

Gemeinde Ostbevern- Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der Offenlegung 2024

Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 15.04.2024 bis zum 17.05.2024 (einschließlich) Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	
1	Wasser- und Bodenverband Ostbevern (17.04.2024)	<p>Mit Schreiben vom 10.04.2024 baten Sie zum o.g. Verfahren um Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Ostbevern:</p> <p>Im Plangebiet des FNP liegt das Gewässer 7-1.0 (Bredewiesenbach) im Norden, dieses Gewässer liegt in der Unterhaltungspflicht des WuB Ostbevern. Am Gewässer ist ein 5 m breiter Streifen zur Gewässerbewirtschaftung zu belassen, dieser ist weder zu bepflanzen noch anderweitig zu nutzen. Der Einlauf des RRB's ist möglichst naturnah zu gestalten, außerdem ist zu prüfen ob die Verrohrungen und Durchlässe für die gesteigerten Einleitungsmengen in das Gewässer ausreichend groß dimensioniert sind.</p> <p>In den Gewässerplänen des Kreises Warendorf ist auch noch ein Gewässer 7-5.12 entlang der Wischhausstraße verzeichnet, dieses konnte vor Ort jedoch nicht festgestellt werden. Die Belange/Existenz dieses Gewässers sind zu prüfen.</p>	<p>Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und der Einlauf sowie die Dimensionierung der Durchlässe sind Bestandteile der Entwässerungsplanung und finden dort Berücksichtigung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan werden das Gewässer und der Randstreifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wurde in einer Breite von 5 m im Bebauungsplan festgesetzt und darf weder bepflanzt noch bebaut werden. Der Anregung wird somit nachgekommen.</p> <p>Das benannte Gewässer wird im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt und soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben werden.</p> <p>Den Anregungen wird nachgekommen.</p>

2	Abwasserbetrieb TEO (24.04.2024)	<p>Bezüglich des Entwurfs zum 54. Bebauungsplans „Wischhausstraße“ II. BA hat die Abwasserbetrieb TEO AöR keine Bedenken.</p> <p>Die Abwasserbetrieb TEO AöR begrüßt die unter Punkt 3.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan gefassten Entschlusses die Grundflächenzahl auf 0,4 zu beschränken und eine max. Überschreitung auf 0,5 nur unter dem Vorbehalt der Unterschreitung bzw. Einhaltung des Abflussbeiwertes von 0,3 zuzulassen. Auch der max. vorgegebene Versiegelungsgrad von max. 25% bei den Nebenanlagen sind für die Entlastung des Regenwasserabflusses von Vorteil.</p> <p>Zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Abwasserbetrieb TEO AR keine Bedenken. Alle Hinweise, die die Abwasserbetrieb TEO AOR im Rahmen der Abstimmung zur Erstellung der 49. Änderung des FNP abgab, wurden übernommen.</p>	<p>Der Hinweis, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	Stadtwerke Ostmünsterland (02.05.2024)	<p>Mit Schreiben vom 10.04.2024 haben Sie uns zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches als Träger öffentlicher Belange, zur Abgabe einer Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt und der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgefordert.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes und gegen die Änderung des o.a. Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Im Übrigen ist unseren Stellungnahmen vom 26.10.2017 und 05.12.2017 nichts hinzuzufügen.</p>	<p>Der Hinweis, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Die Erschließung des Baugebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist bereits erfolgt und für den seinerzeitigen Bedarf ausgelegt. Sollte eine Verdichtung der Bebauung erfolgen, so ist dieses unbedingt vorher zu prüfen ob die verlegten Versorgungsleitungen noch ausreichend sind.</p> <p>Unter Bezugnahme des Arbeitsblattes W 405 stehen Ihnen 48 cbm/Stunde Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Darüberhinausgehende Mengen sind entsprechend § 1 Abs. 2 FSHG durch andere Maßnahmen sicher zu stellen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt für unser Strom- Gas- und Wassernetz.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Erschließung des Baugebietes mit Strom, Erdgas und Trinkwasser bereits erfolgt und für den seinerzeitigen Bedarf ausgelegt ist. Der Hinweis, dass im Falle einer Verdichtung der Bebauung vorher zu prüfen ist, ob die verlegten Versorgungsleitungen noch ausreichend sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass zur Löschwasserversorgung 48 cbm/Stunde Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

