

Abwägung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 „Bau- und Gartenmarkt“

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Wehrbereichsverw. West	Unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - <u>meinerseits grundsätzlich keine Bedenken</u> gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschl. 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gebäudeteile mit einer Höhe von mehr als 20 m sind nicht vorgesehen.
2	Kreis Coesfeld		
	Immissionsschutz	Planungsanlass ist die Schaffung von Baurecht für die umfangreiche Neustrukturierung des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes. Zur Beurteilung des Immissionsschutzes ist durch das Büro Uppenkamp +Partner, Ahaus eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 05 0880 11 vom 06.09.2011) gefertigt worden. Diese Berechnung weist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. Punkt 6.1 der TA Lärm sowie für kurzzeitige Geräuschspitzen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen aus. Als für das Vorhaben maßgeblicher Immissionsort ist	

		das Wohnhaus Appelhülsener Straße 19 anzunehmen. Hier befindet sich unmittelbar in ca. 6 m Entfernung die LKW - Ausfahrt. Nach dem Gutachten wird der Bau- und Gartenmarkt von 1 LKW pro Betriebsstunde (Betriebszeit 9.00 bis 19.00 Uhr) angefahren. Dadurch wird der gem. TA Lärm einzuhaltende Lärmspitzenpegel von 90 dB(A) zwar nicht überschritten, aber am v.g. Immissionsort mit ca. 88 dB(A) nahezu ausgereizt. Der Gutachter empfiehlt daher die Errichtung einer Lärmschutzwand mit der Höhe von 2m entlang der Grundstücksgrenze des Flurstückes 814. Diese Lärmschutzwand findet sich im zeichnerischen Teil sowie in der Textlichen Festsetzung Nr. 5 „Sicht- und Lärmschutzanlagen“ wieder, es ist daher von einer planungsrechtlichen Sicherstellung des Immissionsschutzes bezüglich des Anlagenlärms auszugehen. Im durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren wird auf der Grundlage der vorliegenden lärmtechnischen Prognose und der dann vorliegenden aktuellen Vorhabenplanung die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte gem. TA Lärm zu prüfen und sicherzustellen sein.	Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen stellen die Errichtung der Lärmschutzwand entsprechend der gutachterlichen Empfehlung sicher. Im Übrigen wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.
	Kommunale Abwasserbeseitigung	Laut Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung sind die auf dem Grundstück anfallenden Abwässer (Regen- und Schmutzwasser) über den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten. Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals wäre es jedoch wünschenswert, das anfallende Regenwasser zumindest teilweise über Grünflächen zu versickern.	Die künftige Entwässerung richtet sich nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan. Danach ist ein entsprechendes Stauraumvolumen auf dem Grundstück zu schaffen, um das Wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Insofern wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.
	Bauordnung	Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Hinsichtlich der Gestaltungsfestsetzung Nr. 2 wird allerdings angeregt, doch klarzustellen, dass mit der	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Formulierung ist entsprechend angepasst worden.

		Größenbeschränkung auf 50 m ² Werbefläche die Summe der Werbeanlagen gemeint ist und nicht die Größe jeder einzelnen Anlage.	
	Brandschutzdienststelle	Ob Feuerwehr-Zufahrten, -Umfahrten, -Durchfahrten, -Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig werden, kann erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Gewerbegebiete (GE) mit < 3 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 96 m³/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. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen. 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 <u>baulich</u> sicher zu stellen, da die Gemeinde Nottuln <u>nicht</u> über ein Hubrettungsgerät (z.B. Kraftfahrdrehleiter) verfügt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3	Telekom	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 27. Januar 2012 nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es handelt sich hier um die beiden Anbindung ans Fernmeldeleitungsnetz. Sollte durch die Erweiterung einer Umlegung oder einen Rückbau der Anbindungen notwendig sein, so bitten wir dem Eigentümer/Investor aufzuerlegen, uns rechtzeitig über den Abriss / Neubau der Gebäude in Kenntnis zu setzen. Dieses sollte mindestens 4 Wochen vor Abriss-Neubautermin stattfinden, damit vorhandene Netzeinbauten rechtzeitig entfernt oder neu geplant werden können. Unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 126 „Bau- und Gartenmarkt“.	
4	Bezirksregierung Arnsberg	Der Antrag wurde geprüft. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt (Indikator 1): (keine Bombardierung)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		Sollten Ihnen entgegen dieser Feststellung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg Informationen vorliegen, dass doch eine Kampfmittelbelastung tatsächlich vorliegt, so legen Sie bitte diese Information unter Bezug auf das vorliegende Schreiben vor, damit der hiermit abgeschlossene Vorgang wieder eröffnet und dann doch weitergehende Maßnahmen geprüft werden können. Sollten Sie trotzdem eine Überprüfung der beantragten Fläche wünschen, obwohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hierfür keinen Anlass sieht und auch 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. Allgemeines: 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.	
5	Gemeindewerke		
	Abwasserwerk	Punkt 1.6.1 Entwässerung der Begründung zur 71. Flächennutzungsplanänderung Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Nottuln	Die künftige Entwässerung richtet sich nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan. Danach ist ein entsprechendes Stauraumvolumen auf dem Grund-

