

# Gemeinde Ostbevern - Bebauungsplan Nr. 54.2 „Wischhausstraße II. Bauabschnitt“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

## Prüfung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und der von der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	Freiwillige Feuerwehr Ostbevern Röntgenstraße 7 48346 Ostbevern	<p><u>Schreiben vom 03.11.2017</u></p> <p>Wir empfehlen im Zuge der Errichtung der Regenrückhaltebecken gleich eine ausreichend groß dimensionierte Löschwasserbevorratung mit zu bauen. Das Volumen sollte mindestens 300m<sup>3</sup> betragen und über eine forstfreie Entnahmemöglichkeit verfügen. (Siehe §3 Satz 2 BHKG) Diese Empfehlung beruht auf der Vermutung, dass aufgrund von sich immer weiterentwickelnden Hygienevorschriften (Trinkwasser ist mittlerweile als Lebensmittel eingestuft und unterliegt somit auch der Lebensmittelüberwachung) eine Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz in der Zukunft nicht mehr möglich sein wird. Dazu kommt noch, dass uns in Gesprächen mit dem Wasserversorger (ETO) signalisiert wurde, dass zukünftige Wasserversorgungsleitungen in einem geringeren Querschnitt erstellt werden. Dies hat dann zur Folge, dass, wenn Wasser entnommen werden kann und auch darf, die benötigte Menge nicht geliefert werden kann.</p>	<p>Die Empfehlung, im Zuge der Errichtung der Regenrückhaltebecken gleich eine ausreichend groß dimensionierte Löschwasserbevorratung mit zu bauen, wird zur Kenntnis genommen. Wie aus der Stellungnahme der ETO hervorgeht, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet aus dem Trinkwassernetz gewährleistet, sodass eine entsprechende zusätzliche Löschwasserbevorratung im Regenrückhaltebecken nicht erforderlich ist.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
2	Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb De-Greiff-Straße 195 47803 Krefeld	<p><u>Schreiben vom 19.10.2017</u> <u>Gesch.-Z.: 31.130/7870/2017</u></p> <p><b>Mutterboden:</b> Ich bitte darum, noch den folgenden Hinweis im B-Plan mit aufzunehmen: Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung</p>	<p>Die Anregung in den Bebauungsplan einen Hinweis bzgl. des Umgangs mit Mutterboden aufzunehmen, wird gefolgt.</p>

		<p>oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p> <p><b>Baugrundverhältnisse:</b> Nach unseren Bodenkarten befindet sich der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche und es ist zu vermuten, dass die Böden auch geringe Anteile von humosem Material enthalten. Deshalb empfehle ich zu prüfen, ob bei Bauwerksgründungen besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Eventuell sind Bauvorschriften nach DIN und Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.</p> <p><b>Niederschlagsversickerung:</b> Ich bitte zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51 a LWG bestehen.</p>	<p>Der Hinweis bzgl. der Baugrundverhältnisse im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung, zu prüfen, ob Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer im Plangebiet bestehen, wurde im Rahmen der Erstellung der Entwässerungskonzeption gefolgt. Im Ergebnis ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Breddewiesenbach zugeführt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Den Anregungen wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