4	Schreiben der Freiwilligen Feuerwehr Ostbevern (05.05.2024)	<p>Vielen Dank für die Möglichkeit einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 54 Wischhausstraße II. Bauabschnitt.</p> <p>Für Nutzungseinheiten wie Wohnungen, müssen in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswegeins Freie vorhanden sein. (§ 33 Absatz 1, Satz 1 BauO NRW 2018). Der zweite Rettungsweg kann oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. (§ 33, Absatz 2, Satz 2 BauO NRW 2018).</p> <p>Auf den mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Flächen ist die Bebauung mit einer Firsthöhe von 11m zugelassen. Hierbei ist aus Sicht der Feuerwehr nicht auszuschließen, dass Aufenthaltsräume errichtet werden, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen, mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen. In diesen Fällen kann der zweite Rettungsweg nicht über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen, da diese nicht über die dafür Notwendige Ausrüstung verfügt. Wir bitten dies in den Baufestsetzungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise zur Erforderlichkeit eines zweiten Rettungsweges im Bereich von Wohnbebauung wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Hinweis, dass bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die sich höher als 8 m über Grund befinden, seitens der Feuerwehr der zweite Rettungsweg nicht über die vorhandenen Rettungsgeräte sichergestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des 2. Rettungsweges erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung.</p>
5	LWL-Archäologie (08.05.2024)	<p>Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung.</p> <p>Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass im Planungsgebiet</p>	<p>Der Hinweis zu den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde</p>

		<p>bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) angetroffen werden können. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§16 DSchG NRW). Wir bitten daher, folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none">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 Palaeontologie@lwl.org.2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG	<p>bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--	--	--

		<p>NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p> <p>Ich mache zudem darauf aufmerksam, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb bitten wir Sie, folgende Auflage in den Baubauungsplan aufzunehmen:</p> <p>- Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, bitten wir Sie uns bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.</p>	
6	Kreis Warendorf (14.05.2024)	<p>Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen:</p> <p>Untere Landschaftsbehörde: Zu dem o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Unter Berücksichtigung nachfolgender Anregungen und Hinweise bestehen keine erheblichen naturschutzrechtlichen Bedenken:</p>	

		<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Ich rege an, die in der Planunterlage zum frühzeitigen Verfahren eingeblendeten Standorte und Traufkanten der Gehölze wieder mit anzuzeigen. 3. Das artenschutzrechtliche Gutachten zu Fledermäusen von Dense und Lorenz ist von 2009 und damit deutlich älter als 7 Jahre. Damit ist entsprechend der Vorgaben zum Artenschutz aus der Bauleitplanung eine Aktualisierung erforderlich. Diese ist bis zum Satzungsschluss nachzureichen. 4. Aus dem Artenschutzgutachten von Dense und Lorenz geht hervor, dass Altbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu untersuchen sind. Dieser Hinweis ist in die Planunterlage aufzunehmen. Dazu ist entweder mittels Bestandsplan in der Begründung oder über Stammdurchmesser (nachrichtliche Darstellung) aufzuführen, welche Bäume als „Altbäume“ zu untersuchen wären. 	<p>Die als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Flächen, die nicht durch das Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen werden, werden als Unterhaltungsbzw. Arbeitsraum für das Regenrückhaltebecken benötigt. Zudem befinden sich ausweislich der Plangrundlage die bestehenden Bäume innerhalb der festgesetzten Waldflächen. Insofern ist durch die Planung kein weiterer Baumbestand betroffen. Eine Festsetzung zur Erhaltung der Gehölze erübrigt sich.</p> <p>Die Anregung, die Gehölze mit ihren Traufkanten in der Planunterlage darzustellen, wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung, das artenschutzrechtliche Gutachten zu aktualisieren, ist mit der Unterlage vom 13.06.2024 erfolgt. Der Hinweis im Bebauungsplan ist entsprechend ergänzt worden.</p> <p>Die Anregung, die im Hinblick auf möglichen Fledermausbesatz relevanten Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Anregung, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die betreffenden Bäume zu untersuchen oder im Sinne einer worst-case Betrachtung eine CEF-Maßnahme (z.B. ein Ersatz durch</p>
--	--	---	---

		<p>Diese Altbäume sollten als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Sofern diese nicht als „zu erhalten“ festgesetzt werden, sind sie entweder zu untersuchen oder es ist im Sinne einer worst-case Betrachtung eine CEF-Maßnahme (z.B. ein Ersatz durch Fledermauskästen) hinweislich im Bebauungsplan aufnehmen). Die gutachterliche Prüfung vor Fällung ist mir un- aufgefördert vorzulegen.</p> <p>5. 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 insbesondere beitragen. Daher rege ich an, diese alten Eichen als zu erhalten festzusetzen.</p> <p>6. Eingriffsregelung In der Bilanzierung ist die gem. Planzeichnung zugelassene Überschreitung zu berücksichtigen. In der Bilanzierung sind im Bestand die Gehölze als „Gehölzgruppen“ mit 2,0 bewertet. Die Aufwertung auf „Wald“ mit 2,2 im Zielzustand ist daher nicht nachvollziehbar und entsprechend auf den Bestandswert anzupassen.</p>	<p>Fledermauskästen) durchzuführen wäre, wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Beseitigung der noch vorhandenen Eichen im Bereich der Hofzufahrt ist nicht vorgesehen. Gleichwohl wird die Anregung, die Eichen im Bereich der Hofzufahrt als „zu erhalten“ festzusetzen, entsprechend der oben beschriebenen Vorgehensweise nicht berücksichtigt. Im Falle einer Beseitigung gelten die oben dargestellten Anforderungen an eine gutachterliche Untersuchung.</p> <p>Die Anregung, die Eingriffsbilanzierung zu überprüfen wurde berücksichtigt. Die Bilanzierung wurde entsprechend im Zielzustand angepasst.</p>
--	--	---	--

7	<p>Schreiben der Handwerkskammer Münster (15.05.2024)</p>	<p>Wir regen an, mit Hilfe einer Schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen, ob durch das Heranrücken der Wohnbebauung immissionsbezogene Konflikte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet bzw. den dort tatsächlich bestehenden gewerblichen Nutzungen entstehen können. Diese möglichen immissionsbezogenen Konflikte können ggf. mit Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen verhindert werden.</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind die durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagerten Flächen im Bebauungsplan Nr.33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und bei der Ansiedlung von Betrieben entsprechend zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I setzt für die Flächen nördlich des Plangebietes ein eingeschränktes „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO fest, wobei Betriebe der Abstandsklasse I –bis VII im Bebauungsplan ausgeschlossen sind. Damit sind Betriebe, die gem. Abstandsliste einen Abstand zur Wohnbebauung einhalten müssen in dem Gewerbegebiet unzulässig.</p> <p>Vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation werden somit mit der vorliegenden Planung keine Immissionskonflikte in Bezug auf gewerbliche Lärmemissionen vorbereitet.</p> <p>Den Anregungen wird nachgekommen.</p>
8	<p>IHK Münster (15.05.2024)</p>	<p>Zu dem oben genannten Flächennutzungsplan (Vorgang 118405) sowie dem Bebauungsplan (Vorgang 118404) nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Grundsätzlich haben wir keine Bedenken hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. Allgemeinen Wohngebieten, sofern gewährleistet ist, dass die</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sind die durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagerten Flächen im Bebauungsplan Nr.33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I bereits als „Allgemeines Wohngebiet“</p>

		im Umfeld ansässigen Unternehmen nicht in ihrer gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden.	<p>festgesetzt und bei der Ansiedlung von Betrieben entsprechend zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I setzt für die Flächen nördlich des Plangebietes ein eingeschränktes „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO fest, wobei Betriebe der Abstandsklasse I –bis VII im Bebauungsplan ausgeschlossen sind. Damit sind Betriebe, die gem. Abstandsliste einen Abstand zur Wohnbebauung einhalten müssen in dem Gewerbegebiet unzulässig.</p> <p>Vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation werden somit werden mit der vorliegenden Planung keine Immissionskonflikte in Bezug auf gewerbliche Lärmemissionen vorbereitet.</p> <p>Den Anregungen wird nachgekommen.</p>
--	--	--	---

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden in ihren Schreiben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- AMPRION, Schreiben vom 15.04.2024
- Bundeswehr, Schreiben vom 19.04.2024
- Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 23.04.2024
- Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 14.05.2024

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Juni 2024
WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld