

Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 04.04.2017 über die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 4.1 „Gewerbegebiet Mitte“ (Vorlage 2017/041)

Einwender: Kreis Warendorf

Stellungnahmen vom: 23.08.2016, 20.09.2016 und 01.03.2017

Anregung:

Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Straßenverkehrsbehörde:

Es werden aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Einwände zu den Planungsabsichten vorgebracht.

Anmerkung zu Ziff. 4.4 der Begründung - Entwurf - (S. 17):

Nach Kenntnis des Straßenverkehrsamtes befinden sich im Plangebiet keine straßenbegleitenden Fuß-/Radwege, sondern lediglich Gehwege. Der Radverkehr wird im Plangebiet auf der Fahrbahn geführt. Hier sollte die Formulierung ggf. angepasst werden.

Untere Landschaftsbehörde:

Zu dem o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht **keine** Bedenken.

Der Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden, stimme ich zu.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Redaktionelle Anregung:

Für das nordwestliche Baufeld im GE-Bereich (Flurstück 1368 und 1369) sollte ebenfalls die Textliche Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Abstandsklassen auf die anderen Festsetzungen im Übergangsbereich zur Wohnnutzung angepasst werden (Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse 1-VII, Nr. 1 - 122).

Untere Wasserbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Gegen die vorgelegten Planungen werden bezüglich des Umgangs mit den drei bodenschutzrechtlich relevanten Flächen Bedenken erhoben.

In meiner Stellungnahme teilte ich mit, dass im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen drei Eintragungen innerhalb des Plangebietes vorliegen.

Bei den Flächen handelt es sich um:

„Kfz-Werkstatt Erpenbeck“	KeyFläche 50108
„Kfz-Reparatur und Lackiererei Welp“	KeyFläche 10429
„Brennstoffe Rottwinkel“	KeyFläche 30042

Unter Bezug auf Ziffer 2.1.2 des Altlastenerlasses vom 14.03.2005 hatte ich darum gebeten, bei der Aufstellung des B-Plans die drei Flächen zu berücksichtigen und in Abstimmung mit mir Nachforschungen und ggf. Untersuchungen zur Klärung des Gefährdungspotentials und evtl. Auswirkungen auf die beabsichtigten Nutzungen anzustrengen.

Eine Abstimmung mit mir ist bisher nicht erfolgt. Daher ist für mich die im B-Plan vorgenommene Kennzeichnung der Flächen als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ insbesondere für die Flächen 10429 und 30042 nicht nachvollziehbar.

Aus der Begründung zum B-Plan geht nicht hervor, in welcher Form dem von mir mitgeteilten Verdacht auf Bodenbelastungen im Sinne von Ziffer 2.1.2 des Altlastenerlasse nachgegangen wurde. Auf der Fläche 50108 fanden im Jahr 2005 Rückbauarbeiten statt, bei denen im Bereich der früheren Wasch- und Pflegehalle Ölverunreinigungen im Untergrund verblieben sind. In Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung ist über den weiteren Umgang mit der Bodenverunreinigung zu entscheiden. Die Fläche wird daher in meinem Altlastenkataster nachrichtlich geführt.

Die Flächen 10429 und 30042 wurden im Rahmen der 2003 durchgeführten flächendeckenden Erhebung erfasst. Als erster Schritt sind nun die korrekte räumliche Zuordnung und der frühere Betrieb von Anlagen und deren Rückbau zu überprüfen. In Abhängigkeit der Erkenntnisse sind als zweiter Schritt ggf. Untersuchungen durchzuführen, um mögliche Auswirkungen auf die Bauleitplanung zu klären.

Ich werde für die Flächen 10429 und 30042 eine Auswertung der hier vorliegenden Altakten vornehmen. Auf der Grundlage der Ergebnisse beabsichtige ich das weitere Vorgehen mit Ihnen abzustimmen.

Straßenbaubehörde - Kreisstraßen:

Die Belange des Sachgebietes sind nicht betroffen.

Ergänzende bodenschutzrechtliche Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde teilte ich Ihnen meine Bedenken zum planungsrechtlichen Umgang mit den drei bodenschutzrechtlich relevanten Flächen

„Kfz-Werkstatt Erpenbeck“	KeyFläche 50108
„Kfz-Reparatur und Lackiererei Welp“	KeyFläche 10429
„Brennstoffe Rottwinkel“	KeyFläche 30042

mit. Für mich war seinerzeit nicht zu erkennen, ob vom Planungsträger dem von hier geäußerten Verdacht auf Bodenbelastungen insbesondere bezüglich der Flächen 10429 und 30042 im Rahmen des weiteren Abwägungsprozesses differenziert nachgegangen wurde.