<p>3</p>	<p>Handwerkskammer Münster Bismarckallee 1 48151 Münster</p>	<p><u>Schreiben vom 30.10.2017</u> <u>Az.: 15 DOT BP</u></p> <p>Der Regionalplan Münsterland stellt zurzeit für den Änderungsbereich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Eine Entwicklung aus dem Regionalplan ist daher weder für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan gegeben. Weiterhin bedauern wir den Verlust von gewerblichen Ansiedlungsflächen in Ostbevern.</p> <p>Das Heranrücken der Wohnbebauung an das vorhandene Gewerbegebiet provoziert einen Immissionskonflikt, der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gelöst werden sollte. Im Verweis auf ein noch auszustellendes Gutachten sehen wir keine ausreichende Konfliktlösung. Wir müssen unsere Bedenken daher bestehen lassen bis sichergestellt ist, dass das vorhandene Gewerbegebiet nicht nachteilig betroffen wird.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.</p>	<p>Die Aussage, der Regionalplan stelle für den Änderungsbereich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar, ist nicht zutreffend. Vielmehr trifft der Regionalplan bis zum Breddewiesenbach die Darstellung als Allgemeinen Siedlungsbereich.</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass bereits der derzeit gültige Bebauungsplan GE Nord Teil II für die Flächen im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet und für die nördlich gelegenen Flächen des Gewerbegebietes einen Ausschluss der in den Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste des Abstandserlass NRW genannten Betriebe festsetzt. Somit sind Betriebe, die geeignet wären das Wohnen zu stören im angrenzenden Gewerbegebiet ohnehin nicht zulässig.</p> <p>Von daher ist die Aussage, es handele sich bei der Planung um eine heranrückende Wohnbebauung nicht zutreffend. Eine Beeinträchtigung des angrenzend gelegenen Gewerbegebietes ist daher mit der Planung nicht verbunden.</p> <p>Ausweislich des zu dem Bebauungsplan erstellten Geruchsgutachtens werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet eingehalten.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>
----------	--	--	--

<p>4</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen Sentmaringer Weg 61 48151 Münster</p>	<p><u>Schreiben vom 10.11.2017</u></p> <p>Zu den vorgenannten Planunterlagen, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 11.10.2017 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Grundsätzlich verweisen wir im Zusammenhang mit den vorliegenden Planungen - 49. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt, sowie 50. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 60 „Kohkamp III“- auf unsere Stellungnahme zur 13. Änderung des Regionalplans Münsterland.</p> <p>Wir bedauern dass die Flächen im Änderungsbereich, die bisher für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen waren nun einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Aus Perspektive der Wirtschaft haben wir erhebliche Bedenken.</p> <p>Zu den einzelnen Aspekten: <b>Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt</b> Aus Perspektive der gewerblichen Wirtschaft ergibt sich durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete wie oben beschrieben eine planungsrechtlich nachteilige Situation. Wir begrüßen die Feinsteuerung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes durch die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe wie Internetarbeitsplätze.</p> <p>50. Änderung des Flächennutzungsplanes - Änderungspunkt 1. Auch hier sehen wir die Gefahr, dass durch die in Änderungspunkt 1 beschriebenen Planungen störempfind-</p>	<p>Der Hinweis auf die Stellungnahme zur 13. Änderung des Regionalplans wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage, es ergäbe sich durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes eine planungsrechtlich nachteilige Situation wird zurückgewiesen. Bereits der derzeit gültige Bebauungsplan GE Nord Teil I setzt für die Flächen im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest und sieht für die nördlich gelegenen Flächen des Gewerbegebietes einen Ausschluss der in den Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste des Abstandserlass NRW genannten Betriebe vor. Somit sind Betriebe, die geeignet wären das Wohnen zu stören im angrenzenden Gewerbegebiet ohnehin nicht zulässig. Von daher ist die Aussage, es handele sich bei der Planung um eine heranrückende</p>
----------	--	---	--

		<p>liche Wohnnutzungen an das bestehende Gewerbegebiet Nord herangeführt werden. Ein mögliches Konfliktpotential wird durch die heranrückende Wohnbebauung vergrößert. Wir begrüßen, dass im Sinne einer Konfliktminderung im Eingangsbereich des Quartiers eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe angestrebt wird.</p> <p>Die unter 3.4.- Immissionsschutz angeführten geplanten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten der bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet Nord gehen.</p>	<p>Wohnbebauung nicht zutreffend. Eine Beeinträchtigung des angrenzend gelegenen Gewerbegebietes ist daher mit der Planung nicht verbunden.</p> <p>Maßnahmen zum Immissionsschutz zu Lasten der bestehenden Betriebe werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Ausweislich des zu dem Bebauungsplan erstellten Geruchsgutachtens werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet eingehalten.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p>
5	<p>LWL-Archäologie für Westfalen An den Speichern 7 48157 Münster</p>	<p><u>Schreiben vom 23.10.2017</u> <u>Az.: Gr/Ti/M585/17 B</u></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Unser Referat Paläontologie bittet jedoch, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde, noch folgende Punkte hinzuzufügen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</li> <li>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchun-</li> </ol>	<p>Der Anregung die genannten Hinweise bzgl. des Umgangs mit archäologischen Bodenfunden in die Begründung aufzunehmen, wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