		sieht den Anschlusszwang für Niederschlagswasser nicht <u>zwingend</u> vor. In § 9 Abs. 5 der Entwässerungssatzung (Auszug liegt bei) ist die entsprechende Ausnahmeregelung definiert. Aus Wasserwirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll die Ableitung von Niederschlagswasser zu reduzieren bzw. zu verzögern. Wo immer möglich sollte auf eine vollständige Versiegelung der Oberflächen verzichtet werden.	stück zu schaffen, um das Wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Insofern wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.
	Grünflächenamt	Hinweis zu textliche Festsetzungen: <u>Festsetzungen gem. §86 BauO NW - Nr. 4 Begrünung</u> Austausch von 2. Satz: <i>„ Eine Anpflanzung von gliedernden Hecken oder Büschen sowie jeweils ein mittelgroß- bis großkroniger Baum je 6 PKW-Stellplätze zur Belebung, Auflockerung und Gliederung ist gemäß Durchführungsvertrag herzustellen"</i>	Im Zuge des Planverfahrens ist die Gestaltung der Parkflächen deutlich verbessert worden. Diese sind nun entlang einer geschwungenen Erschließungsachse angeordnet. Hierdurch ist eine deutliche Verbesserung des Erscheinungsbildes und der zugehörigen Begrünung erfolgt. Auf Grund dieser Umgestaltung ist jedoch die geforderte hohe Zahl von Einzelbäumen für eine Auflockerung und Begrünung der Stellplatzanlage nicht erforderlich und wird auf einen Baum je 15 Stellplätze reduziert. Insofern wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.
	Straßenwesen	Bei den Grundstücksausfahrten sind die erforderlichen Schenkellängen der Sichtfelder für die Anfahrtssicht beim Verlassen des Parkplatzes zu beachten. Für die Ausfahrt an der Oststraße ist im Abstand von 3,00 m zur Fahrbahnkante jeweils eine Sichtweite für die Anfahrt von mindestens 40 m einzuplanen. Für die Ausfahrt zur Bundesstraße B 525 ist auf Grund des angegliederten Radweges an der Bundesstraße beidseitig ein Sichtfeld im Abstand von 5,00 m von der Fahrbahnkante mit der Schenkellänge je Fahrtrichtung von 70,00 m einzuhalten. Eventuelle Straßenbäume und Hecken die das daraus	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

		resultierende Sichtdreieck beeinträchtigen sind auf Grund der Verkehrssicherungspflicht zu fällen oder zu entfernen.	
6	Bezirksregierung Münster	Die Gemeinde Nottuln hat die Absicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Bau- und Gartenfachmarktes an der Appelhülsener Straße zu schaffen. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche soll um 2.960 qm auf künftig max. 6.800 qm erweitert werden. Der Standort der Planung wird in den Bauleitplänen als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel, Bau- und Gartenfachmarkt" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt bzw. festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtfläche beschränkt. Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente auf Grundlage einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse. Die Gemeinde bittet um landesplanerische Zustimmung zur 71. Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 126 "Bau- und Gartenfachmarkt". Derzeit existieren keine Ziele der Raumordnung in NRW, die spezifisch für den großflächigen Einzelhandel gelten und somit dieser Planung entgegenstehen. Ungeachtet dessen sind die im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland formulierten Ziele im Rahmen der kommunalen Abwägung zu	

