

Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Am Hangenfeld II“ sowie zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.v. § 3 (1) BauGB (05.09.2024 – 20.09.2024)

Behörden / Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Einwender 1 (Stellungnahme vom 08.09.2024)	im Folgenden stellen wir Ihnen wie gewünscht Ideen zum Baugebiet Hangenfeld 2 dar: Der Bebauungsplanentwurf macht keine Aussage zur Gestaltung des Fuß- und Radweges an der Appelhülsener Straße. Er ist nicht Teil des Plangebiets. Doch von der Straße her muss sich das Gebiet entwickeln. Wir denken, an der Appelhülsener Straße an eine Hecke mit großen Bäumen, keine Parkplätze in Längsaufstellung, dahinter ein schöner breiter geteilter Radweg, dann etwas Platz mit wassergebundener Decke - vielleicht einen Meter - dann ein schöner breiter gepflasterter Fußweg zum Flanieren, dann wieder eine Hecke mit großen Bäumen, sodass sich Fuß- und Radweg zwischen zwei Baumreihen in einer Allee befinden. Die urbane Gestaltung des Straßenrandes wird der zukünftig zentralen Lage des Plangebietes gerecht. Vom Plangebiet sind es nur wenige Meter zu den zentralen Einkaufsmöglichkeiten. Durch die Erweiterung des Plangebietes bis an die Straße sind der Fuß- und Radweg und die Gestaltung des Straßenrandes Teil der Erschließung und der umzulegenden Kosten. Als Nächstes Vorgärten, grün, wenig gepflastert ohne Parkplätze vor den Häusern, dann Häuser hoch, vielleicht drei Geschosse, doch nicht mehr. In unserer Vorstellung ist an der Appelhülsener Straße auch Gewerbe wie im Entwurf, jedoch städtischer als Blockrand. Die üblichen eingeschossigen Blechschachteln als	Eine Aufnahme des Fuß- und Radweges an der Appelhülsener Straße ist nicht erforderlich, da diese Fläche planungsrechtlich bereits Teil der Straßenfläche der Appelhülsener Straße ist und insofern eine Einbeziehung in das Plangebiet nicht erforderlich ist. Die Bedenken hinsichtlich einer Entmischung von Wohnen und Arbeiten werden für das vorliegende Plangebiet zurückgewiesen.

	Gewerbebetrieb lehnen wir an dieser zentralen Stelle entschieden ab. Die Entmischung von Wohnen und Arbeiten sehen wir kritisch. Planungsrechtlich ist das Wohnen in den Obergeschossen durch Ausrichtung und Festsetzungen hinzubekommen. Mindestens im Erdgeschoss hohe Geschosse 3,50m oder höher mit Räumen zum Arbeiten, zum Tagen für Menschen im Homeoffice, als Gemeinschaftsraum der Wohnungen, der Wohngemeinschaften mit und ohne sozialen Hintergrund, als Werkstatt für Makler, Freiberufler, Ausstellungen von Kunst aber auch von Handwerkern, vielleicht auch nur Lager - vor den Häusern kann auch gearbeitet und gelagert werden. Die Erdgeschosse offen zum Vorgarten. Es darf ruhig ruppig zugehen. Darüber wird vielleicht schon gewohnt, oder noch gearbeitet, oder schon gekocht. Die Häuser eher in einer Flucht nicht höher als 12 Meter, gediegen urban. Die Häuser können breit oder schmal sein oder durcheinander, aber dicht aneinander! Die Erdgeschosse dürfen über den Obergeschossen nach hinten hinausragen. Hinten Höfe, vielleicht mit Garten. Balkone nur nach hinten raus. Oben nicht tiefer als 14 Meter. Keine Staffelgeschosse, eher flache Dächer - Flachdächer mit Photovoltaik und grün und einer Dachkante. Hinter den Häusern wird es ruhiger, geparkt wird seitlich von den Häusern oder darunter im EG oder im Keller, Fahrräder im Erdgeschoss. Zwei Häuser teilen sich eine Zufahrt von der Appelhülsener Straße. Im dahinterliegenden Wohngebiet soll nicht zu viel Verkehr eingeleitet werden. Dann das Wohngebiet: In der Mitte wünschen wir uns zusätzlich einen Platz, nicht zu groß, eher ein Wendehammer mit grüner Insel, Spiel ist überall. Es braucht keinen Spielplatz, sondern im Gebiet werden Gelegenheit zum Spiel eingestreut. Häuser im Gebiet alle zwingend und nicht fakultativ zwei Geschosse, eher einheitlich hoch, ruhige Dächer. Die angedachte Höhenbegrenzung und Dachneigung sind uns zu niedrig. Westfälische Dächer haben 45° Grad Dachneigung, s. Ortskern.	Aufgrund der nördlich der Appelhülsener Straße vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist eine Wohnnutzung im nördlichen Teil des Plangebietes ausgeschlossen, sodass nur eine Festsetzung als „Gewerbegebiet“ erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund wird auf gestalterische Festsetzungen oder die Vorgabe konkreter Gebäudekonfigurationen für die dort geplante Bebauung verzichtet. Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen der Grundstücksvergabe auf eine hochwertige Gestaltung der Flächen hinwirken. Die Anregung, innerhalb des Wohngebietes einen Quartiersplatz zu entwickeln wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planung berücksichtigt. Die Anregung, eine Dachneigung von 45° zu berücksichtigen, wird
--	--	--

	Die angedachten Einfamilien- und Doppelhäuser sind uns zu dominant in der Planung, es müssen überwiegend Mehrparteienhäuser her auch für alternative Wohnformen wie Genossenschaften und Wohngemeinschaften. Die Gebäude dürfen auch groß sein, Wohnungsanzahl ist egal, jeder bekommt soviel Grund wie er braucht, nur 30% der Grundfläche müssen bebaut sein. Einige, vielleicht auch viele öffentliche Bäume, die groß werden dürfen an markanten Stellen und nicht auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Damit sie auch wirklich groß werden können, müssen sie in öffentlicher Hand sein. Parken gesammelt am Anfang des Gebiets, ruhige Dächer, Lochfassaden, abwechslungsreiche Materialien, wie man mag, aber je	für die Einfamilienhäuser berücksichtigt. Die Anregung, eine größere Zahl an Mehrfamilienhäusern zu berücksichtigen wurde ebenfalls berücksichtigt. So wird der gesamte zentrale Bereich des Quartiers mit 4 Baugrundstücken sowie der südöstliche Randbereich für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Anregung, einen Mindestanteil der bebauten Grundstücksfläche festzulegen, wird mangels städtebaulichen Erfordernisses nicht gefolgt. Aufgrund der Größe der Grundstücke wird der Anteil an 30 % versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken ohne weitere Regelung erreicht. Die Anregung, Bäume im öffentlichen Raum vorzusehen, wird berücksichtigt. Gleichwohl werden im Sinne einer Durchgrünung des Quartiers auch Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Die Anregung, das Parken im Eingangsbereich des Quartiers zu
--	--	---

	Haus eher einheitlich, höchstens zwei. In den Vorgärten nur Hecken bis 1m hoch, nicht höher. Im Gebiet darf gearbeitet werden, gerne auch in Werkstätten. Im gesamten Gebiet keine Trennung von Wohnen und Leben, nichts wird separiert. Durch die jetzige Planung wird der Bach versteckt. Wir lieben unseren Nonnenbach und möchten ihn sehen und erleben, man sollte herantreten können, und am Bach ist richtigerweise der große Raum zur Überflutung. Das geplante unterirdische Speicherbecken ist eher teuer und unökologisch. Zudem befindet es sich an einem Hochpunkt des Plangebiets und kann so kaum funktionieren. Am Bach darf gespielt werden, kein Zaun. Das Regenwasser wird offen in den Bach geleitet und nicht versteckt. Das Gebiet erzeugt so viel Energie wie es gebraucht.	bündeln, wird im Sinne der Anfahrbarkeit der einzelnen Baugrundstücke nicht berücksichtigt. Die Anregungen zur Gestaltung der Gebäude und der Einfriedung werden berücksichtigt. Der Anregung, das Arbeiten im Gebiet zuzulassen, wird dahingehend gefolgt, dass die gem. § 4 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet weiterhin als Ausnahme zulässig sind. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Sinne der BauNVO wird jedoch ausdrücklich nicht als Planungsziel verfolgt, da dies ein nahezu gleichgewichtiges Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen vorsieht. Der Anregung, den Bach sichtbar zu machen, wird insofern gefolgt, dass ein 5 m Streifen zu dem Grabenverlauf von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Allerdings ist festzuhalten, dass es sich bei den Gräben/Gewässern im Plangebiet nur um Zuläufe des Nonnenbachs handelt. Das Speicherbecken ist jedoch erforderlich, um eine möglichst intensive bauliche Nutzung zu realisieren. Die Lage des Beckens wird im Rahmen der
--	---	---

		Erschließungsplanung nach entwässerungstechnischen Gesichtspunkten optimiert.
Einwender 2 (Stellungnahme vom 18.09.2024)	Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Dieses grenzt - nur getrennt durch das schmale Flurstück 435 des dort verlaufenden Grabens - an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Am Hangenfeld II“ an. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nehmen wir für unsere Mandanten zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung: Unsere Mandanten haben Verständnis für das Interesse der Gemeinde Nottuln, den Bebauungsplan insbesondere zur Schaffung neuer Flächen für Wohnungsbau aufzustellen. Auch wenn sie hierdurch heranrückender Bebauung ausgesetzt sind, haben sie keine Einwendungen gegen das Grundkonzept des Bebauungsplans. Unsere Mandanten haben jedoch folgende Bedenken: 1. Hochwasserschutz hinsichtlich des Grabens Unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebiets des Bebauungsplanentwurfs verläuft ein Graben auf dem Flurstück 435 entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 743-465. Dieser dient insbesondere der Entwässerung der umliegenden Grundstücke und mündet schließlich in den Nonnenbach. Das Grundstück unserer Mandanten (Flurstück) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hangenfeld“. In diesem Bebauungsplan ist für südlich des Grabens liegenden Flurstücke, einschließlich des Flurstücks unserer Mandanten bis zu einem Abstand von circa 10 Metern zum Grabengrundstück eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufs festgesetzt. Die Baugrenzen sind dementsprechend weit zurückgesetzt. Diese Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan war und ist - gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und zunehmender Starkregenereignisse - für unsere	

	Mandanten nachvollziehbar und sinnvoll. Daher verwundert es, dass der Bebauungsplanentwurf für die gegenüberliegende Seite des Grabens keine - gewissermaßen gespiegelte - Festsetzung vorsieht, sondern vielmehr die Bau-grenzen sogar bis auf circa drei Meter an den Graben heranrücken. Auch wenn die an den Graben angrenzenden Flurstücke des Bebauungsplanentwurfs kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet darstellen bzw. in den Hochwassergefährdungskarten des Landes nicht als besonders gefährdet dargestellt sind, möchten unsere Mandanten dennoch anregen, dass die Interessen der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes in die vorzunehmende Abwägung mit entsprechendem Gewicht eingestellt werden. Es ist auch zu berücksichtigen, dass der gewässernahe Boden, gerade auch mit Blick auf häufigere, geringgradigere Überschwemmungen, nur eingeschränkt als Baugrund geeignet sein dürfte. Vor diesem Hintergrund regen unsere Mandanten an, die zum Graben orientierten Baugrenzen mindestens um einige Meter nach Norden zu verschieben. 2. schützenswerter Baum Unsere Mandanten begrüßen ausdrücklich, dass verschiedene alte Bäume als erhaltenswert eingestuft und entsprechende Festsetzungen zum Erhalt dieser Bäume vorgesehen sind. a) Ungenauigkeit der Planzeichnung Wir dürfen zunächst darauf hinweisen, dass im Entwurf der Planzeichnung ein erhaltenswerter Baum unmittelbar nördlich des Grundstücks unserer Mandanten eingezeichnet ist. Die alte Eiche in diesem Bereich steht allerdings auf dem Grundstück unserer	Die Anregung, die Baugrenzen entlang des Grabenverlaufs in Richtung Norden zu verschieben, wird berücksichtigt. Entlang des Grabens wird in einer Breite von 5 m eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die Anregungen bzgl. der südlich des Grabens befindlichen Eiche werden berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wurde ein Aufmaß der im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume vorgenommen. Die Kronendurchmesser der Bäume sind nunmehr in der Planzeichnung
--	---	--

	Mandanten (und damit in ihrem Eigentum), wobei der Kronenbereich weit in das Bebauungsplangebiet hineinragt. Sollte hier Unklarheit hinsichtlich des Standorts und der Eigentumsverhältnisse bestehen, können unsere Mandanten auf Wunsch auch Unterlagen des Vermessungsbüros Drerup vorlegen. b) Erhalt der Eiche Unseren Mandanten ist es sehr wichtig, dass diese Eiche erhalten bleibt. Dies begründet sich nicht nur aus ihrem Eigentümerinteresse, sondern auch aus Gründen des Natur- und Klima-Schutzes. c) Überschneidung mit Baugrenze Auch wenn es damit dem Interesse unserer Mandanten entspricht, dass für die Eiche eine Fest-Setzung als erhaltenswerter Baum beabsichtigt ist, so halten wir es dennoch für erheblich problematisch, dass aktuell die Baugrenze keinen Abstand vom geschützten Baum hält, sondern sich mit der Festsetzung überschneidet, also ganz erheblich in den Kronenbereich des Baumes hineinragt. Werden in Umsetzung einer Baugenehmigung, die diese Baugrenze voll ausnutzt, Bauarbeiten durchgeführt, werden sich gravierende Beschädigungen des Wurzelbereichs bzw. der Baumkrone nicht vermeiden lassen. Damit ist auch der Bestand des Baumes gefährdet. Ebenso würde möglicherweise ein errichtetes Gebäude in die Krone hineinragen, diese schädigen oder Rückschnitte durch den Bauherrn provozieren. aa) widersprüchliche Festsetzungen Nicht ohne Grund erstreckt sich der Bereich einer Festsetzung zum Erhalt eines Baumes typischerweise auf den gesamten Kronenbereich. Es entspricht gängiger Faustregel, dass die Kronentraufe dem horizontal durchwurzelter Bereich des jeweiligen Baumes entspricht und der Schutzbedarf des Baumes sich sowohl im Kronen- als auch im Bodenbereich auf (mindestens) diese Fläche bezieht. vgl. hierzu bspw. OVG Schleswig-Holstein, Urt. v. 22.02.2023, Az. I KN 2/18, juris	dargestellt und werden von den überbaubaren Flächen freigehalten. Insofern wird ein Erhalt des Baumes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirksam gewährleistet.
--	--	--

	Es drängt sich daher die Frage auf, ob die beiden Festsetzungen der Baugrenze und des geschützten Baums, so wie sie derzeit geplant sind, überhaupt gleichzeitig wirksam festgesetzt werden können. Denn widersprüchliche Festsetzungen, die ihre Verwirklichung gegenseitig ausschließen sind rechtswidrig bzw. begründen Zweifel an der Vollzugsfähigkeit und Rechtmäßigkeit des Bebauungsplansvgl. BVerwG, Beseht, v. 23.07.2003, Az. 4 BN 36.03 m.w.N., juris bb) Gebot der Konfliktbewältigung Mindestens aber ist zu befürchten, dass es im Zuge von Baugenehmigungsverfahren angesichts dieser Problematik zu Befreiungen von den Festsetzungen der geschützten Bäume kommen könnte oder aber dass bei der Durchführung von Sauarbeiten ggf. trotz Baumschutzauflagen zu irreversiblen Baumschäden bis zur Zerstörung des Baumes kommen könnte. Es scheint insbesondere ausgeschlossen, dass im Bereich der Kronentraufe Fundamentarbeiten durchgeführt werden könnten, ohne den Baum massiv zu gefährden. Damit erscheint naheliegend, dass der Bebauungsplan in der aktuell geplanten Form gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstößt und den Konflikt zwischen der geplanten Bebauung und dem geschützten Baum unzulässigerweise in spätere Baugenehmigungsverfahren verlagert. cc) Abwägung und Alternativenprüfung Der Erhalt schützenswerten Baumes ist ein gewichtiger Belang des Natur- und auch Klimaschutzes, der mit hinreichendem Gewicht in die vorzunehmende Abwägung des Bebauungsplans eingestellt werden muss um einen Abwägungsfehler zu vermeiden, wie das OVG NRW zuletzt noch in seiner Entscheidung vom 13.05.2022 wiederholt und bestätigt hat. vgl. OVG NRW, Beseht, v. 13.05.2022, Az. 2 B 97/22. NE, Juris Nach dem aktuellen Stand der Unterlagen, insbesondere der Begründung, sind die Belange, die den Erhalt des Baumes betreffen, bisher weder ausreichend ermittelt worden, noch zeichnet sich ab, dass sie ausreichend in die Abwägung eingestellt werden. Dies mag daran liegen, dass offenbar bisher - neben dem	
--	--	--

	Artenschutzbeitrag - noch kein Umweltbericht vorliegt, jedenfalls war dieser den ausgelegten Unterlagen, anders als in der Bekanntmachung mitgeteilt, nicht beigelegt. Wir regen daher an, im Zuge der Erstellung des Umweltberichts insbesondere eine genaue Einmessung des Baumes und des Kronenbereichs vorzunehmen und die Fest-Setzung des geschützten Bereichs hieran anzupassen. Im Folgenden ist das Interesse an der Erhaltung des Baums aus naturschutzrechtlicher Sichtumfassend zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass bekanntlich im Rahmen der Prüfung naturschutzrechtlicher Eingriffe zwingend zu prüfen ist, ob eine Vermeidung eines naturschutzrechtlichen Eingriffs im Sinne eines Schonungsgebots unter Währung der Planziele möglich ist. vgl. Hoppenberg/de Witt, Handbuch des Öffentlichen Baurechts, 58, EL, Teil B, Rn. 1259 Diese Prüfung, eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung und die Anforderungen an die Abwägung allgemein lassen sich auch nicht dadurch umgehen, dass vordergründig ein Erhalt des Baumes vorgesehen wird, der sich aber aufgrund von weiteren widersprüchlichen Festsetzungen wie oben ausgeführt praktisch nicht realisieren lässt. Auch das Interesse unserer Mandanten an der Erhaltung des in ihrem Eigentum stehenden Baums ist in die Abwägung einzustellen. Vor dem Hintergrund des aufgezeigten Konflikts zwischen der geplanten Baugrenze und der Festsetzung des zu erhaltenden Baumes regen wir daher an, die Baugrenze so weit nach Norden zu verschieben, dass Sie außerhalb der - noch genau zu vermessenden - Kronentraufe der Eiche verläuft	
Einwender 3 (Stellungnahme vom 05.09.2024)	(...) in dem Kaufvertrag mit der Gemeinde Nottuln vom 22.07.2022 ist eine Anlage enthalten, in der die genaue Lage der zu verkaufende Teilfläche des Grundstücks ersichtlich ist. (Anlage 1 des Kaufvertrags). Ich wollte Sie darauf hinweisen, dass Ihre Planung bzw. der	

	Entwurf des Bebauungsplans sich an einer Stelle, mit der nicht verkauften Fläche überschneidet. Diesen Bereich habe ich in zweiten Anlage gelb markiert. Bei dem Einbehalt dieser Fläche ging es mir in erster Linie darum, Abstand zu der Neubebauung zu erhalten. Das ist auch der Grund für die vereinbarte, aber jetzt offensichtlich hinfälligen Rückkaufmöglichkeit eines möglichen Baugrundstücks im nordwestlichen Bereich des Ackers (Anlage 3 des Kaufvertrags). Nach dem aktuellen Plan soll jetzt jedoch ein 12 Meter hohes, uns dann störendes Gewerbegebäude in unmittelbarer Nähe erlaubt sein. Ich bitte Sie, Ihre Planung entsprechend abzuändern, indem Sie die Gebäudegrenze verlegen und die Höhe reduzieren oder die vereinbarten Grenzen des Teilgrundstücks einhalten. Sie können auch gerne mit mir Kontakt aufnehmen, bestimmt finden wir eine gemeinsame, für alle Seiten akzeptable Lösung.	In Abstimmung mit dem Einwender wurden die Anregungen dahingehend berücksichtigt, dass eine Reduzierung der Gebäudehöhe im GE 1 auf 10,00 m vorgenommen wurde und eine Eingrünung des gewerblichen Grundstücks am westlichen Rand festgesetzt wurde.
Einwender 4 (Stellungnahme vom 17.09.2024)	(...) auf die folgende Punkte möchte ich hinweisen: 1. Der im Süden des neuen Baugebietes liegende Graben der bei starken Regenfällen enorm viel Wasser führt. Dort sollte die Baugrenzlinie möglichst viel Abstand zum Graben haben so das das Wasser in seinem ursprünglichen Verlauf abgeführt wird. Die Baugrenzlinie für (Nikolaus -Groß-Straße)ist einige Meter weiter entfernt wie die für das neue Baugebiet ihrer bisherigen Planung 2. Auch die Hecken und Bäume an diesem Graben im Süden sind wichtig, da im Sommer, wie Winter viele verschiedene Vögel und kleinere Wildtiere hier Schutz suchen,also ähnlich wie im nord-östlichen etwas größeren Graben.	Die Anregung, die Baugrenzen entlang des Grabenverlaufs in Richtung Norden zu verschieben, wird berücksichtigt. Entlang des Grabens wird in einer Breite von 5 m eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Die Anregungen bzgl. der Hecken und Bäume entlang des südlich verlaufenden Grabens werden berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wurde ein Aufmaß der im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume

	3. Zu viel Gewerbe an der nördlichen Seite könnte die Wohnqualität der anderen Baugrundstücke beeinträchtigen (je nach Gewerbe !)	vorgenommen. Die Kronendurchmesser der Bäume sind nunmehr in der Planzeichnung dargestellt und werden von den überbaubaren Flächen freigehalten. Insofern wird ein Erhalt des Baumes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirksam gewährleistet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Bedenken können jedoch zurückgewiesen werden. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung im Hinblick auf die unmittelbar südlich geplante Wohnbebauung Rechnung tragen zu können, schränkt der Bebauungsplanentwurf die Bauflächen im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3) insofern ein, als dass Anlagen und Betriebe der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW genannt sind (Abstandsklasse I – VII), im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein störfreies Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen ist somit möglich.
--	---	--

Zur **88. Änderung des Flächennutzungsplanes** sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 (1) BauGB (05.09.2024 – 04.10.2024)

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zur 88. FNP-Änderung sowie zum BP 164 „Am Hangenfeld II“:

Behörden / Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Emschergenossenschaft / Lippeverband: Poststelle (Stellungnahme vom 01.10.2024)	gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die nachfolgenden Hinweise sind im weiteren Verfahren zu beachten. Hinweise Die Entwässerung im Trennsystem wird begrüßt. Sobald konkrete Planungen zur Entwässerung vorliegen, bitten wir um erneute Beteiligung. Gesonderte Abstimmungen mit dem Lippeverband sind insbesondere hinsichtlich der künftige Ableitungssituation und der weiterzuleitenden Abwassermengen zu den verbandeigenen Mischwasserbehandlungsanlagen zu führen. Ansprechpartner sind Herr Peschke (Peschke.Guido@eglv.de) bzw. Herr Franz (Franz.Roland@eglv.de). Wir möchten bereits jetzt auf den § 44 LWG NRW (Beseitigung von Niederschlagswasser) sowie weitergehende Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (nRWB) und zum Klimaanangepassten Bauen hinweisen. Ansprechpartner ist Herr Sauerland (Sauerland.Christian@eglv.de). Gerne erläutern wir Ihnen die vorgebrachten Anregungen und Hinweise. Hierzu wenden Sie sich bitte an die oben im Text genannten Ansprechpartner.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Gemeinde Nottuln: Gemeindewerke Nottuln, Sachgebiet Abwasser	Das Schmutzwasser kann in den südlich gelegenen Sammler abgeleitet werden. Das Regenwasser kann in den südlich gelegenen Bach eingeleitet werden. Einleitmenge und die Größe des RRB müssen über einen Immissionsnachweis bestimmt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Immissionsnachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

(Stellungnahme vom 05.09.2024)		
Gemeinde Nottuln: Gemeindewerke Nottuln, Sachgebiet Gebühren und Beiträge (Stellungnahme vom 05.09.2024)	Für das gesamte Plangebiet besteht Wasser-/Kanalbeitragspflicht nach Festsetzungen im Bplan	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Kreis Coesfeld: Büro des Landrats Untere Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 05.09.2024)	Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet / Änderungsbereich sind zurzeit keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sowie keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Altlastenerlasses (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) bekannt. Schutzwürdige Böden sind hier ebenfalls nicht zu verzeichnen. Aus § 4 Absatz 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergibt sich, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen haben, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte ausführlich dargestellt werden, warum nicht versiegelte, nicht baulich veränderte bzw. unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden und nicht auf bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen zurückgegriffen werden kann.	Die Hinweise zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, in der Begründung, darzustellen, warum unversiegelte Flächen baulich in Anspruch genommen werden, wird berücksichtigt.

	Um die Belange des Bodenschutzrechts zur berücksichtigen, sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.	Die Anregung, in die Planurkunde einen Hinweis auf die Regelungen des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes aufzunehmen, wird berücksichtigt.
Kreis Coesfeld: Büro des Landrats Immissionsschutz (Stellungnahme vom 05.09.2024)	Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete im Plangebiet ist durch die Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 festgesetzt: Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wie in den Vorgesprächen zur Bebauungsplanaufstellung schon dargestellt, ist diese Textliche Festsetzung bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Praxis nicht ausreichend konkret um die Sicherstellung des Immissionsschutzes zu gewährleisten und führt dazu, dass die Gewerbetreibenden im Baugenehmigungsverfahren umfangreiche Gutachten beibringen müssen. Ich bitte daher die Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 wie folgt abzuändern: Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses 2007.	Die Anregung, die textliche Festsetzung 1.2.1 zu ändern, wird berücksichtigt.

Kreis Coesfeld: Büro des Landrats Bereich Niederschlagswasser (Stellungnahme vom 05.09.2024)	Der Bereich Niederschlagswasser weist auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gemäß §§ 57 I LWG (Anzeige Kanalnetz Niederschlagswasser) und 8 WHG (Gewässerbenutzung /Niederschlagswassereinleitung) hin. Diese Anträge bitte ausschließlich in digitaler Form senden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Kreis Coesfeld: Büro des Landrats Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 05.09.2024)	Die untere Naturschutzbehörde hat grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Im weiteren Verfahren sind die Unterlagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ergänzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Kreis Coesfeld: Büro des Landrats Brandschutzdienststelle (Stellungnahme vom 05.09.2024)	Aus brandschutztechnischer Sicht stimmt der Kreis Coesfeld den von Ihnen zur Prüfung vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 Am Hangenfeld II zu, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden: Löschwasserversorgung: Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde. Der Löschwasserbedarf der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für a) Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich b) Gewerbegebiet mit einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich.	Der Hinweis auf die erforderlichen Löschwassermengen im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über das Trinkwassernetz.

	Ich weise darauf hin, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gem. Fachempfehlung zur Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen des DVF, der AGBF und des DVGW von Oktober 2018 in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen. a) Es ist sicherzustellen, dass gemäß §5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. b) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.	Die Hinweise bzgl. der notwendigen Zugänglichkeit der Grundstücke von öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen.
Kreis Coesfeld: Büro des Landrats Bauaufsicht	Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Änderung des o.a. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben: - die Breite des Vorgartenbereichs im allgemeinen Wohngebiet sollte eindeutig vermaßt werden	Die Hinweise zur Planzeichnung werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

(Stellungnahme vom 05.09.2024)	- die Festsetzungen für die Wohnbaufläche südöstlich der kleineren Fläche (mit der Flurstücksnummer 444) mit der Festsetzung WA2 ist nicht erkennbar - die Nummer der Änderung des Bebauungsplanes sollte im Plan vermerkt werden für die spätere Nachvollziehbarkeit	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Neuaufstellung, insofern ist eine Änderungsnummer nicht vorhanden.
Kreis Coesfeld: Büro des Landrats Gesundheitsamt (Stellungnahme vom 05.09.2024)	Die Planunterlagen haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Bas. 1 BauGB vorgelegen und wurden hinsichtlich gesundheitlicher Belange geprüft. Lärmimmissionen, die sich nachteilig auf die menschliche Gesundheit auswirken können, können durch die Appelhülsener Straße auf das Plangebiet einwirken. Unter Einhaltung der in Punkt 6.3 der Begründung aufgeführten Maßnahmen bestehen seitens des Gesundheitsamtes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld (Stellungnahme vom 07.06.2023)	(...) das von Ihnen ausgewiesene Bebauungsplangebiet Nr.164 „Am Hagenfeld II“ liegt ca. 580 m westlich der Bundesstraße 525. Nach der erfolgten Fertigstellung der Ortsumgehung Nottuln Bundesstraße 525n liegt die Baulast für die Appelhülsener Straße (ehemalige Ortsdurchfahrt B 525) bei der Gemeinde Nottuln. Vor diesem Hintergrund bestehen seitens Straßen.NRW keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgenannte Bauleitplanung. Im Zusammenhang mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Bundesstraße durchgeführt wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 10.09.2024)	(...) Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Hinweise, dass keine Einwände geltend gemacht werden und sich im Planbereich keine Telekommunikationsleitungen des Unternehmens befinden werden zur Kenntnis genommen.
Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster (Stellungnahme vom 02.10.2024)	als Anlage zu Ihrem o.a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o.g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt. Mit der Bitte die innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Anlagenteile: - Trafostation - entsprechend auszuweisen Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung im o.g. Baugebiet benötigen wir einen ausgewiesenen Standort für eine neu zu errichtende Kleinstation. Wir bitten Sie, sich in jedem Fall rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem Standort Billerbeck (02543 211-3611) in Verbindung zu setzen, damit nähere Angaben über die vorhandenen	Der Anregung, im Bebauungsplan einen Standort für eine Ortsnetzstation festzusetzen, wird nicht gefolgt. Ortsnetzstationen sind als Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität in allen Baugebieten gem. § 14 (1) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Festlegung erfolgt im Rahmen der konkretisierenden

	Versorgungsleitungen gemacht und evtl. notwendige Maßnahmen zum Schutz unserer Anlagen getroffen werden können. Weitere Bedenken und Anregungen werden von uns nicht geltend gemacht.	Erschließungsplanung für das Plangebiet in Abstimmung mit dem Netzbetreiber.
Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 01.10.2024)	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 164 „Am Hagenfeld II“ bestehen keine Einwände. Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist. Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.	
Gemeinde Nottuln, FB 5/ Ordnungswesen (Stellungnahme vom 04.11.2024)	Für den Planbereich sind mögliche Belastungen auf Kampfmittel entlang der Appelhülsener Straße festgestellt worden. Näheres kann dem beigefügten Kartenmaterial entnommen werden. Die evtl. belasteten Flächen sind einer Überprüfung durch Detektion zu unterziehen, soweit keine Überbauung mit vorangegangenen Erdarbeiten vorliegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Stellungnahmen ohne Hinweise:

- Bezirksregierung Münster, Dez. 33 (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung) (Stellungnahme vom 24.09.2024)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (Referat Infra I 3) (Stellungnahme vom 06.09.2024)
- Gelsenwasser Energienetze GmbH – Betriebsdirektion Münsterland (Stellungnahme vom 11.09.2024)
- Gemeinde Havixbeck: Fachbereich IV – Planen, Klimaschutz, Mobilität und Bürgerservice (Stellungnahme vom 02.10.2024)
- Gemeinde Senden: Fachbereich IV- Planen, Bauen und Umwelt (Stellungnahme vom 16.09.2024)
- Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung) (Stellungnahme vom 27.09.2024)
- Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster Nord Westfalen (Stellungnahme vom 19.09.2024)
- Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Coesfeld, Recklinghausen (Stellungnahme vom 02.10.2024)
- LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Stellungnahme vom 01.10.2024)
- Stadt Dülmen: Stadtentwicklung (Stellungnahme vom 13.09.2024)