

Sie betrachten: Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“

Verfahrensschritt: Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB

Zeitraum: 27.02.2014 - 25.03.2014

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter: Erhard Ziller, Administrator

Behörde: Kreis Warendorf, Bauamt

Abgabedatum: 25.03.2014

Aktenzeichen: UA-0026/2014-C

Stellungnahme: Zu dem o. a. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Als Untere Bodenschutzbehörde bin ich für die abschließende Bewertung aller Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Plangebietes zuständig. Diese Bewertung ist derzeit nicht möglich. Das im Begründungsentwurf in den Kapiteln 2.9 und 5.2.3 zitierte Bodengutachten wurde weder mit mir abgestimmt noch wurde mir bislang eine Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Den Planunterlagen ist es nicht beigefügt.

Die bodenschutzrechtliche Behandlung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen ist bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen und abschließend zu regeln.

Immissionsschutz:

Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen:

1. Das Gelände des zukünftigen Landhandels wird im B-Plan mit GE ausgewiesen. Nach der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 sollen dort Gewerbebetriebe aller Art zulässig sein. Es handelt sich hier damit um eine Angebotsplanung für Gewerbebetriebe aller Art. Vor dem Hintergrund, dass unmittelbar südlich Wohnnutzung angrenzt rege ich an das GE-Gebiet nach dem Abstandserlass 2007 zu gliedern. In den ersten 50 m nach der Wohnnutzung sollten die Abstandsklassen I-VII und dann weiter zum Bahnkörper die Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen werden. Über eine Ausnahmeregelung auf Grundlage von § 31(1) BauGB sollte die nächst niedrigere Abstandsklasse zugelassen werden, sofern die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Um die Änderung des bereits dort ansässigen Landhandels durch die Zonierung nicht einzuschränken (Getreideannahmestellen in Abhängigkeit von der Schüttgutmenge pro Tag werden in der Abstandsklasse IV oder VI aufgeführt), sollte der Betrieb dort auf Grundlage von § 1(10) BauNVO im Bestand abgesichert werden.

2. Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch eine lärmtechnische Untersuchung die grundsätzliche Immissionsverträglichkeit des Fachmarktentrums untersucht. Unter Berücksichtigung bestimmter Beschränkungen der Betriebszeiten sowohl für die Märkte als auch den Landhandel können die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden. Die Beschränkungen haben teilweise als Hinweise ihren Eingang in die textlichen Festsetzungen

gefunden. Eine abschließende Aussage zu Einhaltung der Immissionswerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Ich weise jedoch bereits jetzt auf einige Punkte hin, die spätestens im Baugenehmigungsverfahren ergänzt werden müssen:

- Im Gutachten wurden keine Aussagen zur Vorbelastung an den Immissionsorten durch andere Betriebe gemacht.
- Es fehlen Aussagen und entsprechende Berücksichtigung von evtl. vorhandenen Getreidetrocknungsanlagen auf dem Gelände des Landhandels.
- Ich weise darauf hin, dass die hier für die nächtliche Anlieferung des Landhandels (in 10 Nächten max. 2 Anlieferungen) angesetzten Werte für seltene Ereignisse im Sinne der Ziffer 7.2 der TA-Lärm nicht für den Betrieb herangezogen werden dürfen, da sie vorhersehbar sind. Genau dieser Sachverhalt wurde 1999 im Rahmen der Novellierung der TA-Lärm seitens des Umweltministeriums vorgegeben (siehe anl. Kopie Dienstbesprechung am 09.02.99 im MURL). Insofern sollte dieser Punkt aus dem Begründungstext und den Hinweisen im B-Plan herausgenommen werden und ebenfalls abschließend im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden.

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der im folgenden genannten Anregung:

Anregung

1. Eine abschließende Aussage meinerseits zur möglichen Betroffenheit sog. planungsrelevanter Arten i.S.d. Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes ist auf der Grundlage der im Verfahren vorgelegten Unterlagen nicht möglich.

Im weiteren Verfahren sind im Rahmen des noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Gutachtens entsprechende Aussagen zu treffen.

Bauamt:

Im Bebauungsplan fehlen die klaren Untergliederungen der einzelnen SO - Gebiete

Im Auftrag

gez. Erhard Ziller
Kreisbauamtmann

Hinweis: Dieses Schreiben wurde automatisiert erstellt und ist daher nicht unterschrieben

ANLAGEN:

Dateien:

Neue Datei vom 25.03.2014 um 13:17:45 Uhr
- (/uploads/toeb_sd/s_27490_image.pdf)
Neue Datei vom 25.03.2014 um 13:18:11 Uhr
- (/uploads/toeb_sd/s_27490_image2.pdf)

Nachträge:

Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.