		gen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.	
6	<p>Stadtwerke ETO GmbH &amp; Co. KG Münstetor 46-48 48291 Telgte</p>	<p><u>Schreiben vom 26.10.2017</u> <u>Az.: 0-50-0</u></p> <p>gegen die Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser erfolgt aus der vorhandenen Bebauung. Wir bitten um Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum und verweisen auf das Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Alle erforderliche Baumaßnahmen oder Leitungsumlegungen in den Verkehrswegen, sind möglichst im Vorfeld mit uns abzustimmen. Das Anfahren der Trafostation Heitkötter (Bahnhofstraße 88) muss durch eine Zuwegung weiterhin gesichert sein. Diverse Leitungsanlagen in der Wischhausstraße sollten in der Lage verbleiben, ggfs. ist hier die spätere Endausbauhöhe zu prüfen ob eine ausreichende Deckung vorhanden ist. Weiterhin weisen wir auf die Zuwegungen von der Wischhausstraße zu der neuen Bebauung hin. Kreuzende Leitungen der Einfahrten sind ebenfalls in Lage und Deckung an die spätere Endausbauhöhe zu prüfen. Die derzeitige Versorgung der Asylunterkunft (Bahnhofstraße 92) mit Strom, Erdgas und Trinkwasser, liegt im geplanten Gewässerausbau. Hier ist zu klären, ob die Leitungsanlagen umgelegt werden müssen. Unter Bezugnahme des Arbeitsblattes W 405 stehen Ihnen 48 cbm/Stunde Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Darüber hinausgehende Mengen sind entsprechend § 1 Abs. 2 FSHG durch andere Maßnahmen sicher zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser aus der vorhandenen Bebauung erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bzgl. der Erschließungsplanung und der späteren Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Konkretisierung bzw. Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, auf die aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung stehenden Löschwassermengen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

			<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>
7	<p>Landesbetrieb für Straßenbau NRW Regionalniederlassung Münsterland Wahrkamp 30 48365 Coesfeld</p>	<p><u>Schreiben vom 02.11.2017</u> Az.: 2030/4118/1.13.03.07/Ostbevern</p> <p>Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 „Wischhausstraße- II. Bauabschnitt“ der Gemeinde Ostbevern</p> <p>mit der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Wohnbauflächen geschaffen werden.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54.2 werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.</p> <p>Da das Plangebiet mit seiner westlichen Gebietsgrenze an der freien Strecke der Landesstraße 830 liegt, bitte ich entlang der Landesstraße ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot einzutragen und festzusetzen.</p> <p>Vorhandene Zufahrten im Rahmen der heutigen Nutzung haben Bestandsschutz und bleiben davon unberührt. Bei einer späteren Umnutzung bzw. Neubauten auf dem Grundstück, sind diese Vorhaben über die angrenzende „gemeindliche“ Bahnhofstraße zu erschließen. Das Flurstück 74 (Unterkunft für Asylbewerber) hat bereits eine rückwärtige Erschließung über die Wischhausstraße.</p> <p>Bundesstraßen und Landesstraßen haben außerhalb von Ortsdurchfahrten in erster Linie die Funktion der Verbindung zentraler Orte. Anbindungen an freie Strecken von Bundes- und Landesstraßen schränken die Leistungsfä-</p>	<p>Der Anregung, für die entlang der Landesstraße gelegenen Grundstücke ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot einzutragen und festzusetzen wird, da sich die Grundstücke außerhalb der festgelegten „Ortsdurchfahrt“ befinden, gefolgt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

