in Appelhülsen ca. 2000 m ² Verkaufsfläche. Bei einem jährlichen Kaufkraftpotenzial von mehr als

		<p>diesem Zeitpunkt schon sichergestellt ist, dass das Planareal künftig als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept der Gemeinde ausgewiesen wird und der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsbetriebe der Kaufkraft der Bevölkerung des Ortsteils entspricht, werden keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung erhoben.</p>	<p>9.000.000 € in Appelhülsen ist die Kaufkraft in Appelhülsen noch nicht ausgeschöpft.</p>