

Eingegangene Stellungnahmen sowie Abwägungsempfehlungen im Verfahren zur

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Neufassung und Erweiterung des zurzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 "Südwestlich Appelhüsener Straße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Gemeindewerke - Trinkwasser	In dem Bereich der neuen Baugrenze befindet sich eine Trinkwasserhausanschlussleitung. Diese muss vor einer möglichen Überbauung umgelegt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eintragung eines Leitungsrechtes ist nicht erforderlich, da die Leitung nicht öffentlichen, sondern ausschließlich privaten Belangen des Eigentümers dient.
Kreis Coesfeld - Immissionsschutz	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des vorhandenen Autohauses geschaffen werden. Hierzu wird die vorhandene Baugrenze im Änderungsbereich um ca. 15 m in Richtung Nordosten verschoben.</p> <p>Der Änderungsbereich ist ausgewiesen als GE (E) 1 und gegliedert nach dem Abstandserlass 1998 durch die Textliche Festsetzung Nr. 4: "Unzulässig sind Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 bis 191)".</p> <p>Durch diese Festsetzung sind Kfz-Reparaturbetriebe planungsrechtlich generell zulässig, da sie aufgeführt sind in der Abstandsklasse VII unter lfd. Nr. 211.</p> <p>Kfz-Reparaturbetriebe sind u.a. verbunden mit Lackierarbeiten.</p> <p>Nördlich der Appelhüsener Straße schließt sich Wohnbebauung an, diese ist durch einen Bebauungsplan als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung wird der Abstand Gewerbebetrieb zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen um ca. 15 m verkürzt und beträgt dann nur noch ca. 33 m.</p> <p>Gegen eine generelle planungsrechtliche Zulässigkeit von Kfz-Lackierarbeiten muss unter Berücksichtigung der v.g. geringen Abstände aus den Belangen des Immissionsschutzes Bedenken angemeldet werden.</p> <p>Es wird daher angeregt, durch Textliche Festsetzung im Änderungsbereich die Zulässigkeit von geruchsemitierenden Betrieben auszunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird im weiteren Planverfahren ergänzt.</p>

<p>Kreis Coesfeld – Untere Bodenbehörde</p>	<p>Gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde zunächst grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Bekanntermaßen besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 14.03.2005 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (-MBL. NRW. 2005 S. 582) für die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2).</p> <p>Dieser Nachforschungspflicht muss die Gemeinde nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt.</p> <p>Die Gemeinde/Stadt als verantwortlicher Träger der Bauleitplanung hat in eigener Zuständigkeit ausreichend zu prüfen, ob ein Bodenbelastungsverdacht besteht, d. h., Prüf- oder Vorsorgewerte der BBodSchV überschritten sein könnten. Liegen Anhaltspunkte für das Bestehen schädlicher Bodenveränderungen vor, wären Sie zusätzlich nach § 4 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verpflichtet diese dem Kreis Coesfeld als zuständige Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.</p> <p>Das Ergebnis der Nachforschung ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.</p> <p>Konkret befindet sich im Änderungsbereich der neu festzusetzenden, überbaubaren Grundstücksfläche eine Tankstelle. Die Betriebsfläche der Tankstelle ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 (4) BBodSchG einzustufen. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Tankstelle und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während des Betriebszeitraumes besteht für dieses Grundstück ein begründeter Bodenbelastungsverdacht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Erst nach Vorlage der Unterlagen/Untersuchungsergebnisse kann eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grund des noch nicht absehbaren Nutzungsendes der Tankstelle wurde in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zunächst auf eine Bodenuntersuchung verzichtet und diese bis zum Zeitpunkt einer absehbaren Nachnutzung verschoben.</p> <p>Um dennoch die potentielle Gefährdung erkennbar zu machen wurde zunächst im Rahmen der erneuten Offenlage ein entsprechender Hinweis ergänzt und im Rahmen der zweiten erneuten Offenlage dies weiter durch eine entsprechende textliche Festsetzung (bedingte Festsetzung) konkretisiert. So ist sichergestellt, dass eine Genehmigung einer Nachnutzung erst nach einer Bodenuntersuchung sowie einer ggf. erforderlichen Altlastensanierung möglich ist. Insofern wurde der Anregung gefolgt.</p>
---------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Erneute Behördenbeteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB

	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Gemeindewerke - Abwasser	Bei Erweiterung des Autohauses ist ein Antrag auf Kanalanschluss und Einleitung von Abwasser bei den Gemeindewerken Nottuln zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kreis Coesfeld – Untere Bodenbehörde	<p>Der Fachdienst Altlasten / Bodenschutz erklärt: Gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Neufassung und Erweiterung des zurzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 Südwestliche Appelhülseener Straße II“ bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde weiterhin grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Wie bereits mitgeteilt besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 14.03.2005 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (-MBI. NRW. 2005 S. 582) für die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2), da sich im Änderungsbereich der neu festzusetzenden, überbaubaren Grundstücksfläche eine Tankstelle befindet. Die Betriebsfläche der Tankstelle ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 (4) BBodSchG einzustufen.</p> <p>Der Nachforschungspflicht muss die Gemeinde vor Rechtskraft des Bebauungsplanes nachkommen. Die Frage, ob die planungsrechtlich ausgewiesene Nutzung mit ggf. vorhandenen Altlasten vereinbar ist, kann nicht nachfolgenden Verfahren überlassen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Erst nach Vorlage der Unterlagen/Untersuchungsergebnisse kann eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben werden. Wie ebenfalls bereits mitgeteilt, ist das Ergebnis der Bodenuntersuchung in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.</p>	<p>Auf Grund des noch nicht absehbaren Nutzungsendes der Tankstelle wurde in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zunächst auf eine Bodenuntersuchung verzichtet und diese bis zum Zeitpunkt einer absehbaren Nachnutzung verschoben.</p> <p>Um dennoch die potentielle Gefährdung erkennbar zu machen wurde zunächst im Rahmen der erneuten Offenlage ein entsprechender Hinweis ergänzt und im Rahmen der zweiten erneuten Offenlage dies weiter durch eine entsprechende textliche Festsetzung (bedingte Festsetzung) konkretisiert. So ist sichergestellt, dass eine Genehmigung einer Nachnutzung erst nach einer Bodenuntersuchung sowie einer ggf. erforderlichen Altlastensanierung möglich ist. Insofern wurde der Anregung gefolgt.</p>
Kreis Coesfeld - Brandschutzdienststelle	<p>Den der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorgelegten Unterlagen wird zugestimmt, wenn die nachstehenden Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:</p> <p>1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Gewerbegebiet (GE) mit $\geq 0,7$ Geschossflächenzahl eine Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ (= $1.600 \text{ l}/\text{min}$) 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>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	<p>2. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.</p> <p>3. Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden 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 baulich sicher zu stellen, da die Gemeinde Nottuln nicht über ein Hubrettungsgerät (z.B. Kraftfahrdrehleiter) verfügt.</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der zweiten erneuten Beteiligung der berührten Behörden sind keine Stellungnahmen eingegangen.