		<p>higkeit und damit die Verbindungsfunktion generell ein und stellen außerdem zusätzliche Gefahren- und Störstellen für den fließenden Verkehr dar. Aus diesen Gründen sind zusätzliche Ein-mündungen und Kreuzungen an den freien Strecken von klassifizierten Straßen grundsätzlich zu vermeiden.</p> <p>Die Möglichkeiten rückwärtiger Erschließungen sowie die Nutzung bereits vorhandener Anbindungen stellen daher bei der Abwägung einen besonderen Belang dar.</p>	
8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Dahlweg 100-102 48153 Münster</p>	<p><u>E-Mail vom 09.11.2017</u> <u>Az.: WMSTI: 73564057</u></p> <p>Betreff: Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhaus-straße“ II. Bauabschnitt, Gemeinde Ostbevern</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.</p> <p>Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikati-</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Hinweise der Telekom die Realisierung der Planung, nicht aber den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, betreffen.</p>



		<p>onslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absende-</p>	<p>Der Hinweis auf die bestehenden Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Ausbaus der Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden soll, wird im Rahmen des Bebau-</p>
--	--	--	--

		<p>radresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.                  Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.                  Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse <a href="mailto:Planauskunft.West1@telekom.de">Planauskunft.West1@telekom.de</a> oder im Internet unter <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a>.                  Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.                  Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.</p>	<p>ungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, dass zur Versorgung der geplanten Gebäude durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b>                  Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

<p>9</p>	<p>Abwasserbetrieb TEO AöR Bahnhofstraße 48 48291 Telgte</p>	<p><u>Schreiben vom 30.10.2017</u></p> <p>in Bezug auf Ihr Schreiben vom 16.10.2017 zum Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt nimmt die Abwasserbetrieb TEO AöR wie folgt Stellung:</p> <p>Die Abwasserbetrieb TEO AöR erarbeitet zur Zeit für das B-Plan Gebiet ein detailliertes Konzept für die Abwasserbeseitigung, für Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Grundlagenermittlung ist in folgenden Punkten nicht abgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenuntersuchung</li> </ul> <p>Die Bodenuntersuchung ist erst nach Freigabe des Kampfmittelräumdienstes vollständig durchzuführen.</p> <p>Im Teilgebiet nördlich der Wischhausstraße ist im Bereich der westlich geplanten Parkflächen eine öffentliche Verbindung zwischen der Straße, über die Parkflächen, zum Breedewiesenbach zu schaffen. Grund dafür ist eine mögliche Abflussmöglichkeit des Oberflächenwassers bei Sturzflutereignissen (Überflutungsnachweis).</p> <p>Im Teilgebiet südlich der Wischhausstraße besitzen zwei Grundstücke, mit Angrenzung an den abgebundenen Arm der Bahnhofstraße, keine Anbindung an eine neue Erschließungsstraße. In der Bahnhofstraße ist kein Regenwasserkanal vorhanden. Die Erschließung dieser Grundstücke und ein eventueller Teilausbau der Bahnhofstraße mit Entwässerungseinrichtungen muss im weiteren Planverfahren im Detail geklärt werden.</p>	<p>Die Hinweise zu den erforderlichen Bodenuntersuchungen und Fragen des Entwässerungskonzeptes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Festlegung des abschließenden Entwässerungskonzeptes geklärt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen diese Hinweise jedoch nicht.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10</p>	<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Münsterland Albrecht-Thaer-Straße 22</p>	<p><u>Schreiben vom 19.10.2017</u></p> <p>gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der Karte (siehe Anlage) als Wallhe-</p>	<p>Die Hinweise auf die in der Karte verzeichneten Wallhecken werden zur Kenntnis genommen. Soweit möglich werden diese in die Pla-</p>

	48147 Münster	cke dargestellten Bereiche erhalten bleiben. Andernfalls ist hier ein Ersatz im Verhältnis 1:2 zu erbringen.	nung integriert und planungsrechtlich gesichert. Für die in Anspruch genommenen Gehölzstrukturen wird ein entsprechender Ausgleich bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gesichert.  <b>Beschlussempfehlung:</b> Der Anregung wird gefolgt.
11	Kreis Warendorf Bauamt Waldenburger Straße 2 48231 Warendorf	<p><u>Schreiben vom 07.11.2017</u> Az.: 63-2926/2017</p> <p>Betreff: Vorentwurf des B Plan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II Bauabschnitt Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p><u>Straßenverkehrsbehörde:</u> Unter Bezugnahme auf die Anfrage vom 17.10.2017 werden aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken zu den Planungsabsichten geäußert unter Beachtung der folgenden Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Wischhausstraße befindet sich im Plangebiet derzeit außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Ich gehe davon aus, dass im Zuge der geplanten Maßnahmen auch eine Einbeziehung in die Innerortslage und damit eine Versetzung der Ortstafel nach Westen bis an das künftige Ende der Bebauung vorgesehen werden soll. In diesem Fall muss eine entsprechende innerörtliche Gestaltung (Innerortscharakter, z.B. Beleuchtung, Gehwege, von der Straße erschlossene Grundstücke) der Wischhausstraße vorgesehen werden. Daher sollten die Zu-/Abfahrtsverbote entlang der Wischhausstraße überdacht werden.</li> <li>- Beim Ausbau der Wischhausstraße ist zu beachten, dass sie auch in Zukunft zum Vorfahrtsstraßennetz der Gemeinde gehören wird. Insofern muss eine entsprechende Befahrbarkeit der Straße</li> </ul>	<p>Die Hinweise der Straßenverkehrsbehörde zur Gestaltung der Wischhausstraße werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wird an den festgesetzten Zu- und Abfahrtsverboten festgehalten, da die Anlage der Zufahrten planmäßig erfolgen soll. Der Charakter einer innerörtlichen Straße wird durch die mittlerweile fertiggestellte Entwurfsplanung der Wischhausstraße, die eine verkehrsberuhigende Gestaltung vorsieht, sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis, dass die Wischhausstraße auch in Zukunft zum Vorfahrtsstraßennetz der Gemeinde gehören wird, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfspla-</p>

		<p>(mit 50 km/h) gewährleistet bleiben. Auch bei einer künftigen Innerortslage dürfen keine Maßnahmen der Verkehrsberuhigung vorgesehen werden, die geschwindigkeitsbeschränkten Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen vorbehalten sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Einmündungsbereichen (Wischhausstraße/L 830 Bahnhofstraße und Wohnstraßen/ Wischhausstraße) sind ausreichende Sichtflächen nach RAS 06 bzw. RAL freizuhalten.</li> <li>- Die Gestaltung der Wohnstraßen muss den verkehrsrechtlichen Vorschriften und den technischen Regelwerken (z.B. RAS 06) entsprechen. In Tempo-30-Zonen ist grundsätzlich das Trennungsprinzip (Trennung von Fahrbahn und Gehweg) vorzusehen, verkehrsberuhigte Bereiche (Z. 325 StVO) werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut. In verkehrsberuhigten Bereichen ist Vorsorge für den ruhenden Verkehr zu treffen und eine den überwiegenden Aufenthaltscharakter betonende Gestaltung vorzusehen.</li> </ul> <p><u>Gesundheitsamt:</u>          Zum derzeitigen Planungsstand bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben. Konkrete Ausführungen und Festsetzungen zum Lärmschutz einschließlich Lärmgutachten werden im Begründungsentwurf für das weitere Verfahren angekündigt. Sie werden daher seitens des Fachamtes erst im weiteren Verfahren mit Vorlage der Gutachten und detaillierterer Begründungsausführung Berücksichtigung finden können.</p>	<p>nung der Wischhausstraße sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis auf die erforderlichen Sichtflächen in Einmündungsbereichen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfsplanung der Wischhausstraße berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die verkehrsrechtlichen Vorschriften und technischen Regelwerke wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfsplanung der Wischhausstraße Berücksichtigt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b>          Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurden zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärmemissionen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch die gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b></p>
--	--	--	---

