

Eingegangene Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ während der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Frühzeitige Behördenbeteiligung vom 25.03.2011 bis 26.04.2011

	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
1.	LWL-Archäologie für Westfalen	Da die o.g. Planung einen frühneuzeitlichen / neuzeitlichen Siedlungs- und Gewerbebereich betrifft, bitten wir, folgenden Hinweis zu berücksichtigen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/ 591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).	Der Hinweis wird berücksichtigt und im Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.
2.	Gemeindewerke		
	Straßenbau	Die Wegeführung zum Ludgerus- Pättken ist zu klären, erforderliche Straßenbauarbeiten durch Kostenübernahme Wübken.	Eine Konkretisierung der Planungsabsichten wird in den Unterlagen für die Offenlage vorgenommen. Sowohl die Klärung der Wegeführung zum Ludgerus- Pättken als auch die Kostenübernahme erforderlicher Straßenbauarbeiten ist die Aufgabe der Gemeinde. Die bisherige Wegeführung über das Grundstück der Fa. Wübken wurde freundlicherweise geduldet. Zukünftig soll hier eine verkehrssichere

			<p>bauliche Trennung vorgesehen werden. Die Kostenverteilung hierfür muss mit der Fa. Wübken abgestimmt werden. Dies ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
	Grünanlagen	<p>Im vorgesehenen Geltungsbereich des B- Planes sowie im unmittelbaren Grenzbereich befinden sich orts- und landschaftprägende Laubbäume, die ein zumessen sind und erhalten werden sollten.</p> <p>Die Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, sollte im gesamten WA- und WA F- Gebiet entlang des Nonnenbaches ausgeweitet werden.</p> <p>Die Wegeverbindung zwischen Twiaelf- Lampen- Hok und Ludgerus- Pättken entlang zwischen dem Liebfrauen-Kindergarten und dem Mühlenteich sollte entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Einsehbare Lager- und Hofflächen im WA F- Gebiet sollten mit einem entsprechenden Sichtschutz versehen werden.</p>	<p>Bäume, die sich in privaten Gärten befinden, als erhaltenswert und schützenswert festzusetzen, wird als unverhältnismäßiger Eingriff in privates Eigentum gesehen.</p> <p>Umfasst den gesamten im Geltungsbereich liegenden Randstreifen. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Denkmals. Die Denkmalerhaltung wird wichtiger als der Gewässerschutz gesehen.</p> <p>Eine diesbezügliche Konkretisierung der Planungsabsichten wird in den Unterlagen für die Offenlage vorgenommen.</p> <p>Entlang der Hofflächen wird eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplanentwurf eingetragen.</p>
	Gewässerschutz	<p>Im Bereich der Mühle im Nahbereich des Nonnenbaches lagern wassergefährdende Stoffe (wie z.B. Dünger. Es ist daher sicherzustellen, dass Schutzgüter – hier insbesondere Wasser (Oberflächen- und Grundwasser) hiervon nicht betroffen sind.</p>	<p>Ein Teil des Grundstückes liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes, Zone III. Der Grenzverlauf wird im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Die</p>

			Einhaltung der notwendigen Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.
3.	Handwerkskammer Münster	Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben, den bestehenden Einzelhandelsbetrieb langfristig abzusichern, unsererseits keine Bedenken. Allerdings sind die Städtebaulichen Auswirkungen nicht wirklich abzuschätzen, solange weder zu den festzulegenden Sortimenten noch zur Verkaufsfläche eine Aussage getroffen wird. Wir regen an, die Planungsabsicht in diesem Sinne zu konkretisieren.	Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren, während der Offenlage, getroffen.
4.	Katholische Kirchengemeinde ST. Martin, Nottuln	<p>In vorgenannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den bisherigen Schriftwechsel und teilen Ihnen mit, dass nach entsprechender Beratung und Beschlussfassung im Kirchenvorstand, die Kirchengemeinde gegen die vorgelegten Entwürfe der o.g. Bauleitplanung Anregungen und Bedenken geltend machen.</p> <p>Der Kirchenvorstand nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Alte Mühle“ zur Kenntnis. Unmittelbar angrenzend zu dem Bebauungsplan befindet sich der im Eigentum der Gemeinde Nottuln stehende Liebfrauen-Kindergarten, der gem. Nutzungsvereinbarung vom 14.07.2010 in der Trägerschaft der Kirchengemeinde St. Martin, Nottuln geführt wird. In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird unter Punkt 4.2 darauf hingewiesen, dass die Zuwegung zum Kindergarten um die Belange der Verkehrssicherheit in dem Bebauungsplanverfahren mit geregelt werden soll.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist der Kirchenvorstand der Meinung, dass die gesamte Zugangssituation zum Kindergarten vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit aber auch der Attraktivität verbessert werden soll. Der heutige Eindruck eines</p>	<p>Eine Konkretisierung der Planungsabsichten wird in den Unterlagen für die Offenlage vorgenommen.</p> <p>Zukünftig soll hier eine verkehrssichere bauliche Trennung zwischen dem Grundstück des Landhandels und der Wegführung zum Kindergarten vorgesehen werden.</p>