	berücksichtigen. Demnach ist großflächiger Einzelhandel nur im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) anzusiedeln. Der Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 "Bau- und Gartenmarkt" ist im derzeit geltenden Regionalplan Münsterland als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Im Hinblick auf die vorhandene Nutzung ist in der Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland jedoch die Darstellung des zur Rede stehenden Standortes als ASB vorgesehen. Vor diesem Hintergrund werden keine landesplanerischen Bedenken gegen die 71. Änderung des Flächennutzungsplans erhoben. Weiterhin möchte ich aber auf folgenden Aspekt hinweisen: Wenn im Gemeindegebiet die Verkaufsflächen für das Sortiment "Pflanzen/Gartenbedarf" erhöht werden, so sind laut gutachterlicher Einschätzung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Nottuln bzw. der Nachbarkommunen zu erwarten. Im Einzelhandelskonzept von Dezember 2009 (S. 15) wird für dieses Sortiment jedoch schon jetzt eine Zentralität von 138% aufgeführt. Auf Grund dessen ist ein verschärfter Wettbewerb innerhalb der Gemeinde für das Sortiment "Pflanzen/Gartenbedarf" zu erwarten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel der kommunalen Bauleitplanung ist es, den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen und negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen zu vermeiden, nicht jedoch ein allgemeiner Konkurrenzschutz innerhalb der Gemeinde. Insofern besteht keine Notwendigkeit zu weiter gehenden Beschränkungen in diesem Sortiment.
--	---	--

7	Straßen NRW	Das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet liegt im Bereich der freien Strecke der Bundesstraße 525, Appelhülsener Straße und unterliegt somit den Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Bundesstraßen haben außerhalb von Ortsdurchfahrten in erster Linie die Funktion der Verbindung zentraler Orte. Anbindungen an freie Strecken von Bundesstraßen schränken die Leistungsfähigkeit und damit die Verbindungsfunktion generell ein und stellen außerdem zusätzliche Gefahren- und Störstellen für den fließenden Verkehr dar. Aus diesen Gründen sind zusätzliche Einmündungen und Kreuzungen an den freien Strecken von klassifizierten Straßen grundsätzlich zu vermeiden. Die Möglichkeiten rückwärtiger Erschließungen sowie die Nutzung bereits vorhandener Anbindungen stellen daher bei der Abwägung einen besonderen Belang dar. Durch die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 126 „Bau- und Gartenmarkt“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des vorhandenen „Hagebaumarktes“ von rd. 3.850 m² auf insgesamt 6.800 m² ermöglicht werden. Über das geplante Vorhaben und die damit verbundene Erschließung fand bereits im Juli 2011 ein gemeinsamer Termin mit der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem Architekturbüro und der Regionalniederlassung Münsterland statt. Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 525 wurde unter Abwägung der bereits bestehenden Nutzung und der zu erwartenden Umstufung nach Realisierung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
---	-------------	--	---

	der OU Nottuln die folgende Vorgehensweise einvernehmlich vereinbart: Straßen NRW stimmt einer Zufahrt an der B 525 zu, sofern nur die Fahrbeziehung „rechts raus“ zugelassen wird. Die Führung der vorgenannten Fahrbeziehung ist durch eine bauliche Anlage zu verdeutlichen, z. B. durch eine entsprechende Lenkung mittels Hochbordsteinen. Über die baulichen Maßnahmen werden seitens des Veranlassers Planunterlagen aufgestellt, in denen die Befahrbarkeit mittels Schleppkurven nachgewiesen wird. Die Regionalniederlassung Münsterland wird für die Ausführungsplanung ein vereinfachtes Sicherheitsaudit durchführen. Sobald die Planung einvernehmlich mit Straßen NRW abgestimmt ist, wird eine Sondernutzungsvereinbarung seitens der Regionalniederlassung Münsterland aufgestellt. Sämtliche Kosten, die sich aus der Maßnahme ergeben sind vom Veranlasser zu tragen. Sofern Umbauten im Zuge der B 525 notwendig werden, sind darüber hinaus die Unterhaltungsmehrkosten vom Veranlasser abzulösen. Entgegen der im Juli 2011 gemeinsam erörterten, vorgenannten Erschließungsplanung soll nunmehr über die Zufahrt „Appelhülseener Straße“ der Anliefer-	Im Zuge des weiteren Planverfahrens sind die Festsetzungen nun entsprechend der Vereinbarungen vorgesehen. Insofern wird der Stellungnahme gefolgt.
--	--	--

