

Sie betrachten: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Bahnhof"  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 30.10.2013 - 20.11.2013

**[1] Stellungnahme wurde abgegeben!**

Sachbearbeiter: Ben Riepe (Stadt Ennigerloh)

Behörde: Kreis Warendorf, Bauamt

Abgabedatum: 21.11.2013

Aktenzeichen: *Nicht angegeben.*

Stellungnahme: Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregungen:

Anregungen:

1.

Ich begrüße es, dass die neu entstehenden Baukörper auf dem Gelände der Agrarhandelsgenossenschaft in nördliche und östliche Richtung eingegrünt werden sollen. Um die Höhe der Baukörper zu berücksichtigen, ist auch die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme vorgesehen.

Gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW ist mit stark wachsenden Bäumen ein Abstand von mind. 6 m zu angrenzenden Ackerflächen einzuhalten. In einigen Abschnitten unterschreiten die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen diese Breite, so dass ein Anpflanzen von Bäumen ohne weiteres nicht möglich ist. Daher ist zu prüfen, ob die betreffenden Pflanzstreifen auf die erforderliche Breite erweitert werden können oder ein Anpflanzen über privatrechtliche Vereinbarungen ermöglicht werden kann.

2.

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sind die folgenden Anpassungen vorzunehmen. Ich bitte, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vor der Offenlegung der Planunterlagen mit mir abzustimmen:

- Der angesetzte Wert für die „Sonstigen Freiflächen“ im Gebiet für eine Agrarhandelsgenossenschaft ist auf 0,2 zu mindern, da die Flächen den Freiflächen in Gewerbegebieten (Code 1.3) entsprechen.

- Der angesetzte Wert für die Heckenpflanzungen in den Randbereichen ist auf 0,7 (Code 4.4) zu mindern. Der verwendete Code 8.2 gilt nur für Anpflanzungen in der freien Landschaft.

- Für die in den vergangenen Jahren neu errichteten 2 Silos im nordöstlichen Planbereich ist im Rahmen der Baugenehmigung im Jahr 2011 als Ausgleich die Anpflanzung von 9 Hochstämmen nördlich der Bahnlinie festgesetzt worden. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, kann aber als bereits durchgeführte (externe) Ausgleichsmaßnahme in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt werden.

- Für das erforderliche, extern umzusetzende Ausgleichsdefizit sind geeignete Maßnahmen vorzusehen und im Vorfeld mit mir abzustimmen.

3.

Der Aussage der Artenschutzprüfung, dass eine Prüfung der Stufe 1 gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW ausreicht, stimme ich zu. Ebenso, dass faunistische und floristische Kartierungen nicht für erforderlich erachtet werden.

Die Artenschutzprüfung kann auf der derzeitigen Grundlage abgeschlossen und die Muster-Protokolle können ergänzt werden.

Untere Wasserbehörde-Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:  
Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.

Ich weise daraufhin, dass die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser hinsichtlich der zusätzlichen versiegelten Flächen (Baufeld 1, Baufeld 5) parallel zum Bauantragsverfahren spätestens sechs Wochen vor Baubeginn entsprechend anzupassen ist. Hierzu ist ein Änderungsantrag gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser sowie eine Änderungsanzeige gemäß § 58 Landeswassergesetz für das Niederschlagswasser beim Amt für Umweltschutz, Waldenburger Str. 2 in 48231 Warendorf zu stellen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Belange des Sachgebietes sind nicht betroffen.

Immissionsschutz:

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

1.

Unter Ziffer 5.5 a (Gewerbelärm) im Begründungstext wird ausgeführt, dass nächtliche Anlieferungen an benachbarter Wohnnutzung zu Richtwertüberschreitungen gem. TA-Lärm führen können und gfls. organisatorische Maßnahmen hinsichtlich der Erschließung von Osten erforderlich werden. Insbesondere sollte in diesem Zusammenhang abgeschätzt werden, in welchem Zeitraum des Jahres mit welcher Häufigkeit das Gelände angefahren werden muss. Das notwendige Schallgutachten ist derzeit noch in Überarbeitung. Zu diesem Belang kann erst nach Vorlage des abschließenden Gutachtens Stellungnahme bezogen werden.

2.

Unter Ziffer 5.5 b (Vorbeugender Störfallschutz) wird ausgeführt, dass nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung vorhanden oder geplant sind. Um diesen Belang abschließend beurteilen zu können, sollten im weiteren Planverfahren Angaben über die Menge der zu lagernden Stoffe (Flüssigdünger, Pflanzenschutzmittel, u.s.w.) und ihrer Eingruppierung nach Gefahrstoffrecht (sehr giftig, giftig, u.s.w.) gemacht werden. Davon abhängig ist u.a. die Zuständigkeit für die Beurteilung des kompletten Immissionsschutzes im weiteren Planverfahren (Unterer oder Oberer Immissionsschutzbehörde).

Straßenverkehrsbehörde:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Maßnahme.

Bei dem geplanten Ausbau der Einmündungsbereiche „Am Bahnhof – K1 - K6“ ist eine verkehrssichere Führung des Radverkehrs zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle liegt mir derzeit noch nicht vor. Erforderlichenfalls werde ich sie unverzüglich nachreichen.

Nachträge:

*Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*