		<p>Hintereinganges ist aufzuwerten. Zudem wird ein erhebliches Gefährdungspotential gesehen, wenn der heutige Landhandel sich erweitert und somit mehr Verkehrsbewegung dort stattfinden werden.</p> <p>Wir bitten Sie, die v.g. Punkte bei der Überplanung zu berücksichtigen und sich für eine Verbesserung der Situation einzusetzen.</p>	<p>Auf Grund des geringen Umfanges der Erweiterung des Landhandels kann man davon ausgehen, dass es zu keinem erheblichen Anstieg an Verkehrsbewegung kommen wird.</p>
5.	Kreis Coesfeld		
	Bauordnung	<p>zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der grundsätzliche Ansatz zur Sicherung des Betriebes „Wübken“ über eine Fremdkörperfestsetzung ist nachvollziehbar. Aufgrund des bisher jedoch nicht konkretisierten Regelungsinhaltes im Bereich der Fremdkörperfestsetzung (Art und Umfang des bestehenden Betriebes, zulässige Erweiterung,...) kann eine konkrete Stellungnahme zum jetzigen Planungsstand nicht abgegeben werden.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bereits im Jahre 2006 eine Voranfrage für die Erweiterung des Betriebes Wübken gestellt wurde. Damals wurden neben den planungsrechtlichen Problemen auch die Immissionsschutzrechtlichen Probleme erörtert. Wegen der Entfernung von ca. 15 m zum Kindergarten und zum nächstgelegenen Wohnhaus wurden damals seitens des Staatlichen Umweltamtes Bedenken angemeldet. Aufgrund der damals vorgebrachten Bedenken und der nun vorgesehenen Erweiterung der Baugrenzen in Richtung Kindergarten, wird eine Verlagerung der Immissionsschutzrechtlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Konkretisierung der Planungsabsichten wird in den Unterlagen für die Offenlage vorgenommen.</p>

		Begutachtung auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren für nicht sachgerecht gehalten. Eine solche Planung verursacht bzw. verstärkt ggf. bestehende Konflikte und verstößt ohne Thematisierung der Konflikte - entsprechend der hierzu ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung - gegen das Abwägungsgebot (Grundsatz der Konfliktbewältigung) gem. § 1 (7) BauGB.	
	Immissionsschutz	<p>Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der vorhandene Landhandelbetrieb soll durch eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO abgesichert werden. Der Begründung kann unter Punkt 7.11 „Fremdkörperfestsetzung“ entnommen werden, dass bei Änderungen und Erweiterungen die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen werden muss. Dies reicht aus der Sicht des Immissionsschutzes für die Fremdkörperfestsetzung nicht aus. Die Verträglichkeit des vorhandenen Betriebes unter Berücksichtigung der Ausweisung „WA“ ist schon im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu untersuchen.</p> <p>Bei einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung auf der Grundlage des momentan heranzuziehenden § 34 BauGB würden auf dem Weg der gegenseitigen Rücksichtnahme an den der Anlage nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen über den Immissionsrichtwerten für „WA“ hinausgehende Lärmimmissionsrichtwerte zugrunde gelegt. Durch die Ausweisung als „WA“ im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch auf die Einhaltung von „WA“-Werten festgeschrieben.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage wird ein Schalltechnisches Gutachten vorliegen.
	Oberflächengewässer	Im Wohnbereich am Twiaelf-Lampen-Hok ist ein 5m breiter Uferstreifen parallel zum Nonnenbach festgesetzt. Laut	Dem Hinweis wird insofern gefolgt, dass der 5 m breite Streifen entlang des

		Fachdienst Oberflächengewässer sollte dieser Streifen auch auf dem Flurstück 818 mit festgesetzt werden, um sich hier Möglichkeiten offen zu halten die Durchgängigkeit des Nonnenbaches wiederherstellen zu können.	Nonnenbaches den gesamten im Geltungsbereich liegenden Randstreifen, der mit der zeichnerischen Festsetzung für Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, umfasst. Hiervon ausgenommen ist nur der Bereich des Denkmals. Die Denkmalerhaltung wird wichtiger als der Gewässerschutz gesehen. Gem. textlicher Festsetzung sind kleinere Brückentragwerke als fußläufige Wegeverbindung ausnahmsweise zulässig. Das Flurstück 818 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches.
	Untere Landschaftsbehörde	Es ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Der Unteren Landschaftsbehörde sind Vorkommen geschützter Arten, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten, nicht bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Offenlage wird eine Artenschutzprüfung (ASP) vorliegen.
6.	Bischöfliches Generalvikariat Münster	Im Planbereich sind von uns keine Planungen und sonstige Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Für den Bereich der Zuwegung zum Kindergarten im Zusammenhang mit Punkt 7.11 Fremdkörperfestsetzung verweisen wir auf die Stellungnahme der katholischen Kirchengemeinde ST. Martin in Nottuln.	Siehe Abwägungsempfehlung zur Stellungnahme Nr. 4 der katholischen Kirchengemeinde ST. Martin in Nottuln.
7.	LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich eine Wassermühle (Mühlenstraße 16), ein Baudenkmal im	

	Baukultur	<p>Sinne des §2 (1) DSchG NW, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Für das im Nordosten angrenzende Gebäude ist eine Erweiterungsfläche für den Landhandel vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche mit den im B-Plan Nr. 120 aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen beeinträchtigt nicht das Denkmal.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird um Beteiligung gebeten. Im Besonderen ist die konkrete Erweiterungsmaßnahme zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung erfolgt im Zuge von Baugenehmigungsverfahren.</p>
--	------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.03.2011 bis 26.04.2011 sind keine Stellungnahmen eingegangen.