		<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen noch nicht möglich, da naturschutzrechtlich relevante Aussagen zur Artenschutzprüfung und Eingriffsregelung im weiteren Verfahren noch ergänzt werden sollen. Zum derzeitigen Planungsstand bestehen folgende Anregungen:</p> <p>Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Planung zum Regenrückhaltebecken beansprucht nicht den westlichen Teil des Eichenbestands, dieser ist aber dennoch als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt. Der nicht für das Regenrückhaltebecken beanspruchte Eichenbestand ist wie die östlich angrenzende Gehölzfläche als „zu erhaltender“ Gehölzbestand festzusetzen.</li> <li>2. Der parallel geänderte Flächennutzungsplan stellt entlang des südlich angrenzenden bestehenden Wohngebiets eine Grünfläche dar, die die hier stockende Eichenreihe erfasst. Im weiteren Verfahren des Bebauungsplans ist zu klären, ob die Eichenreihe erhalten werden soll oder entfernt werden kann. Entsprechend sind die Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sowie die Aussagen in Umweltbericht, Artenschutzprüfung und Eingriffsregelung zu ergänzen.</li> </ol>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, dass auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen eine Stellungnahme noch nicht möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, den nicht für das Regenrückhaltebecken beanspruchten Eichenbestand als „zu erhaltenden“ Gehölzbestand festzusetzen, wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis auf die am südlichen Rand stockende Eichenreihe wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund der räumlich begrenzten Situation in diesem Bereich kann die Eichenreihe soweit sie sich im Plangebiet befindet in Abwägung mit dem Ziel der Schaffung weiterer Wohnbauflächen, nicht erhalten werden. Ein entsprechender Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen.</p>
--	--	---	--

		<p>3. Im Bereich der Zufahrt zur Hofstelle nördlich der Wischhausstraße stehen alte Eichen, die das Straßenbild prägen. In der Begründung ist unter Pkt. 5.2 ausgeführt, dass „diverse Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum das Plangebiet strukturieren und aufwerten“. Zu dieser beabsichtigten Strukturierung und Aufwertung können die alten Eichen an der Hofzufahrt mehr beitragen als die festgesetzten vier Baumpflanzungen in den Stellplätzen. Daher ist zu prüfen, ob die Eichen als „zu erhaltende“ Einzelbäume festgesetzt werden können.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</u></p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen bestehen keine Bedenken, wenn folgende Auflagen (A) und Hinweise (H) berücksichtigt werden:</p> <p>1. Innerhalb des Planungsraumes bestehen noch zwei namenlose Gewässer (Darstellung innerhalb des Planes in Form von Böschungsschraffuren innerhalb der Straßenverkehrsfläche)          Zum einen gibt es den Wasserlauf 5.12. Südlich der Wischhausstraße beginnend verläuft es in nördliche Richtung und verschwenkt auf die südliche Seite entlang des Wirtschaftsweges (Verlängerung Stichweg Bahnhofstraße) um anschließend über eine Rohrleitung in den Breddewiesenbach zu münden. Zum anderen verläuft nördlich des bestehenden Wirtschaftsweges (Verlängerung des Stichweges Bahnhofstraße bis zur</p>	<p>Der Erhalt der im Bereich der Hofstelle stockenden Eichenreihe ist wünschenswert. Auch ist es nicht Ziel der Gemeinde oder des Eigentümers diese zu beseitigen. Gleichwohl wird von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen, da vor dem Hintergrund der umfangreichen Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume ein sicherer Erhalt der Bäume nicht gewährleistet werden kann.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b>          Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.          Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde zu den im Plangebiet befindlichen Gewässern und der Entwässerungskonzeption werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption berücksichtigt.</p> <p><b>Beschlussempfehlung:</b>          Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

