

Anlage 2 zur Beschlussfassung des Rates am 29.03.2012 über die Anregungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ (Vorlage 2012/044/2)

Einwender: Kreis Warendorf, Postfach 11 05 61, 48207 Warendorf

Stellungnahme vom: 15.03.2012

Anregung:

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

Untere Bodenschutzbehörde:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des B-Plans Bedenken.

Der Änderungsbereich wird von zwei Altlastenverdachtsflächen (Key-Nr. 1236 "Tankstelle Lohmann" und 7749 "Großhandel mit chemischen Erzeugnissen Holtmann-Kramer") tangiert. Aufgrund der früheren Nutzung wurden diese Flächen im Rahmen der 2003 durchgeführten kreisweiten Altlastenerhebung als Verdachtsflächen in mein Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen aufgenommen.

Aus der Begründung der B-Planänderung ist nicht zu entnehmen, dass der Planungsträger dem Altlastenverdacht im Sinne des Altlastenerlasses vom 14.03.2005 nachgegangen ist.

Weil mir zu den besagten Flächen zurzeit keine detaillierten Informationen vorliegen, kann ich mich zu Auswirkungen evtl. Boden- und Grundwasserbelastungen auf die beabsichtigte Nutzung noch nicht abschließend äußern.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht rege ich daher an, dass zunächst in Abstimmung mit mir anhand von Altakten eine historische Recherche durchzuführen ist. Sollten sich hierbei konkrete Anhaltspunkte ergeben, werden zur Klärung des Gefährdungspotentials ggf. Bodenuntersuchungen erforderlich.

Straßenverkehrsamt:

Unter Bezugnahme auf Ihre Anfrage vom 27.02.2012 teile ich Ihnen mit, dass aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planungsabsichten vorgebracht werden.

Ich bitte jedoch um Änderung der Formulierung unter Ziff. 4.1 (zweiter Absatz) der Begründung:

Derzeit lautet die Formulierung: "Im Bereich von Haus Nr. 38 wird die Hauptstraße platzartig erweitert und als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit Möglichkeit der Cafenutzung ..."

Die Hauptstraße ist im Änderungsbereich entsprechend den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostbevern als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo-20-Zone gemäß Zeichen 274.1-51 Straßenverkehrs-Ordnung –StVO-) gekennzeichnet. Eine Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich (gemäß Zeichen 325 StVO) unterliegt bestimmten Voraussetzungen (die hier nach den bisherigen Erkenntnissen nicht vorliegen) und kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden. Daher sollte der Begriff "verkehrsberuhigter Bereich" an dieser Stelle der Begründung nicht verwendet werden. Welche verkehrsrechtliche Regelung in dem Bereich getroffen werden soll, muss im Rahmen der weiteren Planung entsprechend der StVO abgestimmt und von mir verkehrsrechtlich angeordnet werden.

Soweit straßenverkehrsrechtliche Belange betroffen sind, bitte ich daher um rechtzeitige Beteiligung im weiteren Verfahren.

Untere Landschaftsbehörde:

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

Anregung:

Im Artenschutzprotokoll und in Pkt. 5.2 der Begründung wird ausgeführt, dass die potentielle Betroffenheit von Fledermäusen durch den Abriss des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden kann. Daher habe der Abriss in den Wintermonaten zu erfolgen bzw. sei bei einem Abriss während der Brut- und Aufzuchtzeiten eine Baubegleitung erforderlich.

Um sicherzustellen, dass diese Maßnahmen berücksichtigt werden, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Immissionsschutz:

Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Hinweis:

Aus dem Lageplan in der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan geht hervor, dass die gepl. Terrasse für die Außengastronomie außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Ich rege an für diesen Bereich ebenfalls die notwendige überbaubare Fläche auszuweisen.

Brandschutzdienststelle:

Vorbemerkung

Grundlage für die Stellungnahme sind die Plandarstellungen vom 20.12.2011 sowie die Begründung des Architekten und Stadtplaners Wolters & Partner vom Februar 2012.

Zu der o. a. Bauleitplanung wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen.

Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

1. Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/Min. ($>96\text{m}^3/\text{h}$) für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen.
2. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren.
3. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.
4. Der reibungslose Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist bei Stichstraßen (länger als 50 m) nur dann sichergestellt, wenn entsprechend groß bemessene Wendeflächen angelegt werden (Durchmesser 21 bis 24 m).
5. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentliche Straße "Hauptstrasse" muss den Anforderungen des § 5 BauO NRW sowie der DIN 14 090 (Flächen für die Feuerwehr) entsprechen. Die in der DIN 14095 angegebenen Maße gelten auch für die vorgesehene Nutzung im Aussenbereich zur Straße.

Empfehlung

Aus feuerwehrtechnischer und einsatztaktischer Sicht sollten Hydranten zur Löschwasserentnahme eine max. Entfernung von 120m nicht überschreiten.

Abwägung:

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Anregung, aus bodenschutzrechtlicher Sicht im Hinblick auf die zwei Altlastenverdachtsflächen (Tankstelle Lohmann und Großhandel mit chem. Erzeugnissen /Holtmann/Kramer) zunächst eine historische Recherche durchzuführen, wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Nach Kenntnis der Verwaltung liegen diese Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung. Die Angelegenheit soll bis zur Sitzung geklärt werden.

Straßenverkehrsamt:

Der Hinweis, dass der Begriff „Verkehrsberuhigter Bereich“ als Bezeichnung aus der Straßenverkehrsordnung nicht verwendet werden soll, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird daher lediglich in der Begründung darauf hingewiesen, dass es sich bei der Hauptstraße im Änderungsbereich entsprechend den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften um einen „verkehrsberuhigten Geschäftsbereich“ handelt.

Untere Landschaftsbehörde:

Der Hinweis, dass aus Artenschutzgründen der Gebäudeabriss in den Wintermonaten erfolgen solle, d.h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, wird als Hinweis in der Begründung ergänzt.

Immissionsschutz:

Der Anregung, die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigte Terrasse für Außengastronomie in die überbaubare Fläche einzubeziehen, wird nach Rücksprache mit dem Kreis Warendorf am 26.03.2012 nicht gefolgt.

Abgesehen davon, dass die Außengastronomie nicht festzusetzen ist, da die angeschlossene Café-Nutzung ebenfalls als Nutzung im Erdgeschoss nicht als Bebauungsplanfestsetzung geregelt wird, verbleibt der Vorplatz weiterhin eine „öffentliche Fläche“ und keine private Nutzfläche für das anschließende Kerngebiet.

Die Nutzungsregelungen einer Café-Nutzung im öffentlichen Straßenbereich müssen auf bauordnungsrechtlicher Ebene erfolgen. Auch die hinweisliche Abgrenzung einer Terrasse wäre ohnehin von der konkreten Grundrissgestaltung des Erdgeschosses mit dem Anschluss des Gastraumes abhängig und kann somit nur unverbindlich sein, da die Erdgeschossfunktionen nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Brandschutzdienststelle:

Die Hinweise zur Beachtung der Maßnahmen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt.