

**vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alter Dahser Weg"**Verfahrensschritt: **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2)**Zeitraum: **28.03.2011 - 29.04.2011**

<b>Behörde: Deutsche Telekom AG, TI NL Nordwest</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlußvorschlag</b>
1	<p>Textbereich aus Stellungnahme vom 29.03.2011</p> <p>Die Stellungnahme vom 23.12.2010 gilt unverändert.</p> <p>Insbesondere verweise ich auf die Notwendigkeit des Abschlusses einer Kostenübernahmevereinbarung (KÜV) als Voraussetzung zur Umlegung der Telekommunikationslinie, die zur Gebäudeversorgung des Rathauses dient.</p>	<p>Eine Vereinbarung über die Neuanlage von Telekommunikationslinien kann unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Eine Berücksichtigung von Trassen in der Planung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Trassen für Telekommunikationslinien werden nicht in die Planung aufgenommen</p>
<b>Behörde: Gemeinde Beelen, Bauamt</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlußvorschlag</b>
2	<p>Stellungnahme vom 05.04.2011</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<b>Behörde: Kreis Warendorf, Bauamt</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlußvorschlag</b>
3	<p>Stellungnahme vom 27.04.2011:</p> <p><b>Immissionsschutz:</b> Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Im Rahmen des Schallgutachtens Nr. 03011011 v. 06.03.11 (Up-penkamp und Partner) wurden mehrere Schallschutzmaßnahmen ermittelt, die erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt werden können.</p> <p>Da es sich hingegen bei einigen Maßnahmen um bauliche und sonstige technische Vorkehrungen im Sinne des §9 (1) Nr. 24 BauGB handelt, rege ich an sie im Bebauungsplan oder zumindest im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufzunehmen. Dort sollte geregelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorhandene Schallschutzwand auf dem Gelände in einer Höhe von 1,8 m ist in südwestlicher Richtung zu verlängern (siehe Lageplan auf Seite 49 des Gutachtens).</li> </ul>	<p>Die beiden genannten Punkte können in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden. Im Übrigen können die Hinweise auf die im Baugenehmigungsverfahren zu treffenden Festlegungen zur Kenntnis genommen werden.</p>	<p>Der Durchführungsvertrag ist um die Verlängerung der vorhandenen Schallschutzwand und den Schutz der östlichen, nördlichen und südlichen Fassade zu ergänzen.</p>

<p>- Das Pflegeheim ist an den östlichen, nördlichen und südlichen Fassaden gem. Lageplan im Anhang VII, Seite 4 des Gutachtens mit Glasvorbauten oder mit Festverglasung (nicht zu öffnende Fenster) zu versehen (siehe 53 im Gutachten).</p> <p>Die Umsetzung der übrigen Schallschutzmaßnahmen können über das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Hier eine stichpunktartige Auflistung der wesentlichen Maßnahmen:</p> <p><u>Discounter – Filiale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffnungszeiten von 7:00 – 20:00 Uhr (Backshop an Sonn- und Feiertagen von 8:00-11:00 Uhr)</li> <li>• Anlieferungszeit von 7:00 – 21:00 Uhr</li> <li>• Komplette geschlossene Anlieferungszone mit entsprechendem Schalldämmmaß</li> <li>• Fahrzeuggebundene Kühlaggregate dürfen nur elektrisch betrieben werden.</li> </ul> <p><u>Pflegeheim</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlieferung nur von 7:00 – 20:00 Uhr</li> <li>• Glasvorbauten bzw. Festverglasung für die festgelegten Räume</li> </ul> <p><u>Restaurant</u> (für die Beurteilung des Immissionsschutzes liegt hier die Zuständigkeit beim örtlichen Ordnungsamt)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlieferung nur von 7:00 – 20:00 Uhr</li> <li>• Betriebszeit von 9:00 – 23:00 Uhr</li> <li>• Außengastronomie mit max. 30 Sitzplätzen bis 22:00 Uhr (nach 22:00 Uhr nur über Sonderregelung nach LImSchG); siehe dazu Seite 38 im Gutachten.</li> </ul> <p><u>Parkplatznutzung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzanlage "Alter Dahser Weg" zur Nachtzeit nur für Bewohner der 13 geplanten Wohnungen.</li> <li>• Direkte Zuweisung von 9 Stellplätzen auf südwestlich gelegener Stellplatzanlage für Mitarbeiter des Pflegeheimes (siehe Seite 21,22 und Anhang VII Seite 2 im Gutachten).</li> </ul> <p><b>Bauamt:</b> Nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung (hier: Mischgebiet) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Soweit die zwei Wohngebäude Bahnhofstraße Nr. 32 und 34 davon ausgenommen sind, sollte dies in der textlichen Festsetzung deutlich gemacht werden.</p> <p>Weiterhin ist die Festsetzung von einer GRZ von 0,65 und GFZ von 1,3 für diesen bebauten Bereich sehr eng bemessen. Hier sollte ein dem Bestand angemessenes Maß festgesetzt werden, damit z.B. im Falle eines Neubaus ausreichende Möglichkeiten gegeben</p>	<p>Aus den Planinhalten und der Begründung geht hervor, auf welche Flächen sich der Durchführungsvertrag bezieht. Die genannten Grundstücke sind darin nicht enthalten. Insofern sollte der Anregung redaktionell nachgekommen und klargestellt werden, dass die Grundstücke Bahnhofstr. 32 und 34 von der Textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht betroffen sein sollen.</p> <p>Die Festsetzungen entsprechend dem Bestand. Eine intensivere Nutzung ist aufgrund der exponierten Lage dieser Grundstücke nicht vorgesehen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---