		<p>Wischhausstraße) ein Gewässerfragment (Geländetiefpunkt). Die Gewässer dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen/ Waldflächen und der Straßenentwässerung.</p> <p>In den Planunterlagen/ Begründung werden die Gewässer nicht dargestellt. Es ist zu klären wie mit den Gewässern zukünftig „verfahren“ werden soll. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtlicher Antrag zur Aufhebung der Gewässereigenschaft gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen. Die Entwässerung der geplanten privaten Grünfläche ist zwingend zu klären. (A)</p> <p>2. Die beschriebene Niederschlagsentwässerung führt zur Einleitung in den Breddewiesenbach. Die gewässerverträgliche Einleitungsmenge ist auf 20 l/s zu retendieren. Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist ein entsprechendes Rückhaltebecken zu planen. Ob die dargestellte Flächengröße ausreichend ist, ist durch die Planungen der abwassertechnischen Anlagen zu klären. Gegebenenfalls sollten Teilflächen der privaten Grünfläche der Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeschlagen werden. (A)</p> <p>3. Für die Ableitung des Schmutzwassers liegt die Zuständigkeit bei der Bezirksregierung Münster.(H)</p> <p>4. Bestehende Entwässerungsstrukturen sind innerhalb des Entwässerungskonzeptes zu berücksichtigen. Dabei sind auch potentielle Flächen außerhalb des Bebauungsplans zu berücksichtigen. (H)</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans fehlt in Kapitel 8 der Hinweis auf das Altstandortgelände „Lederwarenfabrik Böckenholt“, das im zugehörigen Lageplan auch nicht kenntlich gemacht wurde. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Altlastenthematik rege ich daher an,</p>	<p>Die Hinweise auf das Altstandortgelände „Lederwarenfabrik Böckenholt“ werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauungsplanbegründung entsprechend dargestellt.</p>
--	--	---	---



		<p>1. in Kapitel 8 der Begründung (Altlasten) folgendes zu ergänzen:          „Auf dem Grundstück Wischhausstraße 5 befindet sich das Altstandortgelände „Lederwarenfabrik Böckenholt“, Gemarkung Ostbevern, Flur 22, Flurstücke 16 und 66, das wegen geringer Verunreinigungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe nachrichtlich in das vom Kreis Warendorf zu führende Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Key-Flächen-Nr. 1344 aufgenommen wurde.          Diese geringen Verunreinigungen wirken sich auf das Grundwasser außerhalb des Altstandortgeländes nicht negativ aus. Sofern auf dem Altstandortgelände die derzeitige Nutzung und Gebäudesubstanz unverändert bleiben, werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.          Im Falle geplanter sensiblerer Nutzungsänderungen, Entsiegelungsmaßnahmen, Erdarbeiten oder Grundwassernutzungen ist allerdings das Umweltamt des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde <u>vorab</u> zu beteiligen.“</p> <p>2. das Altstandortgelände „Lederwarenfabrik Böckenholt“, nachrichtlich in dem vom Kreis Warendorf zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten mit der Key-Flächen-Nr. 1344 eingetragen, im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.</p> <p>Zur Lage des Altstandortgeländes liegt der Stellungnahme ein Kartenauszug aus dem Altlastenkataster bei. Bei entsprechender Ergänzung des Bebauungsplanes kann der Planung aus Bodenschutzsicht zugestimmt werden.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b>          Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

		<p><b><u>Immissionsschutz:</u></b> Aus Sicht des Immissionsschutzes kann von hier erst eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, wenn die Gutachten vorliegen (siehe hierzu Ziffer 7 im Begründungstext).</p>	<p><b>Beschlussempfehlung:</b> Die Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren.</p>
--	--	--	--

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Juli 2018

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld