

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

Behördenbeteiligung in der Offenlage vom 16.01.2012 bis 16.02.2012

	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
1.	<b>LWL-Archäologie für Westfalen</b>	Da in den Bebauungsplan bereits ein Hinweis betr. Archäologischer Bodenfunde aufgenommen wurde, bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass diese Stellungnahme lediglich die Belange der Bodendenkmalpflege berücksichtigt und nicht eine entsprechende Stellungnahme des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege ersetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	<b>Kreis Coesfeld</b>		
	<b>Immissionsschutz</b>	Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ nimmt der Fachdienst <b>Immissionsschutz</b> wie folgt Stellung:  Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Mühle“ dient u.a. der Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des vorhandenen Landhandelbetriebes. Dieser Betrieb wird durch eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO in einem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich aufgefangen.  Zur Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen ist durch das Büro Richters + Hüls eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. L-3405-01 vom 27.10.2011) gefertigt worden. Diese Berechnung berücksichtigt LKW – Bewegungen für	Dem Hinweis wird gefolgt.

		<p>Anlieferungen und PKW – Bewegungen für den Kundenverkehr ausschließlich außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Zeit zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr sowie 20.00 Uhr und 22.00 Uhr) der TA Lärm.</p> <p>Gemäß der getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 sind jedoch nur die Nachtzeiten zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) für die LKW – Bewegungen ausgenommen worden.</p> <p>Die Ergebnisse des o.g. Lärmgutachtens sind somit zur Sicherstellung des Immissionsschutzes bezüglich der gewerblichen Lärmimmissionen nicht ausreichend umgesetzt worden.</p>	<p>Geänderte textliche Festsetzung:          „In der Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr sind LKW Bewegungen oder Verladetätigkeiten unzulässig</p>
	<p><b>Oberflächengewässer</b></p>	<p>Seitens des Fachdienstes <b>Oberflächengewässer</b> bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die soweit wie mögliche durchgängige Festsetzung eines Streifens entlang des Nonnenbaches, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist, wird seitens der Wasserwirtschaft ausdrücklich begrüßt. Wünschenswert wäre es noch, wenn der Bereich auch als Gewässerrandstreifen gem. § 90a LWG im Bebauungsplan bezeichnet würde.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der 5 m breite Streifen entlang des Nonnenbaches (nur im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles der „Alten Mühle“ unterbrochen) , der mit der zeichnerischen Festsetzung für Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, im Plan dargestellt ist, wird auch als Gewässerrandstreifen gem. § 90a LWG bezeichnet. Die gem. textlicher Festsetzung ausnahmsweise zulässigen kleineren Brückentragwerke sind mit dem Fachdienst <b>Oberflächengewässer</b> im Bauantragsverfahren abzustimmen.</p>

	<p><b>Untere Landschaftsbehörde</b></p>	<p>Die <b>untere Landschaftsbehörde</b> hat ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Dem kann soweit gefolgt werden, wie Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht bekannt sind. Die unter Punkt 4.1 der Artenschutzprüfung aufgelisteten prophylaktischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind allerdings nicht hinreichend. Der gute Erhaltungszustand europarechtlich geschützter Arten ist sicherzustellen. Bei Brutverdacht sind die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Tiere angetroffen, ist die Untere Landschaftsbehörde einzuschalten.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
	<p><b>Bauordnung</b></p>	<p>Seitens des Fachdienstes <b>Bauordnung</b> bestehen ebenfalls keine Bedenken. Folgende Punkte werden jedoch angeregt:</p> <p>Für den Bereich WA F ist gem. textlicher Festsetzung 1.2 eine Erweiterung der Geschossfläche um max. 90 m<sup>2</sup> des bestehenden Einzelhandelsbetriebs zulässig. Da aufgrund des Alters der Bebauung weder bei der Gemeinde Nottuln noch bei der Kreisverwaltung Coesfeld Genehmigungsunterlagen zu dem Objekt vorliegen, sollte z.B. maximale Verkaufsfläche und / oder die maximale Geschossfläche festgesetzt werden, um eine Bestimmtheit der Festsetzung zu erreichen.</p> <p>Die Gestaltungsfestsetzung „4.3 – Dachgestaltung“ setzt fest, dass der Dachbereich ab 1,50 m von den Ortsgängen von</p>	<p>Dem Hinweis wurde im Bereich der textlichen Festsetzungen folgendermaßen gefolgt: Die Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Einzelhandelsbetriebes darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, hiervon ausgenommen sind die Außenverkaufsflächen.</p> <p>Dem Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen gefolgt.</p>

		<p>Aufbauten freizuhalten ist. Gemeint war vermutlich der Dachbereich bis 1,50 m von den Ortgängen entfernt. Hier sollte eine eindeutige Formulierung gewählt werden. (z.B.: Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zu den Ortgängen einhalten.) Weiterhin sollte klargestellt werden, ob Photovoltaikanlagen als Aufbauten gelten sollen und damit ebenfalls diesen Abstand einhalten müssen.</p>	<p>„Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zu den Ortgängen einhalten. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen, sie gelten nicht als Dachaufbauten.“</p>
	<p><b>Brandschutzdienststelle</b></p>	<p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> gibt folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 12 t befahrbar sind. Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50,00 m sind, so sind am Ende der Stichstraßen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge herzustellen.</li> <li>2. Werden verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen oder Zufahrten für den allgemein Fahrzeugverkehr durch Sperrpfosten o.ä. gesichert, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.</li> <li>3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW – Regelwerk „Arbeitsblatt W 405 Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für allgemeine (WA) und Mischgebiete (MI) mit <math>\leq 3</math> Vollgeschosse und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (= 800 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zu stellen. Die Sicherstellung einer den örtlichen</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung erfolgt im Zuge von Baugenehmigungsverfahren.</p>

		<p>Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>4. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW – Regelwerk „Arbeitsblatt W 405 Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des o.g. Arbeitsblattes für allgemeines Wohngebiet (WA) mit ≤ 3 Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr für Brandausbreitung (aufgrund der Fremdkörperfestsetzung) eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (= 1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zu stellen. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>5. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gemäß DVGW Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.</p> <p>6. Sofern Gebäude entstehen werden mit Aufenthaltsräumen, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche liegen bzw. dessen zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gem. § 17 (3) BauO NRW <u>baulich</u> sicher zu stellen, da die Gemeinde Nottuln über kein Hubrettungsgerät (z.B. Kraftfahrdrehleiter) verfügt.</p>	
	<p><b>Untere Gesundheitsbehörde</b></p>	<p>Seitens der <b>Unteren Gesundheitsbehörde</b> bestehen gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind lt. Schalltechnischem Gutachten des Ing.-büros Richters und Hüls vom 27.10.2011 an den nächstgelegenen Wohnhäusern zur</p>	

		Tagzeit um mindestens 3 dB (A) unterschritten. Während der Nachtzeit findet kein Betrieb auf dem Gelände der Firma Wübken statt. Erhebliche Gefahren, Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft und Allgemeinheit sind nicht zu befürchten.	
<b>3.</b>	<b>Gemeindewerke</b>		
	<b>Gebühren und Beiträge</b>	Prüfung auf festgesetzte Beiträge muss erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Prüfung erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.
	<b>Abwasserwerk Hochwasserschutz</b>	Auf Grund der Nähe zum Nonnenbach, sollten über die Ausbildung eines Gewässerrandstreifens Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde gehalten werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der 5 m breite Streifen entlang des Nonnenbaches (nur im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles der „Alten Mühle“ unterbrochen) , der mit der zeichnerischen Festsetzung für Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, im Plan dargestellt ist, wird auch als Gewässerrandstreifen gem. § 90a LWG bezeichnet. Die gem. textlicher Festsetzung ausnahmsweise zulässigen kleineren Brückentragwerke sind mit dem Fachdienst <b>Oberflächengewässer</b> im Bauantragsverfahren abzustimmen.
	<b>Trinkwasser</b>	Wasserschutzgebietsgrenze im Norden betrachten	Die Wasserschutzgebietsgrenze im Norden ist nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf eingetragen und somit berücksichtigt worden.
	<b>Straßenbau</b>	Für die Erweiterung des Landhandels ist eine ausreichende	Durch die geringfügige Erweiterung des

		Wendemöglichkeit für Lastzüge zu schaffen.	Landhandels ist nicht mit einer Zunahme des LKW-Verkehres zu rechnen. Um die Wendemöglichkeit sicherer zu gestalten, werden die Hofflächen und der angrenzende Fußweg baulich voneinander getrennt.
	<b>Grünanlagen</b>	<p>Die Zweckbestimmung der Teilfläche Flur 35, Flurstück 20 ist nicht klar erkennbar.</p> <p>Im vorgesehenen Geltungsbereich des B-Planes sowie im unmittelbaren Grenzbereich befinden sich orts- und landschaftsbildprägende Laubbäume, die einzumessen sind und erhalten werden sollten. Insbesondere ist ein ortsbildprägender Baum in Flur 35, Flurstück 1137 erhaltenswert und zu schützen.</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>Einehbare Lager- und Hofflächen im WA.F-Gebiet sollten mit einem entsprechenden Sichtschutz versehen werden.</p>	<p>Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist mit dem Planzeichen Zweckbestimmung Gehweg eindeutig im Planentwurf dargestellt und in der Legende der „Zeichnerischen Festsetzungen“ erläutert.</p> <p>Der Baum befindet sich in einem privaten Garten. Eine diesbezügliche Festsetzung würde 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 als wichtiger gesehen, als der Gewässerschutz.</p> <p>Entlang der Hofflächen wurde eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingetragen. Der Anregung</p>

		Ein Teil des angrenzenden Nonnenbaches weder im B-Plan 120 noch im B-Plan 104 (Franz-Rhode-Platz) erfasst. Im B-Plan 120 sollte daher dieser Bereich des angrenzenden Nonnenbaches mit erfasst werden.	wurde somit gefolgt.  Der Nonnenbach bildet eine geeignete Zäsur als Plangebietsgrenze.
	<b>Gewässerschutz</b>	Der Nonnenbach sollte ganz im Bebauungsplan ausgewiesen werden, da er auch nicht im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 104 aufgenommen wurde.	Der Nonnenbach bildet eine geeignete Zäsur als Plangebietsgrenze.
4.	<b>Bezirksregierung Arnsberg</b>	<p>Der Antrag wurde geprüft. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weiteren Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1):</p> <p><b>(keine Bombardierung)</b></p> <p>Sollten Ihnen entgegen dieser Feststellung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg Informationen vorliegen, dass doch eine Kampfmittelbelastung tatsächlich vorliegt, so legen Sie bitte diese Informationen unter Bezug auf das vorliegende Schreiben vor, damit der hiermit abgeschlossene Vorgang wieder eröffnet und dann doch weitergehende Maßnahmen geprüft werden können.</p> <p>Sollten Sie trotzdem eine Überprüfung der beantragten Flächen wünschen, obwohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hierfür keinen Anlass sieht und auch</p>	<p>Der Gemeinde liegen keine Informationen über eine Kampfmittelbelastung vor. Eine Überprüfung der beantragten Flächen wird nicht beantragt.</p>

		<p>Sie keine gegenteiligen Informationen beibringen können, so hat der Grundstückseigentümer oder der Bedarfsträger alle Kosten zu tragen. Hierfür muss eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden. In diesem Fall bitte ich um Benachrichtigung unter Bezug auf das vorliegende Schreiben, damit der hiermit abgeschlossene Vorgang wieder eröffnet und die weitergehenden Maßnahmen veranlasst werden können.</p> <p>Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise die vorhandenen Luftbilder nicht das Ende der Kriegshandlungen zeigen.</p> <p>Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 22.2.45 ausgewertet werden.</p> <p>Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.</p>	
5.	<p><b>Katholische Kirchengemeinde ST. Martin, Nottuln</b></p>	<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 keine Anregungen und Bedenken geltend machen.</p> <p>Stellungnahme der katholischen Kirchengemeinde St. Martin Nottuln vom 19.04.2011</p> <p><i>„In vorgenannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den bisherigen Schriftwechsel und teilen Ihnen mit, dass nach</i></p>	<p>Eine Konkretisierung der Planungsabsichten wurde in den</p>

		<p><i>entsprechender Beratung und Beschlussfassung im Kirchenvorstand, die Kirchengemeinde gegen die vorgelegten Entwürfe der o.g. Bauleitplanung Anregungen und Bedenken geltend machen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 Hintereinganges ist aufzuwerten. Zudem wird ein erhebliches Gefährdungspotential gesehen, wenn der heutige Landhandel sich erweitert und somit mehr Verkehrsbewegung dort stattfinden werden.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, die v.g. Punkte bei der Überplanung zu berücksichtigen und sich für eine Verbesserung der Situation einzusetzen."</i></p>	<p>Unterlagen für die Offenlage vorgenommen. Eine verkehrssichere bauliche Trennung wurde vorgesehen. Ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Kindergartenträger, der Vertretern der Kirchengemeinde, der Leiterin des Kindergartens und der Gemeinde hat im Februar 2012 stattgefunden.</p> <p>Auf Grund des geringen Umfangs der Erweiterung des Landhandels kann man davon ausgehen, dass es zu keinem erheblichen Anstieg an Verkehrsbewegung kommen wird.</p>
6.	<b>LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur</b>	<p>Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich eine Wassermühle (Mühlenstraße 16), ein Baudenkmal im Sinne des §2 (1) DSchG NW, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Für das im Nordosten</p>	

		<p>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>
7.	<b>Deutsch Telekom GmbH</b>	<p>Sollte im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches an der Heriburgstraße durch die Modernisierung des Altenwohnheimes die Fernmeldeeinrichtungen verlegt werden, so bitten wir, frühzeitig – mindestens 2 Monate vor Baubeginn – schriftlich informiert zu werden (Zeichen: w00000037234054).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung erfolgt im Zuge von Baugenehmigungsverfahren.</p>