Zwischenzeitlich habe ich wie angekündigt eine Aktenrecherche durchgeführt. Als Ergebnis der Recherche werte ich die 3 Flächen aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt:

Auf der Fläche **50108** (Erpenbeck) fanden im Jahr 2005 Rückbauarbeiten statt, bei denen im Bereich der früheren Wasch- und Pflegehalle Ölverunreinigungen im Untergrund verblieben sind. Durch die vorhandene Bebauung sind die Bodenverunreinigungen vor dem Zutritt von Oberflächenwasser geschützt. Schädliche Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen oder den Grundwasserleiter sind nicht zu besorgen. Die Fläche wird gewerblich genutzt. Die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen besteht zur Zeit nicht. Im Fall einer evtl. geplanten sensiblen Folgenutzung ist eine bodenschutzrechtliche Neubewertung der Fläche erforderlich.

Im Fall eines Rückbaues der vorhandenen Bausubstanz ist die dabei freigelegte Bodenverunreinigung zu beseitigen. Die Fläche wird zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange im Fall von Änderungen der derzeitigen Situation nachrichtlich in meinem Altlastenkataster geführt. Eine entsprechende Kennzeichnung der Fläche mit Erläuterung im Bebauungsplan halte ich für sinnvoll.

Die Fläche **30042** (Rottwinkel) wurde im Rahmen der 2003 durchgeführten flächendeckenden Erhebung erfasst. Meine jetzige Aktenrecherche ergab, dass seit den 70er Jahren bis heute auf der Fläche die Firma Rottwinkel einen Brennstoffhandel betreibt. Dabei wurden zeitweise Brennstoffe in Form von Kohle, Heizöl, Propangas und Anmachholz sowie Dieselkraftstoff auf der Fläche gelagert. Der Bereich der früheren Kohlelagerung wurde zwischenzeitlich durch eine Eigenverbrauchstankstelle überbaut. Die Lagerbehälter für Heizöl sind noch heute in Nutzung. Aus den Akten über die Überwachung der VAWS-Anlagen ergeben sich keine Hinweise auf einen unzulässigen Betrieb der Lageranlagen oder auf Schadensereignisse. Wegen des laufenden Betriebes handelt es sich bei der Fläche nicht um einen Altstandort im Sinne von § 2

Abs. 5 Ziffer 2 BBodSchG. Weiterhin sind mir keine Anhaltspunkte für ein Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Daher habe ich die Fläche aus formalen Gründen in meinem Kataster endarchiviert. Das Betriebsgelände der Firma Rottwinkel wird von mir somit nicht mehr als Altstandort geführt. Eine bodenschutzrechtliche Relevanz besteht für diese zur Zeit gewerblich genutzte Fläche somit nicht mehr.

Im Fall einer Betriebseinstellung oder einer evtl. geplanten sensiblen Folgenutzung wird vor dem Hintergrund des bis dahin erfolgten Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen eine bodenschutzrechtliche Neubewertung der dann als Altstandort zu wertenden Betriebsfläche erforderlich.

Sofern Sie als Planungsträger über bodenschutzrechtlich relevante Informationen über z.B. frühere Schadensereignisse verfügen sollten, bitte ich um zeitnahe Mitteilung.

Die Fläche **10429** (Welp) wurde im Rahmen der 2003 durchgeführten flächendeckenden Erhebung erfasst. Laut den Ergebnissen meiner Aktenauswertung wurde 1979 die Wartung von PKW, die Aufarbeitung von Gebrauchtwagen sowie ein Automobilhandel genehmigt. In dem 1979 errichteten Betriebsgebäude waren unter anderem ein Lacklagerraum sowie eine Lackier- und eine Trocknungskabine vorhanden. Aus den damaligen Genehmigungsunterlagen geht nicht hervor, dass zum Schutz des Untergrundes vor freigesetzten/verschütteten Farbkomponenten (z.B. Lösungsmitteln) dem Betreiber bestimmte Maßnahmen (z.B. Lagerung innerhalb von Auffangeinrichtungen, flüssigkeitsdichte Bodenanstrieche) auferlegt wurden. Seit 1998 wird das Betriebsgebäude als Mietwerkstatt genutzt. Die Lagerung von Lackkomponenten sowie die Durchführung von Lackierarbeiten finden laut meinen Informationen in der Mietwerkstatt zur Zeit nicht mehr statt.

Weiterhin ergaben sich aus den Akten Hinweise auf die geplante Errichtung einer 10 m³ großen Heizöllagerbehälters. Weitergehende Informationen über die Existenz, Wartung und evtl. Stilllegung der Anlage liegen hier nicht vor.

Insbesondere wegen der früher dort betriebenen Lackiererei wird die Fläche von mir als Altstandort gewertet. Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers fanden bisher nicht statt. Zur Zeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Schadstoffinträgen durch Lösungsmittel in den Boden mit Auswirkung auf den Grundwasserleiter kommen konnte. Damit verbunden ist eine weitergehende Ausbreitung von Verunreinigungen entsprechend der lokal vorherrschenden Grundwasserfließrichtung zu besorgen.

Im Zusammenhang mit der jetzigen Bauleitplanung halte ich es aus bodenschutzrechtlicher Sicht für erforderlich, dass entsprechend Ziffer 2.1.2 des Altlastenerlasses der Planungsträger dem Verdacht nachgeht und in Form von Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen klärt, ob Bodenbelastungen vorliegen und welche Auswirkungen vom Altstandort auf das Plangebiet und die beabsichtigte Nutzung ausgehen können.

Ich rege an, dass der Planungsträger einen Gutachter mit der Durchführung der orientierenden Untersuchungen beauftragt, wobei das zuvor vom Gutachter zu erstellende Untersuchungskonzept mir zur Zustimmung vorzulegen ist. Zur Erstellung des Untersuchungskonzeptes rege ich eine gemeinsame Begehung des Altstandortgeländes mit dem Gutachter an.

Ergänzende bodenschutzrechtliche Stellungnahme zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde teilte ich Ihnen im März 2016 meine Bedenken zum planungsrechtlichen Umgang mit den drei bodenschutzrechtlich relevanten Flächen mit.

„Kfz-Werkstatt Erpenbeck“	KeyFläche 50108
„Kfz-Reparatur und Lackiererei Welp“	KeyFläche 10429
„Brennstoffe Rottwinkel“	KeyFläche 30042

Aufgrund der Ergebnisse meiner Aktenrecherchen habe ich meine Bedenken zu den Flächen „Kfz-Werkstatt Erpenbeck“ und „Brennstoffe Rottwinkel“ mit Schreiben vom 20.09.2016 zurücknehmen können. Eine Kennzeichnung der Fläche „Kfz-Werkstatt Erpenbeck“ hatte ich wegen der vorhandenen Bodenverunreinigungen allerdings empfohlen.

Die Fläche **„Kfz-Reparatur und Lackiererei Welp“** wurde in Abstimmung mit mir in Ihrem Auftrag durch das Umweltlabor ACB im Dezember 2016 orientierend untersucht. Die Untersuchungsbefunde wurden mir per E-Mail am 03.02.2017 und 28.02.2017 vorgelegt. Die Boden und Bodenluft Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen durch Mineralöl (Kfz-Bereich KW und BTX) und Lösungsmittel (Lackierbereich BTX und LCKW). Hinweise auf potenzielle schadstoffhaltige Auffüllungen ergaben sich ebenfalls nicht.

Es besteht folglich auch nicht die Besorgnis, dass über den Wirkungspfad Grundwasser Auswirkungen vom gewerblich genutzten Grundstück „Kfz-Reparatur und Lackiererei Welp“ auf das übrige Plangebiet ausgegangen sind.

Im Zuge der Bauleitplanung ist die Gemeinde in ausreichendem Umfang dem Altlastenverdacht nachgegangen. Auf der Grundlage der sich daraus ergebenden Erkenntnisse ziehe ich bezüglich der gewerblich genutzten Fläche „Kfz-Reparatur und Lackiererei Welp“ meine bodenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung zurück.

Abwägung:

Straßenverkehrsbehörde

Der Hinweis, dass seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Einwände zu den Planungsabsichten vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass sich im Plangebiet nach Kenntnis des Straßenverkehrsamtes keine straßenbegleitenden Fuß-/Radwege befinden sondern lediglich Gehwege, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Formulierung anzupassen, wird gefolgt.

Untere Landschaftsbehörde

Der Hinweis, dass seitens der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass der Einschätzung der Artenschutzprüfung zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Der Anregung seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde, dass für das nordwestliche Baufeld im GE-Bereich (Flurstück 1368, 1369) die textliche Festsetzung der zulässigen Abstandsklassen angepasst werden muss, wird gefolgt. Die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VIII, Nr. 1-182 (Abstandserlass 1982) werden redaktionell an den Abstandserlass 2007 angepasst und entsprechend zu I-VII, Nr. 1-221 geändert.

Untere Wasserbehörde

Der Hinweis, dass seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde

Die Bedenken der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich der von Bodenbelastungen betroffenen Flächen werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden für Teilflächen ergänzende Untersuchungen vorgenommen. Im Ergebnis kann die Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind, auf die Fläche 50108 beschränkt werden. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt und die Planzeichnung angepasst.

Straßenbaubehörde

Der Hinweis, dass keine Belange der Straßenbaubehörde – Kreisstraßen betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.