

Bebauungsplan „Buschenkamp Süd“

hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung

LWL-Archäologie für Westfalen

Schreiben vom 2.08.2021

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Unser Referat Paläontologie weist jedoch darauf hin, dass im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) angetroffen werden können. Aus diesem Grund bitten wir, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird ergänzend auf der Planzeichnung vermerkt. Er gilt zunächst nur für die durchzuführende Erschließungsmaßnahme.

Beschlussempfehlung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Schreiben vom 3.08.2021

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

IHK Nord Westfalen
Schreiben vom 17.08.2021
Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein vertragliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauGB ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 BauGB - diese sollen planungsrechtlich zulässig sein – mit den Zielen der Planung vereinbar sind.

Stellungnahme:

Die Anregung nimmt Bezug auf die nach Baunutzungsverordnung allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Wohngebiet. Generell sind freiberufliche Tätigkeiten, wenn sie sich dem Wohnen unterordnen, in allen allgemeinen Wohngebieten zulässig. Dies umfasst z.B. Ingenieurbüros, Praxen von Ärzten anderen Gesundheitsberufen- oder Steuerbüros sowie Online-Anbieter. Außerdem sind die Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Insgesamt sind demnach bereits etliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglichen. Begrenzender Faktor der Nutzung ist häufig weniger die Baunutzungsverordnung, als die durch die Nutzung vorzuhaltenden Stellplätze. Verwaltungsseitig ist kein Fall bekannt, der aufgrund des Ausschlusses von nicht störenden Gewerbebetrieben nicht umgesetzt wurde. Auf Nachfrage bei der IHK konnte bisher kein Beispiel genannt werden. Da der Zusatz „nicht störend“ eigentlich alle Tätigkeiten mit nennenswertem Lieferverkehr oder Mitarbeitern ausschließt und für Lagerflächen oder Stellplätze auf den Grundstücken kein Platz ist, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, diese weiterhin generell auszuschließen. Gewerbliche Nutzungen, wie z.B. die Vermietung von Stellplätzen für Wohnmobile, soll im Rahmen der Flächenknappheit für Wohnbebauung nicht zugelassen werden. Auch beim Kreis Coesfeld war auf Nachfrage kein Beispiel bekannt, wo eine wünschenswerte Nutzung abgelehnt werden musste. Sollten sich Nutzungen entwickeln, die heute noch nicht absehbar sind, könnte eine Öffnung durch eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird entsprechend der Ausführungen nicht gefolgt.

Kreis Coesfeld
Schreiben vom 27.08.2021

Wörtlicher Inhalt der Anregung:

Die *Untere Naturschutzbehörde* erklärt:

Im Rahmen der Artenschutzprüfung II wurde eine Betroffenheit der planungsrechtlichen Arten Feldsperling und ggfs. Bluthänfling ermittelt. Hier kommt es zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG kann der artenschutzrechtliche Verbotsbestand überwunden werden, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme notwendig.

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme umfasst die artspezifische Optimierung durch Verdichtung einer Gehölzstruktur mit dornenreichen Gehölzen zwischen den Baugebieten Buschenkamp und Buschenkamp Süd.

Die geplante Maßnahme ist geeignet, als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein. Die Maßnahme muss vor Baubeginn umgesetzt und wirksam sein.

Gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 erteilt die Gemeinde der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 72 Abs.1 Satz 3 BauO NRW (alte Fassung) Auskunft über die Wirksamkeit der Maßnahmen. Hierzu holt die Gemeinde ggf. erneut eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ein.

Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden ermittelt und bilanziert. Es verbleibt ein Restdefizit in Höhe von 44.492 Biotopwertpunkten, das aus dem städtischen Ökokonto beglichen werden soll: Hiervon werden 34.000 BWP dem Ökokonto Langenhorst-Temming (70.2.12.2-BI-03), 7.676 BWP dem Ökokonto Berkel-Renaturierung (70.2.12.2-6I-05) und 2.816 BWP dem Ökokonto Berkelquelle (70.2.12.2-BI-06) zugeordnet. Damit sind die Anforderungen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung erfüllt.

Die Stellungnahme des Aufgabenbereiches **Immissionsschutz** lautet:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der Ausweisung eines Wohngebietes.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde durch das Büro Uppenkamp + Partner eine geruchstechnische Berechnung (Gutachten Nr. 04 0229 14 vom 28.03.2014) sowie durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge eine Lärmimmissionsprognose (lärmetechnische Stellungnahme 501/70 256/16 vom 07.04.2016) bezüglich des Straßenverkehrslärms erstellt.

Geruch

Die o.g. geruchstechnische Berechnung auf der Grundlage der GIRL weist die Einhaltung des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet aus. Allerdings ist die Berechnung aus dem Jahr 2014. Es wird angeregt, sich vom Gutachterbüro durch eine gutachterliche Stellungnahme die Übertragbarkeit der im Jahr 2014 ermittelten Immissionswerte bestätigen zu lassen.

Lärm

Die zuvor angeführte lärmtechnische Berechnung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge auf der Grundlage der 16. BImSchVO beinhaltet ausschließlich die Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen.

Eine Zuständigkeit der hiesigen Unteren Immissionsschutzbehörde liegt für die Beurteilung von Straßenverkehrslärm nicht vor. Diese obliegt dem jeweiligen Straßenbaulastträger.

Dem zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise der **Brandschutzdienststelle** berücksichtigt werden. Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten noch keine konkretisierenden Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (hier: Festlegung des Löschwasserbedarfs) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten Standorte, Hydrantenabstände usw.) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden. Bezüglich der Löschwasserversorgung wird auch auf die Stellungnahme vom 27.8.2019, hier: „Aufstellung des Bebauungsplanes „Buschenkamp“ verwiesen.

Je nach Art und Nutzung der im Geltungsbereich zukünftig geplanten Gebäude/Objekte wird ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 in Massivbauweise) bzw. 1.600 l/min (Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 und Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 in Holzbauweise) erforderlich, welcher über 2 Stunden nachzuweisen ist. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gem. Fachempfehlung zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ des DVF, der AGBF Bund 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.

Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußböden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gem. § 33 (3) BauO NRW baulich sicher zu stellen, da die Stadt Billerbeck nicht über eine Kraftfahrdrehleiter verfügt.

Sind verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Stellungnahme:

Untere Naturschutzbehörde:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aufgabenbereich Immissionsschutz*Geruch*

Im Vorfeld wurde bezüglich der geruchstechnische Berechnung aus dem Jahr 2014 Rücksprache mit dem Gutachter und der Landwirtschaftskammer benommen. Eine erneute Berechnung des Gutachtens wurde für nicht erforderlich angesehen.

Lärm

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Brandschutzdienststelle

Eine genaue Angabe zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird erst nach Erstellung der Ausführungsplanung möglich sein. Der Bebauungsplan setzt weder Hydranten noch die Löschwasserwege fest. Auch Details, wie Zugänge zu Gebäuden, werden nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgesetzt.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.