

## Anlage 1 zur VL 129/2016

### Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet Sendener Straße - Appelhülsen“

#### Beteiligung der Behörden (11.05.2016 bis 10.06.2016)

Nr.		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<b>IHK Nord Westfalen</b>	<b>Einzelhandel</b> Anregung zur Prüfung eines generellen Einzelhandelsausschlusses im Gewerbegebiet. Es handelt sich bei dem Standort um ein unter absatzwirtschaftlichen Aspekten nichtintegrierten Standort.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich eines Einzelhandelsausschlusses wird durch das Planverfahren nicht vorgenommen. Auf Grund der plangebietstypischen Gewerbestrukturen, wird eine Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen als unwahrscheinlich angenommen.
2.	<b>Handwerkskammer Münster</b>	<b>Einzelhandel</b> Anregung den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet auszuschließen und nur als untergeordneten Bestandteil dort ansässiger Produktions- und Handwerksbetriebe ausnahmsweise zuzulassen (Annexhandel).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen bezüglich eines Einzelhandelsausschlusses mit zentrenrelevanten Sortimenten wird durch das Planverfahren nicht vorgenommen.
3.	<b>Deutsche Bahn AG</b>	<b>Immissionen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitige und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</li><li>• Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.</li></ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</li> <li>• Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind wir bei baulichen Veränderungen in der Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.</li> <li>• Die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	Kreis Coesfeld	<p><b>Böden &amp; Altlasten</b></p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächen der Altstandorte und schädlichen Bodenveränderung sind im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauBG zu kennzeichnen.</li> <li>• Die Kennzeichnung ist mit dem Hinweis zu versehen, das im Bereich der Altstandorte und schädlichen Bodenveränderung jede Änderung einer baulichen Anlage und jede Nutzungsänderung nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig ist.</li> <li>• Im Bereich der Altstandorte 273-Nt23 und 70-Nt05 sind Grundwassermessstellen vorhanden. Die Bereiche der Grundwassermessstellen und deren Zuwegung sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 als von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen zu kennzeichnen.</li> <li>• Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegt im westlichen Bereich des Plangebiets ein sehr schutzwürdiger</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch das Planverfahren umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch das Planverfahren umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch das Planverfahren umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung sieht hier keine Erfordernis, da der Bebauungsplan, die bereits durch den</p>

		<p>Boden vor. Dabei handelt es sich um „Plaggenesche“ mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Dieser Boden ist „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und erfüllt durch diese Bodenfunktion - gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes - Bodenschutzgesetz - in besonderem Maß Leistungen im Naturhaushalt. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ergeht die Anregung, dass schutzwürdige Böden bei der Beschreibung und Ermittlung der Erheblichkeit der Auswirkungen sowie bei der Kompensation stärker herausgestellt und entsprechend berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• An der Südgrenze des Flurstücks 1512 sind durch nachfolgende Boden- und Bodenluftuntersuchungen der GEOlogik GmbH vom 11.04.2001 <b>keine Hinweise</b> auf umwelt- oder sanierungsrelevante Schadstoffbelastungen des Untergrundes festgestellt worden. Auch die Bodenuntersuchungen der GEOlogik GmbH vom 17.09.2004, die im Rahmen einer Neubebauung auf dem Flurstück 1512 durch geführt wurden, zeigen im Bereich der geplanten Bebauung <b>keine Hinweise</b> auf umwelt- oder sanierungsrelevante Schadstoffbelastungen des Untergrundes. Nach den vorliegenden Untersuchungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass aufgrund der ehemaligen Nutzung als Standort zur Sonderabfallbeseitigung noch Boden-/Grundwasserbelastungen bestehen. Daher ist es erforderlich eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen, da der Bauleitplan keine Nutzung vorsehen darf, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Eine Zusammenfassung der Gefährdungsabschätzung ist der Begründung des Bebauungsplanes beizufügen.</li> <li>• Im östlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücke 873, 1079, 1098 und 1137) befindet sich das ehemalige Be-</li> </ul>	<p>Kreis Coesfeld genehmigte Bebauung, planungsrechtlich zusammenfasst. Die Fläche des Plangebietes ist in den Bereichen der schutzwürdigen Böden bereits vollversiegelt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfelds ist der Hinweis, dass jede Änderung einer baulichen Anlage und jede Nutzungsänderung nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfelds zulässig ist, im Bebauungsplan ausreichend.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutz-</p>
--	--	--	--

		<p>triebsgelände der Firma Data-Lösch (Altlastenkennung: 70-Nt05). Auf dem im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld geführten Altstandort wurde eine Fassreinigungsanlage mit Schlammentwässerung und Neutralisation betrieben. Im südlichen Bereich des Betriebsgeländes befand sich eine Tankstelle. Die Betriebsfläche der Tankstelle ist als Verdachtsfläche gem. § 2 (4) BBodSchG einzustufen. Aufgrund der Nutzung als Tankstelle und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während des Betriebszeitraumes besteht für diesen Bereich ein begründeter Bodenbelastungsverdacht. Im Jahr 1992 wurde auf dem Gelände, im Bereich der ehemaligen Fassreinigungsanlage, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Aufgrund leichter Anreicherungen von Kohlenwasserstoffen im Oberboden wurde empfohlen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung den Boden im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zu versiegeln. Gemäß dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Fa. Dr. W. Thomas vom Januar 1993 liegen im Bereich der ehemaligen Fassreinigungsanlage keine Hinweise auf nachhaltige Anreicherungen chemischer Schadstoffe in Boden, Bodenluft und Grundwasser vor. Aufgrund konkreter Anhaltspunkte (ehemalige Tankstelle) über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Gefährdungsabschätzung für den Altstandort durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die östlich an den Altstandort mit der Kennung 70-Nt05 angrenzende Fläche (Teilbereich der Flurstücke 1555 und 1556) wird im Altlastenkataster und Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld als schädliche Bodenveränderung mit der Kennung SBV-1026-Nt geführt. Aufgrund der Funktion einer Teilfläche des Plangebietes als LKW-Waschplatz und</li> </ul>	<p>behörde des Kreises Coesfelds ist der Hinweis, dass jede Änderung einer baulichen Anlage und jede Nutzungsänderung nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfelds zulässig ist, im Bebauungsplan ausreichend.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfelds ist der Hinweis, dass jede Änderung einer baulichen Anlage und jede Nutzungsänderung nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfelds zulässig ist, im Be-</p>
--	--	---	--

		<p>Reparaturwerkstatt mit unterirdischen Altöltanks liegen Anhaltspunkte für das Bestehen von schädlichen Bodenveränderungen vor. Im Bereich der ehemaligen Altöltanks kam es augenscheinlich zu Überfüllungen und Leckagen. Gemäß Kurzbeurteilung der Umweltlabor GmbH vom 05.07.2011 konnte, nach visueller und organoleptischer Prüfung des unterirdischen Schachtbauwerks eines Lagertanks, lediglich im obersten halben Zentimeter des Estrichbetons ein leicht öliger Geruch festgestellt werden. Auf dem Betriebsgelände wurden an verschiedenen Stellen wassergefährdende Stoffe (z.B. Öle, Fette, Reinigungsmittel) ohne die erforderlichen Auffangwannen und zum Teil auch im Freien gelagert. Die Betriebsfläche ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 (4) BBodSchG einzustufen. Aufgrund der Nutzung als Reparaturwerkstatt, LKW-Waschplatz und Lagerfläche für wassergefährdende Stoffe besteht für diesen Bereich ein begründeter Bodenbelastungsverdacht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde kann erst nach Vorlage der Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG abgegeben werden. Es wird empfohlen den Umfang der Gefährdungsabschätzung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.</li> <li>• Die Flächen der Altstandorte sind im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet worden. Die schädliche Bodenveränderung mit der Kennung SBV-1026-Nt ist noch im Bebauungsplan zu</li> </ul>	<p>bauungsplan ausreichend.</p> <p>Die abschließende Stellungnahme ist am 06.07.2016 erfolgt, in der aufgrund des Hinweises im Bebauungsplan unter Punkt C.3 Hinweise und sonstige Darstellungen „(...) <i>jede Änderung einer baulichen Anlage und jede Nutzungsänderung nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.</i>“, keine weiteren grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt und durch das Planverfahren umgesetzt.</p>
--	--	--	--

		<p>kennzeichnen.</p> <p><b>Brandschutz</b>  Die Brandschutzdienststelle stimmt zu, wenn die hier vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W331" anzuordnen.</li> <li>2. Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußböden mehr als 7,00m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gem. § 17 (3) BauO NRW baulich sicherzustellen, da die Gemeinde Rosendahl nicht über eine Kraftfahrdrehleiter verfügt.</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung ist gegeben und wird durch das Planverfahren nicht weiterverfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hier ist ein Verwechslungsfehler mit der - Gemeinde Rosendahl- aufgetreten. Die Gemeinde Nottuln verfügt über eine Kraftfahrdrehleiter.</p>
5.	<b>Landesbetrieb Straßenbau NRW</b>	<p><b>Verkehrsflächen</b>  <b>Wir verbleiben bei unserer Stellungnahme vom 16.03.2016 mit dem Aktenzeichen: 20100/4403/2.10.07.06/A 43/23/16.</b>  Der vorliegende Bebauungsplan überlagert mit seiner westlichen Geltungsbereichsgrenze die planfestgestellte Maßnahme „Beseitigung des Bahnüberganges im Verlauf der L 844 in Nottuln, OT Appelhülsen und dessen Ersatz durch den Bau einer Eisenbahnüberführung...“. Mit Beschluss vom 29.01.1999 wurde die Planmaßnahme entsprechend festgestellt. Die Grenze des Geltungsbereiches ist entsprechend zurückzunehmen. Die Straßenbauverwaltung hat im Oktober 2000 die für den Bau benötigten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes erworben. Durch die planfestgestellte Maßnahme wird es für die östlich angrenzenden Grundstücke keine Erschließungsmöglichkeit zur Landstraße 844 geben. Dieser Aspekt der Erschließung muss</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden in den aktuellen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p>

		<p>im geplanten Bebauungsplan entsprechend formuliert werden bzw. festgesetzt werden (Zu- und Abfahrtsverbot).  Hinsichtlich Werbung wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen gem. 25/28 StrWG NW im 20m-Bereich nicht erlaubt sind. Im 20 – 40m-Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der L 844 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Es wird gebeten dies in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone.</p>	
<b>6.</b>	<b>Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmit- telbeseitigungsdienst</b>	<p><b>Blindgängerverdachtspunkt</b>  Bearbeitung der/des Blindgängerverdachtspunkte/s Nr. 2158. Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlagen 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ordnungsamt wird bei Eingang des Bauantrages eine entsprechende Stellungnahme formulieren und die weiteren Umsetzungsschritte einleiten.</p>