	<p>sind.</p> <p><b>Gesundheitsamt:</b> Der Plan beinhaltet die Darstellung von erforderlichen Schall-dämmmassen an lärmbeeinträchtigten Fassaden. Ergänzende textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz sind in der Legende bisher nicht aufgenommen worden. Zur Sicherstellung gesunder Schlafverhältnisse wird angeregt, die im vorgelegten Schallgutachten (Nr. 03011011, Uppenkamp und Partner) aufgeführten textlichen Festsetzungen auf S. 67 in der Legende des Bebauungsplanes sinngemäß zu übernehmen.</p> <p><b>Straßenverkehrsbehörde:</b> Nach der vorliegenden Planung ist die Zufahrt für den Anlieferverkehr an der westlichen Seite des Bürgermeister-Hischmann-Rings vor dem Knotenpunkt "Oelder Str. (L792)/Bahnhofstraße" in Höhe der Linksabbiegespur vorgesehen. Auf der L 792 wäre zur Zeit keine Anlieferung aus dem südlichen Bereich möglich, da sich dort die Linksabbiegefahrbahn mit Vz. 295 (durchgehende Linie – Fahrstreifenbegrenzung) befindet.</p> <p>Sollte eine Anlieferung aus dem südlichen Bereich geplant werden, ist darauf zu achten, dass kein Konflikt mit dem signalisierten Knotenpunktbereich insbesondere durch LKW-Anlieferung entsteht! Dem fließenden Verkehr muss eine rechtzeitige Einordnung in die Abbiegefahrbahn und schnelle Räumung des Knotenpunktes ermöglicht bleiben.</p>	<p>Dies wird nicht als erforderlich beurteilt. Die notwendige Schall-dämmung ist in der Textlichen Festsetzung ausreichend definiert. Dass damit je nach Ausgestaltung einer Fassade bestimmte Maßnahmen verbunden sein können, ergibt sich aus dieser Festsetzung automatisch.</p> <p>Dieser Sachverhalt ist bekannt. Die Anlieferung kann nur von Norden her über den Bürgermeister-Hischmann-Ring erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

**Behörde: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen - Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf**

	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
4	<p>Stellungnahme vom 28.03.2011</p> <p>Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bringt als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - zu der Planung keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