		verkehr auf das Gelände gelangen. Gleichzeitig soll über diese Zufahrt der Kunden-PKW „reibungslös“ abfahren. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung von 18.461 Kfz/24h, mit einem SV-Anteil von 8% auf der B 525 und dem noch nicht feststehenden Zeitpunkt der Umstufung, werden gegen die nunmehr geplante Erschließung aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit im Zuge der B 525 Bedenken erhoben. Ich bitte die gemeinsam vereinbarte Erschließung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und entsprechend planerisch bzw. textlich festzusetzen. Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden vom Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen. Bei dem weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich zu beteiligen.	
--	--	--	--

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	Nachbar 1	Der Nachbar bewohnt das Wohnhaus nordwestlich des Plangebietes. Auf der Grundstücksgrenze ist derzeit eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Da das Wohnhaus auf Grund des lange zurück liegenden Baujahres nur etwa einen Meter von der Grundstücksgrenze entfernt liegt und sich hier Fenster befinden, wird angeregt, die Lärmschutzwand transparent zu gestalten, um die Besonnung des Wohngebäudes sicherzustellen.	Eine entsprechende Gestaltung wird über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt. Insofern wird der Stellungnahme gefolgt.
9	Nachbar 2	Es wird angeregt, dass die bislang festgesetzte Lärmschutzwand, die den Gartenbereich des Gebäudes Appelhülsener Straße 19 schützt (sowohl als Schall- als auch als Sichtschutz) auch entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Appelhülsener Straße 15 f fortgesetzt wird. Hier seien die Belastungen im Gartenbereich genauso wie im angrenzenden Bereich einzuschätzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Zuge des weiteren Planverfahrens wurde die Festsetzung nun auf die gesamte Grundstücksgrenze an nordwestlicher Seite ausgedehnt.

Behördenbeteiligung

	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10	Wehrbereichsverw. West	Zu der Planung habe ich bereits am 08.05.2012 Stellung genommen. Die vorgenommenen Änderungen zur erstmaligen Beteiligung haben meinerseits zu keinem andren Prüfergebnis geführt. Meine Stellungnahme vom 08.05.2012 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gebäudeteile mit einer Höhe von mehr als 20 m sind nicht vorgesehen.

11	Gemeindewerke		
	Abwasser	Gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in Verbindung mit Rückhaltung nach Abstimmung mit den Gemeindewerken möglich.	Die künftige Entwässerung richtet sich nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan. Danach ist ein entsprechendes Stauraumvolumen auf dem Grundstück zu schaffen, um das Wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Zudem ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Einleitungsgenehmigung erforderlich.
	Straßenbau	Die verkehrliche Erschließung der Grundstückszufahrten ist mit den Gemeindewerken bzw. dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Grünanlagen	Anpflanzungen von Grünanlagen im Grenzbereich zu den Straßen sind mit den Gemeindewerken bzw. dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzfestsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans sind dabei jedoch zu beachten.
12	Lippeverband	Gegen den o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Der folgende Hinweis ist jedoch zu beachten: Eine Stellungnahme hinsichtlich der Entwässerungssituation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Entwässerungsplanung erst zu einem späteren Planungspunkt als Fachbeitrag eingebracht wird.	Den Verfahrensunterlagen zur Behördenbeteiligung lag auch der Wasserwirtschaftliche Fachbeitrag bei. Insofern ist der Hinweis nicht zutreffend. Die künftige Entwässerung richtet sich nach den Vorgaben dieses wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan. Danach ist ein entsprechendes Stauraumvolumen auf dem Grundstück zu schaffen, um das Wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Zudem ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Einleitungsgenehmigung erforderlich.
13	Kreis Coesfeld		
	Bauaufsicht	Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.	

		Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Prognose für den geplanten Markt von einem angrenzenden MI-Gebiet ausgeht. Durch die bereits erfolgte Umplanung eines Teilbereiches des ehem. MI-Gebietes zu einem Sondergebiet (Handelszentrum) ist der Gebietscharakter für das verbliebene MI-Gebiet zumindest gefährdet. Derzeit befindet sich nur noch auf einem Grundstück im MI-Gebiet eine gewerbliche Nutzung. Ansonsten sind ausschließlich Wohnbebauungen vorhanden. Im Falle der Aufgabe der letzten gewerblichen Nutzung würde das Gebiet faktisch einem WA-Gebiet entsprechen. Die Immissionsrichtwerte insbesondere am Grundstück Appelhülsener Str. 19 könnten ansonsten (im Falle eines WA-Gebietes) nicht mehr eingehalten werden. Es wird daher angeregt, den Bereich des MI in einem separaten Verfahren so zu ändern, dass bei dort geplanten Gebäuden zukünftig einzelne Bereiche auch stets gewerblich genutzt sein müssen.	Die bestehenden Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan mit der Ausweisung „Mischgebiet“ als Art der baulichen Nutzung entspricht an dieser Stelle der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Nottuln. Eine reine Wohnnutzung wird dem Standort Appelhülsener Straße nicht gerecht. Ein weiteres „Kippen“ des Mischgebietes ist daher von der Gemeinde Nottuln nicht gewünscht. Da die Grundstücke vielfach baulich untergenutzt sind, besteht hier noch ein großes Entwicklungspotential. Seitens der Gemeinde Nottuln wird dabei gewünscht, dass dieses für eine eher gewerblich geprägte Bebauung genutzt wird. Insofern ist die Festsetzung weiterhin zielführend und eine Erhöhung des Schutzanspruchs nicht zu befürchten.
	Unteren Bodenschutzbehörde	Gegen die vorgelegte Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Bau- und Gartenmarkt bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde zunächst grundsätzliche Bedenken. 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).	

	Dieser Nachforschungspflicht muss die Gemeinde nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt. 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. Das Ergebnis der Nachforschung ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren. Konkret befindet sich im Plangebiet ein ehemaliger Kfz-Betrieb mit unterirdischen Lagerbehältern für Mineralöl u. a. wassergefährdende Stoffe sowie ein Leichtflüssigkeitsabscheider im Abwassersystem. Die Betriebsfläche des ehem. Kfz-Betriebes ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 (4) BBodSchG einzustufen. Aufgrund der langjährigen Nutzung 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 Vor-	Die Hinweise zur möglichen Belastung mit Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Um hier eine ausreichende Untersuchung und den Ausschluss einer Gefährdung sicherzustellen, wird der Durchführungsvertrag dahingehend ergänzt, dass mit Bauarbeiten in diesem Bereich erst dann begonnen werden darf, wenn eine geeignete Altlastenuntersuchung und ggf. Altlastensanierung stattgefunden hat. Auch die Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird verschoben, bis ausreichende Erkenntnisse zu diesem Thema vorliegen. Insofern wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.
--	--	---

		lage der Unterlagen/Untersuchungsergebnisse kann eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben werden.	
	Immissionsschutz	Der Fachdienst Immissionsschutz erklärt: Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung und Umstrukturierung des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes schaffen. Hierzu wird die jetzigen Gewerbegebietsfläche als Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel: Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.800 m²“ ausgewiesen. Für die Kunden sollen entlang der B 525 auf dem Betriebsgrundstück 75 PKW-Parkplätze errichtet werden. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes befindet sich die durch Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesene nächstgelegene schutzwürdige Nutzung (Wohnhaus Appelhülsener Straße 19). Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation an diesem Wohnhaus ist durch das Büro Uppenkamp + Partner, Ahaus eine lärmschutztechnische Prognose (Gutachten Nr. 05 0880 11-2 vom 07.02.2013) erstellt worden. Diese Berechnung weist die Einhaltung der gemäß TA Lärm heranzuziehenden Lärmimmissionsrichtwerte für Mischgebiete an dem v.g. Immissionspunkt aus. Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 5.1 wird aus	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Immissionsschutzgründen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m festgesetzt. Festsetzungen Die Textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.4 sind bezüglich ihrer getroffenen Festsetzungen zu unbestimmt. Es wird angeregt, die Festsetzungen wie folgt zu fassen: 5.2 Die Stellplatzanlage ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag wie Asphalt oder eine ebene Pflasterung mit Betonsteinen ohne jegliche Fase und Fugen herzustellen. 5.4 Die Auslegung der Lüftungsanlage hat hinsichtlich der Lage und des maximalen Schallleistungspegel durch gutachterliche Aussage zu erfolgen. Holzzuschnitt Den momentan ebenfalls zur Stellungnahme vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen ist zu entnehmen, dass im nordwestlichen Gebäudeteil des Bauarktes der Holzzuschnitt durch eine Kreissäge stattfinden soll. Gemäß Ergänzung des o.g. Gutachtens durch den Gutachter (Schreiben 05 0880 11 – mb/wt vom 24.04.2013) führt die Durchführung des Holzzuschnitts nicht zu einer relevanten Pegelerhöhung. Mischgebiet Der Immissionspunkt „Appelhülseener Straße“ befindet	Die Festsetzungen richten sich nach dem vorliegenden Gutachten und sind aus hiesiger Sicht eindeutig. Im Sinne einer Konkretisierung werden die vorgeschlagenen Formulierungen jedoch in den Durchführungsvertrag als Konkretisierung der Festsetzung aufgenommen. Insofern wird der Stellungnahme teilweise gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Festsetzungen im angrenzen-
--	--	--

		sich wie oben angeführt innerhalb eines durch Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietes. In diesem Mischgebiet sind durch die Änderung der Gebietsausweisung für das nordwestlich, ebenfalls an der B 525 gelegene geplante Einzelhandelszentrum bis auf eine Ausnahme ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Das gemäß § 6 BauNVO geforderte Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe findet nicht mehr statt. Ein „Kippen“ der Gebietsausweisung und eine dann heranzuziehende Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB wird dazu führen, dass hierdurch eine Änderung des immissionschutzrechtlichen Schutzanspruches des Immissionspunktes „Appelhülsener Straße“ erfolgt und ggfls. durch den Bau- und Gartenmarkt nicht sichergestellt werden kann. Weitere Anregungen werden aus den Belangen des Immissionsschutzes nicht vorgetragen.	den Bebauungsplan mit der Ausweisung „Mischgebiet“ als Art der baulichen Nutzung entsprechen an dieser Stelle der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Nottuln. Eine reine Wohnnutzung wird dem Standort Appelhülsener Straße nicht gerecht. Ein weiteres „Kippen“ des Mischgebietes ist daher von der Gemeinde Nottuln nicht gewünscht. Da die Grundstücke vielfach baulich untergenutzt sind, besteht hier noch ein großes Entwicklungspotential. Seitens der Gemeinde Nottuln wird dabei gewünscht, dass dieses für eine eher gewerblich geprägte Bebauung genutzt wird. Insofern ist die Festsetzung weiterhin zielführend und eine Erhöhung des Schutzanspruches nicht zu befürchten.
	Kommunale Abwasserbeseitigung	Seitens des Fachdienstes Kommunale Abwasserbeseitigung ist das Grundstück an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Sollten Teilströme des Niederschlagswassers versickert oder / und vor Einleitung in den Mischwasserkanal zurückgehalten werden, so wird um Einbindung in die weiteren abwassertechnischen Planungen gebeten.	Die künftige Entwässerung richtet sich nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan, der den Unterlagen zur Behördenbeteiligung beilag. Danach ist ein entsprechendes Stauraumvolumen auf dem Grundstück zu schaffen, um das Wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Zudem ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Einleitungsgenehmigung erforderlich.
	Brandschutzdienststelle	Dem der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorgelegte Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:	

		1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach Ziffer 5.1 IndBau RL für Betriebe mit einer Abschnittsfläche bis zu 2.500 m² eine Löschwassermenge von 92 m³/h und für Betriebe mit einer Abschnittsfläche von mehr als 4.000 m² 192 m³/h für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. 2. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gemäß DVGW Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen. 3. Es sind für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigte (für eine Achslast von 10 t) und dimensionierte Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen einzuplanen, gem. § 5 (4) BauO NRW. Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge sind zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Anforderungen müssen im Baugenehmigungsverfahren geltend gemacht werden.
14	Telekom	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben "w00000037696660" vom 29. Februar 2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die dort genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
15	Straßen.NRW	Zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Ich bitte im weiteren Verfahren folgende Gesichtspunkt zu berücksichtigen: 1. Der nunmehr vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter konkretisiert. Die „lenkende Abfahrt des Kunden- und Anlieferverkehrs“ an der	

	neuen Anbindung zur B 525 wurde in die Planung aufgenommen. Bei der geplanten und festgesetzten „rechts-raus-Abfahrt“ auf die B 525 ist die Schleppkurve so zu legen, dass die Gegenfahrbahn möglichst nicht in Anspruch genommen wird. Die Führung dieser Fahrbeziehung bzw. Schleppkurve ist mittels Hochbordsteinen entsprechend zu lenken. Eventuell ist hierfür ein Baum westlich der Ausfahrt zu beseitigen. 2. Aus Gründen der Verkehrssicherheit bitte ich im Einmündungsbereich der Bundesstraße und der geplanten Ausfahrt die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 3.4.2 sicherzustellen. 3. Den im Bebauungsplan textlich festgesetzten Punkt Werbeanlagen bitte ich um den nachfolgenden Text zu ergänzen und festzusetzen: <i>Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9, Abs. 6 FStrG der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.</i> Für die im Bebauungsplan eingetragene Sammelwerbeanlage „Pylon“ ist in einem gesonderten Verfahren die Baugenehmigung zu beantragen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass hierbei ein Mindestabstand	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Ergänzung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die angeregten Anforderungen ergeben sich unmittelbar aus den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes. Zudem werden insbesondere die Standorte von Werbeanlagen bereits detailliert durch den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Insofern wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde Nottuln sind der Standort und die Gestaltung des Werbepylons städtebaulich sinnvoll; er stellt keine Gefährdung des Ver-
--	---	---

		von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 525 einzuhalten ist.	kehrts dar. Auch das Umfeld ist bereits durch ähnliche freistehende Werbeanlagen geprägt. Insofern bleibt die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplans hier unverändert. Spätestens nach Rückstufung der B 525 in diesem Bereich kann dann die Errichtung des Pylons erfolgen.
--	--	--	--

Öffentlichkeitsbeteiligung

Nr.	Bürger	Anregungen und Bedenken	Abwägung
16	zwei Nachbarn	Die Nachbarn erläutern, dass durch den Vorhabenträger bislang mündlich zugesagt sei, dass die Ausfahrt an der B 525 (Appelhülsener Straße) ausschließlich für den Lkw-Lieferverkehr genutzt werden solle. Dies entspreche jedoch nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier ist neben der Lkw-Ausfahrt auch eine Pkw-Ausfahrt zugelassen. Die Nachbarn regen an, dass die Ausfahrt nur für den Lkw-Verkehr genutzt werden soll und baulich sichergestellt werden soll, dass der Pkw-Verkehr diese Ausfahrt nicht nutzen kann. Durch den Pkw-Verkehr würde die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den an die Ausfahrt angrenzenden Bereichen durch Lärm und Abgase stark beeinträchtigt werden. Ferner sei die Ausfahrt für Fußgänger und Radfahrer, die den Fußweg an der Appelhülsener Straße nutzen, eine Gefahrenquelle.	Festzuhalten ist, dass in bislang allen ausliegenden Plänen, Gutachten und Stellungnahmen an dieser Stelle eine Pkw-Ausfahrt vorgesehen war und bereits jetzt Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, die im Sinne der Rücksichtnahme auf die Nachbarn über das notwendige hinaus gehen: die durchgehende Schall- und Sichtschutzmauer an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist hinsichtlich der Lärmgrenzwerte nicht zwingend erforderlich, sondern wird durch den Gutachter lediglich empfohlen. Dennoch soll auf die Pkw-Ausfahrt an dieser Stelle zunächst verzichtet werden und dies auch baulich z.B. durch Poller sichergestellt werden. Da eine Ausfahrt an dieser Stelle zur Entzerrung der Verkehre grundsätzlich wünschenswert ist, sollte nach bestehenden Erfahrungen im laufenden Betrieb und der Fertigstellung der Ortsumgehung, die zu einer völligen Änderung der Verkehrsverhältnisse an dieser Stelle führen wird, geprüft werden, ob die zusätzliche Pkw-Ausfahrt

			nicht doch sinnvoll ist. Dieses Vorgehen erfordert die Zustimmung der Eigentümer Appelhülsener Straße 19. Dieses Vorgehen wird durch den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan sichergestellt. Insofern wird der Stellungnahme teilweise gefolgt.
--	--	--	--