**Behörde: NABU, Kreisverband Warendorf**

	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
5	<p>Stellungnahme vom 26.04.2011</p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die beiden Kastanien entlang der nord-westlichen Plangebietsgrenze sind augenscheinlich gesund. Es wäre zu begrüßen, wenn diese beiden Bäume, soweit dies bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens möglich ist, erhalten bleiben.</p>	<p>Die beiden Bäume haben aufgrund ihres Alters und ihres Entwicklungsstands eine entsprechende Bedeutung für das Mikroklima. Das geplante Vorhaben berührt die Kastanien im äußeren Kronen- und Wurzelbereich. Die bisher ungehinderte freie Entfaltungsmöglichkeit der Pflanzen wird zukünftig eingeschränkt. Die Bäume müssen entsprechend im Kronen – wie auch Wurzelbereich zurückgeschnitten werden. Trotz dieser erhöhten Aufwendungen könnten diese Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Bäume haben.</p>	<p>Im Rahmen der Baumaßnahme sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen für die beiden an das Plangebiet angrenzenden Kastanien vorzusehen. Dabei sind ggf. entsprechende Fachleute zur Beratung heranzuziehen, um eine langfristige Erhaltung weitestgehend zu ermöglichen. Für den Fall, das die Entfernung der Bäume fachlich empfohlen wird, sind entsprechende standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen</p>

<b>Behörde: Stadt Beckum, Bauamt</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlußvorschlag</b>
6	Textbereich aus Stellungnahme vom 21.04.2011  zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan "Alter Dahser Weg" werden keine Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Behörde: Stadt Warendorf, SG Bauordnung und Stadtplanung</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlußvorschlag</b>
7	Textbereich aus Stellungnahme vom 21.04.2011  seitens der Stadt Warendorf werden zur vorgelegten Planung der Stadt Ennigerloh -Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alter Dahser Weg" - im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB Anregungen oder Bedenken nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Behörde: Wasserversorgung Beckum GmbH</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlußvorschlag</b>
8	Textbereich aus Stellungnahme vom 28.03.2011 für den Bereich des Parkplatzes bzw. der Verkehrsfläche im nord-westlichen Bereich vor den Häusern 21-25 bitten wir um ein Geh-Fahr und Leitungsrecht für die bestehende Trinkwasserleitung Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist über mehrere Hydranten im Umkreis von 300m mit 144 cbm/h sichergestellt. Sprinkleranlagen und Wandhydranten sind nur mittelbar an das Trinkwassernetz anzuschließen, da es sich um Nichttrinkwasseranlagen handelt.	Der Bitte kann entsprochen werden. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich nicht, da hierzu keine Dritten verpflichtet werden müssen.	Der Bitte wird entsprochen. Der Bebauungsplan wird nicht ergänzt.
<b>Behörde: Wehrbereichsverwaltung West III</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlußvorschlag</b>
9	Stellungnahme vom 27.04.2011:  Unter Berücksichtigung der wahrzunehmenden Belange bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.

	Stellungnahme Öffentlichkeit	Abwägung	Beschlußvorschlag
1	<p>Textbereich aus Stellungnahme vom 29.04.2011:</p> <p>wir bitten um Beantwortung folgender Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wieso befindet sich unser Haus innerhalb der Baugrenze und außerdem in der Planzeichnung als Erdgeschoss?</li> <li>2. Die Laubbelastung durch die Kastanien reicht uns vollkommen, daher sind wir gegen die Anpflanzung weiterer Bäume am "Alter Dahser Weg".</li> <li>3. Wir sind gegen Schaffung neuer Parkplätze auf Kosten der Grünflächen Richtung Rathaus.</li> </ol>	<p>zu 1. Da Haus befindet sich innerhalb der Baugrenzen , damit genehmigungspflichtige Umnutzungen und umbauten, aber auch gegebenenfalls Neubauten innerhalb der durch sie bestimmten überbaubaren Fläche zugelassen werden können. Die Planzeichnung ist zweidimensional, insofern kann eine Mehrgeschossigkeit zeichnerisch nicht dargestellt werden. Zu lässig ist eine zweigeschossige Bauweise.</p> <p>zu 2. Aufgrund der Planung werden bäume gefällt, so dass Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Dadurch soll die Durchgrünung des Bereiches wiederhergestellt bzw. die Funktion von Bäumen als Staubfilter und Sauerstoffproduzent sowie als Lebensraum für Tiere bewahrt bleiben.</p> <p>zu 3. Grünflächen sind selbstverständlich schöner als Parkplätze, aber es muss eine Abwägung darüber getroffen werden, welchen Belangen hier in der Stadtmitte Ennigerlohs der Vorrang eingeräumt werden soll. Da Parkplätze in ausreichender Anzahl für die zentralen Funktionen innerhalb der Stadtmitte vorgeschrieben und unerlässlich sind, muss ihre Anlage in einem angemessenen Umfang in Kauf genommen werden.</p>	<p>An der Planung wird festgehalten-</p>