

**18. FNP-Änderung
und
Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB und §§ 3(2), 4(2) BauGB

Die 18. FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung werden im **Parallelverfahren** gemäß § 8(3) BauGB aufgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich i. W. auf beide Bauleitplanverfahren. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der gleichen Planinhalte werden die Planverfahren in einer Beratungsvorlage behandelt.

Der Aufstellungsbeschluss für die **3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“** ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 29.01.2013 durch den Gemeinderat am 21.02.2013 (SV Nr. 07/2013) gefasst worden. In seiner Sitzung am 21.01.2016 hat der Bau- und Planungsausschuss über die geänderte Vorhabenplanung zur Erweiterung des Lebensmittelmarkts beraten und entschieden, die Bauleitplanverfahren auf dieser Basis fortzuführen (SV Nr. 2/2016). Der Vorentwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.12.2016 (SV Nr. 109/2016) beraten. Der Fachausschuss hat der Planung zugestimmt und die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

Der Aufstellungsbeschluss für die **18. FNP-Änderung** ist nach vorangegangener Beratung des Vorentwurfs im Bau- und Planungsausschuss durch den Gemeinderat am 15.12.2016 (SV Nr. 102/2016) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

Sowohl der Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung als auch die 18. FNP-Änderung sind gemäß § 3(1) BauGB vom 11.01.2017 bis einschließlich 13.02.2017 im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 06.01.2017 gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 (SV Nr. 17/2017) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die öffentliche Auslegung der beiden Bauleitplanverfahren beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen. Die 18. FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Großer Garten IV“, 3. Änderung sind gemäß § 3(2) BauGB vom 18.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 im Fachbereich Bauen und Wohnen der Gemeinde Beelen öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB mit Schreiben vom 13.04.2017 um Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

A) Überblick über die Beteiligungsverfahren nach §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB und §§ 3(2), 4(2) BauGB

Von den **Nachbarkommunen** wurden in beiden Bauleitplanverfahren keine Hinweise und Anregungen vorgetragen. Abwägungsrelevante Aspekte liegen somit nicht vor.

Im Zuge der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3(1) BauGB** (A) sind zu beiden Bauleitplanverfahren keine Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3(2) BauGB** (B) sind folgende Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen:

Einwender	Stellungnahme vom	18. FNP-Änderung	B-Plan „Großer Garten IV“, 3. Änderung
1	B: 08.05.2017	X	X

Während der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB (A) und § 4(2) BauGB (B) sind folgende Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen:

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	18. FNP-Änderung	B-Plan „Großer Garten IV“, 3. Änderung
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	A: 11.01.2017	X	X
	B: 26.04.2017	X	X
Kreis Warendorf	A: 09.02.2017		X
	B: 08.05.2017		X
Handelsverband NRW	A: 09.01.2017	X	X
Wasserversorgung Beckum GmbH	A: 16.01.2017	X	X
Abwasserbetrieb TEO AöR	A: 06.01.2017	X	X
	B: 28.04.2017	X	X
Westnetz GmbH	A: 23.01.2017	X	X
	B: 27.04.2017	X	X

B1) Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

1. Zur Stellungnahme B des Einwenders 1

In Bezug zur Vergrößerung des Aldi-Marktes bittet der Einwender nicht nur die Lichtemission durch den Anlieferverkehr zu berücksichtigen, sondern insbesondere auch die Geräuschemission durch die LKW und die damit verbundene Entladung. Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche wird wahrscheinlich noch mehr Ware angeliefert. Da diese Anlieferung überwiegend abends und nachts stattfindet, teilt der Einwender mit, dass er hierüber nicht sehr erfreut ist. Anbei hat der Einwender ein paar Tage die Anlieferung von Ware am Aldi dokumentiert:

Dienstag	11.04.2017	22.30-23.30 Uhr
Mittwoch	12.04.2017	03.00-04.00 Uhr
Karfreitag	14.04.2017	16.00-17.00 Uhr
Dienstag	18.04.2017	22.00-23.00 Uhr
Mittwoch	19.04.2017	03.00-04.00 Uhr
Donnerstag	20.04.2017	22.00-23.00 Uhr
Freitag	21.04.2017	22.30-23.30 Uhr
Montag	24.04.2017	21.00-22.15 Uhr mit laufender Kühlung/Motor

Der Einwender fordert die vorgeschriebenen Anlieferzeiten einzuhalten, da die nächtlichen Anlieferungen die Nachtruhe erheblich stört.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen des Einwenders zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauleitplanverfahren wie folgt berücksichtigt:

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konfliktträchtige **Vorbelastungen** für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind angesichts der angestrebten Planungsziele und -inhalte nicht bekannt.

Für die vorliegende Änderungsplanung sind weiterhin die durch die Planung **verursachten Immissionen** auf die umgebenden Nutzungen zu betrachten. Entsprechende Konflikte sind im Bestand bisher nicht bekannt, Einschränkungen für den Marktbetrieb bestehen nicht. Um die Verträglichkeit der erweiterten Einzelhandelsnutzung in dieser integrierten Lage sicher beurteilen zu können, wurde eine **schalltechnische Untersuchung**¹ eingeholt. Ermittelt und bewertet wurden die durch den Betrieb des zu erweiternden Lebensmittelmarkts auf die umgebenden Nutzungen entstehenden Geräuschemissionen. Hierbei wurde auch der westlich benachbarte Supermarkt berücksichtigt. Der Beurteilung der Geräuschsituation wurde die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Zu berücksichtigende Schallquellen sind v. a. die Stellplatzanlage einschließlich des Ein-/Ausstapelns von Einkaufswagen, die Warenanlieferung inklusive Ladetätigkeiten, der Schneckenverdichter sowie die Kühl- und Lüftungstechnik. In einem weiteren Schritt wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr (Verkehrslärm) ermittelt und bewertet.

¹ Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (2016): Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen - Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm, Ahaus. 17.11.2016.

a) Gewerbelärm

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung aber bisher nicht definiert worden. Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung darf hierbei auf die sog. Orientierungswerte aus der DIN 18005 mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ zurückgegriffen werden – diese idealtypischen Werte sind als Beurteilungsrahmen in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen können aber auch die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm herangezogen werden. Im Rahmen von (späteren) Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die IRW der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit des zu erweiternden Lebensmittelmarkts auf die TA Lärm Bezug genommen. Im Übrigen entsprechen die IRW der TA Lärm i. W. den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm².

Das schalltechnische Gutachten geht von folgenden **Rahmenbedingungen** aus:

- Lkw-Anlieferungen auf die Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt,
- Kühlanlagen der Lkw laufen auf dem Betriebsgelände im Elektrobetrieb für 15 Minuten je Tag außerhalb der Ruhezeiten (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr),
- Kontinuierlicher Betrieb der Lüftungsanlage an der Nordseite des Gebäudes (16-stündige Beurteilungszeit tags, ungünstigste Nachtstunde),
- Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen: 2.720 Einkaufswagen-Bewegungen je Tag,
- Beschränkte Öffnungszeiten auf die Tagzeit (06:30 Uhr bis 21:30 Uhr) - keine Parkplatznutzung in der Nachtzeit,
- Zwei Mitarbeiterstellplätze nördlich des Markts: acht Pkw-Bewegungen in der Tagzeit (keine Kundenparkplätze mit mehr Bewegungen).

Unter Berücksichtigung dieser Betriebsabläufe kommt das Gutachten zu folgenden **Ergebnissen**: Bei der Betrachtung des ungünstigsten Geschosses werden die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Zudem wird zur Tagzeit an den Immissionspunkten IP 01-03 und IP 05-10 und zur Nachtzeit an allen untersuchten Immissionspunkten das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm erfüllt, da eine Geräuschzusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage die einzuhaltenen Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung durch weitere Betriebe kann daher verzichtet werden. Eine relevante Geräuschvorbelastung zur Tagzeit am Immissionspunkt 04 (Clarholzer Straße 1) konnte der Gutachter beim Ortstermin nicht feststellen. Zudem sind entsprechend der ermittelten Ergebnisse keine unverträglichen kurzfristigen Geräuschspitzen durch Bremsen etc. zu erwarten. Zu den Details wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Mit dem Ziel der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans werden die angenommenen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan verankert. Der Bebauungsplan beschränkt in der Definition der Nutzungsart des Sondergebiets die **Öffnungszeiten** auf den Zeitraum von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr. Diese Regelung verhindert eine Nutzung der Parkplätze durch Kunden und Mitarbeiter in den Nachtstunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), so dass die Anwohner nicht während der geschützten Nachtzeit durch Parkplatz- und Ladegeräusche gestört werden. **Liefertätigkeiten** werden eben-

² Immissionsrichtwerte tags/nachts gemäß TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm: WA-Gebiete 55/40 dB(A), MI-Gebiete 60/45 dB(A), GE-Gebiete 65/50 dB(A).

falls aus Immissionsschutzgründen auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) begrenzt. Zudem werden die Stellplätze im Norden des Plangebiets auf die Nutzung durch Mitarbeiter beschränkt, eine abschließende Regelung erfolgt in der Baugenehmigung. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Als erforderliche Schallschutzmaßnahme definiert das Gutachten darüber hinaus die Vorgabe, dass **fahrzeugeigene Kühlanlagen von Lkw** auf dem Betriebsgelände ausschließlich bei abgeschaltetem Lkw-Motor im Elektrobetrieb für 15 Minuten je Tag außerhalb der Ruhezeiten (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) betrieben werden dürfen. Derartige organisatorische Vorgaben können auf der Genehmigungsebene geregelt werden.

b) Verkehrslärm

Des Weiteren hat der Gutachter ermittelt, welche **Verkehrslärmauswirkungen** die Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ durch zusätzlichen Pkw-Verkehr des Plangebiets auf der erschließenden B 64 auf die bereits vorhandene Wohnbebauung im Umfeld hat³. Grundlage dafür ist die o. g. Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Röver⁴ (s. auch Kapitel 5.4). Der relevante Fahrzeugverkehr auf dem Lilienweg wurde anhand der Parkplatzlärmstudie ermittelt.

Das Schallgutachten verdeutlicht, dass aufgrund der starken Frequentierung der B 64 bereits im Bestand an den Gebäuden entlang der Bundesstraße sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss eine **hohe Verkehrslärmvorbelastung** gegeben ist. Betrachtet wurde aufgrund der Betriebszeiten der Märkte die Tagzeit. Insbesondere an den Häusern südlich der B 64 liegt die hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm im Bereich der höchstrichterlich bestätigten Schwelle der Gesundheitsgefahr von über 70 dB(A) bis 75 dB(A). Die IP 05-06 (Warendorfer Straße 1, Vennort 19) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vennort 1“, der hier ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO bzw. im weiteren Verlauf sowie rückwärtig Dorfgebiete (MD) nach § 5 BauNVO festsetzt. Die IP 07-09 (Rosenweg 2a-b, 18, 20) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Garten“, der entlang der Straße Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO und rückwärtig Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO ausweist. Aufgrund der beschriebenen Lage an der Bundesstraße und teilweise an der Bahntrasse Münster - Bielefeld sowie der hohen Verkehrslärmvorbelastung beinhalten bereits die geltenden Bebauungspläne für die betroffenen Wohnnutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten, Misch- und Dorfgebieten Schallschutzfestsetzungen.

Das Zustandekommen einer solchen Vorbelastungssituation durch Verkehrslärm ist ein schleichender Prozess und spiegelt die für innerörtliche Lagen typische Situation an Hauptverkehrsstraßen wieder. Betroffen hiervon sind in der Regel überwiegend gemischte Bauflächen (Misch- und Kerngebiete). Es handelt sich z. T. um vermietete Wohn- und Geschäftsgebäude. Ein außergewöhnlicher Leerstand in den bewohnten Bereichen ist nicht bekannt. Der zu beobachtende Mieterwechsel bewegt sich im Rahmen üblicher Fluktuation. Es ist daher davon auszugehen, dass die Aufenthaltsräume in den betroffenen Bereichen südlich und westlich des Plangebiets derart mit Schallschutzfenstern ausgestattet sind, dass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die vorliegende Planung wird nach Angaben des Verkehrsgutachters nur zu einer **leichten Erhöhung der Verkehrsbelastung** auf der B 64 durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters führen. Nach Angaben des Schallgutachters bewirkt die zu erwartende Zunahme durch den anla-

³ Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz (2016): Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose - zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen - Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm, Ahaus. 17.11.2016.

⁴ Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 11.10.2016.

genbezogenen Kfz-Verkehr nur eine geringfügige schalltechnische Erhöhung um maximal 0,1 dB(A). Diese Zusatzbelastung liegt unterhalb der menschlichen Hörbarkeitsschwelle von 2-3 dB(A). Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm und der in den geltenden Bebauungsplänen festgesetzten schalltechnischen Maßnahmen wird die geringfügige schalltechnische Erhöhung für die betrachteten Immissionsorte entlang der Bundesstraße in dieser innerörtlichen Lage in den ausgewiesenen Gewerbe-, Misch- und Dorfgebieten für zumutbar und vertretbar gehalten. Zudem dient der vorliegende Planung der Standortsicherung des bestehenden Lebensmittelmarkts und somit der Gewährleistung der Nahversorgung der gesamten Gemeinde. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Die Gemeinde hat sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Schallgutachten geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Schallschutzbelange der Nachbarschaft der geplanten Markterweiterung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen. Ergänzend wird auf die Gutachten verwiesen.

c) Lichtimmissionen

Bei der vorliegend geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts ist hinsichtlich Lichtimmissionen insbesondere die **Anlieferzone** von Bedeutung. Die Scheinwerfer der ein- und ausfahrenden Lkw können **Blendwirkungen** in den angrenzenden Wohngebäuden bzw. auf den Wohngrundstücken nördlich des Plangebiets hervorrufen. Zum Nachweis der Lichtimmissionen wurde auf Grundlage der Schleppkurvenprüfung in der Verkehrsuntersuchung ein Plan erstellt, der den Lichtkegel des Ablendlichts eines Lkw darstellt. Die schematische Darstellung berücksichtigt weder die bestehenden Gebäudekörper noch vorhandene Einfriedungen.



Abbildung 14 Lichtkegel Abblendlicht Lkw⁵ (verkleinert, o. M., ohne Nordpfeil)

Die Abbildung zeigt, dass im vorliegenden Planungsfall i. W. die drei Wohngebäude und Gärten nördlich des Plangebiets (Veilchenweg 2, Dahlienweg 1a/b, 3) betroffen sind. Eine Blendwirkung und damit auch eine direkte Blickverbindung wird im Bereich des Wohnhauses Veilchenweg 2 durch eine bereits vorhandene ca. 2 m hohe, geschlossene, blickdichte Einfriedung verhindert. Somit besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Die Grundstücke der Wohngebäude am Dahlienweg sind bisher nicht von einer geschlossenen Einfriedung umgeben, hier bestehen bisher lichtdurchlässige Stabgitterzäune. Zum Schutz dieser Wohnhäuser und Gartenbereiche vor Blendwirkungen wird eine ca. 1,2 m hohe blickdichte bauliche Einfriedung empfohlen. Die Gemeinde als Plangeber hat daher vor Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung einen finanziellen Pool eingerichtet, um die Umsetzung dieser geschlossenen Einfriedungen sicher zu gewährleisten („Vertrag zugunsten Dritter“). Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen, eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sichert die Finanzierung. Die betroffenen Eigentümer wurden im Planverfahren entsprechend beteiligt. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die Belange der Nachbarschaft mit dieser Maßnahme angemessen berücksichtigt werden. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Für die **Parkplatz- und Marktbeleuchtung** wurde im Rahmen der Vorhabenplanung auch unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnnutzungen ein konkretes Beleuchtungskonzept entwickelt. Im Umfeld ist danach nicht mit unverträglichen Immissionen durch Lichtquellen zu rechnen. Insbesondere im Bereich der Rampenabfahrt wird die bestehende Mastleuchte entfernt, so dass keine Lichteinwirkung auf das nördlich angrenzende Wohngebiet zu erwarten ist. Eine abschließende Beurteilung erfolgt auf Genehmigungsebene.

In der Gesamtschau werden die Anregungen des Einwenders im Rahmen der Bauleitplanverfahren angemessen berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bauleitplanebene nicht gesehen.

Darüber hinaus entsprechen die mitgeteilten Anlieferzeiten nicht dem derzeitigen Genehmigungsstand; der Bebauungsplan lässt diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen künftig ebenfalls nicht zu (s. o.). Es wird vorgeschlagen, dass sich die Gemeinde dazu zunächst mit dem Vorhabenträger und dem Marktbetreiber abstimmt und die mitgeteilten Anlieferzeiten dann an den Kreis Warendorf als Bauaufsichtsbehörde weiterleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Einwenders zum Immissionsschutz werden im Rahmen der Bauleitplanverfahren bereits angemessen berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Außerhalb der Bauleitplanverfahren wird sich die Gemeinde zu den mitgeteilten Anlieferzeiten mit dem Vorhabenträger und dem Marktbetreiber abstimmen und die Informationen dann an die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Warendorf weiterleiten.

Abstimmungsergebnis:

⁵ Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2016): Verkehrsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen, Gütersloh. 11.10.2016.

B2) Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4(1), 4(2) BauGB und eingegangenen Stellungnahmen

1. Zur Stellungnahme A des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage nicht berührt und betroffen.

Hierbei geht das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen der Einschätzung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass die Bundeswehr bei gleichbleibender Rechtslage weder berührt noch betroffen ist. Die weiteren Hinweise zur Bauhöhe betreffen weiterhin die konkrete Umsetzung und sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung werden im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen als Gesamthöhe in Meter über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) festgelegt. Die Gesamthöhe der Gebäude wird bedarfsgerecht und umgebungsangepasst auf 70,5 m ü. NHN beschränkt, was in der Örtlichkeit einer Höhe von ca. 8,5 m entspricht. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NHN werden die Obergrenzen gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festgelegt. Im Ergebnis geht die Gemeinde weiterhin davon aus, dass die vorgetragene Bauhöhe von 30,0 m nicht erreicht werden kann. Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass die Bundeswehr bei gleichbleibender Rechtslage weder berührt noch betroffen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Gesamthöhe von 70,5 m ü. NHN, d. h. etwa 8,5 m in der Örtlichkeit, wird eine Bauhöhe von 30,0 m nicht erwartet.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

2. Zur Stellungnahme B des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Hierbei geht das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen der Einschätzung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten in jedem Einzelfall die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bundeswehr keine Bedenken bzw. Einwände gegen die Bauleitplanverfahren hat.

Zu den vorgetragenen Anregungen zur Höhenentwicklung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme A der Bundeswehr verwiesen.

Die Anregungen zur Warendorfer Straße (B 64) werden zur Kenntnis genommen. Die Bundesstraße wird von den vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht tangiert. Im Rahmen der Umsetzung sind keine baulichen Maßnahmen an der Straße erforderlich.

Im Ergebnis wird kein weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bundeswehr keine Bedenken bzw. Einwände gegen die Bauleitplanverfahren hat.

Zu den vorgetragenen Anregungen zur Höhenentwicklung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme A der Bundeswehr verwiesen.

Die B 64 wird von den vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht tangiert, es sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

3. Zur Stellungnahme A des Kreises Warendorf

Zu dem o. a. Planungsvorhaben trägt der Kreis Warendorf folgende Hinweise vor:

3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“

Straßenverkehrsbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass für den aus dem Lilienweg kommenden und in die B 64 einfallenden Verkehr gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) auch auf dem entlang der B 64 verlaufenden, bevorrechtigten, gemeinsamen Geh-/und Radweg ausreichende Sichtflächen freigehalten werden müssen.

Untere Naturschutzbehörde

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Änderung:
Für das ermittelte Ausgleichsdefizit in Höhe von 645 Biotopwertpunkten sind im weiteren Planverfahren die Ausgleichsflächen und –maßnahmen festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Straßenverkehrsbehörde

Der Hinweis wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt. Zum Planentwurf wurde ein entsprechendes Sichtfeld für den entlang der B 64 verlaufenden Fuß- und Radweg im Einmündungsbereich Lilienweg/B 64 im Bebauungsplan ergänzt. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Untere Naturschutzbehörde

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht unter Beachtung der Anregung zum erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

Zur Offenlage hat eine ergänzende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger hinsichtlich einer möglichen Ergänzung von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet stattgefunden. Der Bebauungsplan und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend angepasst.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Eingriffsmaßnahmen eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Warendorfer Modell für die Eingriffsregelung⁶ in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"⁷. Auf der durch die Stellplätze überplanten Fläche mit einer Größe von 430 m² sind i. W. Sträucher, Hecken und junges Laubgehölz vorhanden. Nach der Auflistung des Warendorfer Modells wird entsprechend der Bilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans eine Wertigkeit von 0,7 ÖWE/m² (Biotopwertpunkte/m²) auf Grundlage des Biotoptyps 4.4 „Anpflanzungen, Eingrünungen“ als realistisch erachtet. Aus diesen Ausgangswerten ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von ca. 300 Biotopwertpunkten. Die Anpflanzung bzw. Ergänzung der vorhandenen Strauchhecke inklusive der dafür teilweise vorgesehenen Entsiegelung im Norden ergibt auf einer Fläche von 368 m² bei der weiterhin zugrunde gelegten Wertigkeit von 0,7 ÖWE/m² einen Ausgleich von ca. 260 Biotopwertpunkten. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 40 Biotopwertpunkten wird über das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde Beelen ausgeglichen. Die zugeordnete Fläche aus dem Ökokonto befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wurde bereits vor vielen Jahren angelegt.

⁶ Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (Hg.) (2012): Warendorfer Modell zur Eingriffsregelung, Warendorf. Januar 2012.

⁷ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

Damit ist der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch vollständig ausgeglichen. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird daher nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Straßenverkehrsbehörde

Der Hinweis wurde bereits zur Offenlage berücksichtigt. Zum Planentwurf wurde ein entsprechendes Sichtfeld für den entlang der B 64 verlaufenden Fuß- und Radweg im Einmündungsbereich Lilienweg/B 64 im Bebauungsplan ergänzt.

Untere Naturschutzbehörde

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht unter Beachtung der Anregung zum erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Zur Offenlage hat eine ergänzende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger hinsichtlich einer Ergänzung von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet stattgefunden. Der Bebauungsplan und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden entsprechend angepasst.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 40 Biotopwertpunkten wird über das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde Beelen ausgeglichen. Die zugeordnete Fläche aus dem Ökokonto befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wurde bereits vor vielen Jahren angelegt. Damit ist der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch vollständig ausgeglichen.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

4. Zur Stellungnahme B des Kreises Warendorf

3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“

Zu dem o. a Planungsvorhaben hat der Kreis Warendorf folgende Anregungen und Bedenken:

Straßenverkehrsamt

Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht werden keine Einwände zu den Planungsabsichten vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den aus dem Lilienweg kommenden und in die B 64 einfallenden Verkehr ausreichende Sichtflächen gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) auch auf den entlang der B 64 verlaufenden bevorrechtigten gemeinsamen Geh-/Radweg freigehalten werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Straßenverkehrsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Einwände zu den Planungsabsichten vorgebracht werden.

Der Hinweis zu Sichtflächen wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt. Zum Planentwurf wurde ein entsprechendes Sichtfeld für den entlang

der B 64 verlaufenden Fuß- und Radweg im Einmündungsbereich Lilienweg/B 64 im Bebauungsplan ergänzt. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Straßenverkehrsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Einwände zu den Planungsabsichten vorgebracht werden.

Der Hinweis wurde bereits zur Offenlage berücksichtigt. Zum Planentwurf wurde ein entsprechendes Sichtfeld für den entlang der B 64 verlaufenden Fuß- und Radweg im Einmündungsbereich Lilienweg/B 64 im Bebauungsplan ergänzt.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

5. Zur Stellungnahme A des Handelsverbands NRW

Nach Durchsicht der überreichten Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ und Änderung des Flächennutzungsplans bestehen diesseits keine Bedenken.

Die Begründung, insbesondere die Reduzierung des Vorhabens auf – nach Änderung – 1.000 m² Verkaufsfläche ist nachvollziehbar. Dass eine zeitgemäße Änderung der Bestandsimmobilie notwendig ist, ist nicht in Abrede zu stellen. Angesichts der bereits recht guten Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist eine schädliche Auswirkung auf den im Zentralen Versorgungsbereich befindlichen Anbieter zu vermeiden. Diese Zielsetzung scheint mit einer Erweiterung des Marktes auf 1.000 m² Verkaufsfläche gelungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass seitens des Handelsverbands keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Es wurde zudem zur Kenntnis genommen, dass der Handelsverband die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze und die zeitgemäße Änderung der Bestandsimmobilie für nachvollziehbar hält.

Der Ergänzungsstandort Lilienweg, in dem der überplante Lebensmittelmarkt liegt, befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Beelen, so dass im Vorfeld der vorliegenden Planung eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarkts eingeholt wurde. Diese hat die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen analysiert und kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Bestandssicherung des Markts und somit der Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dient. Die seitens des Marktbetreibers zunächst angestrebte Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² wird aber vom Gutachter aufgrund der zu erwartenden Umsatzumverteilungen als nicht verträglich eingestuft. Bei den ermittelten Umverteilungswirkungen von ca. 15-16 % sind nach Angaben der GMA betriebsgefährdende Auswirkungen auf den innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegenden Lebensmittelmarkt möglich. Eine Betriebsschließung kann nicht ausgeschlossen werden. Um diesen Lebensmittelmarkt nicht nachhaltig zu gefährden und städtebauliche sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Beelens auszuschließen, empfiehlt der Gutachter eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 m². Damit verringern sich die Umsatzumverteilungen auf unter 9 %. Die außerhalb des Einzugsgebiets zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei

Nahrungs- und Genussmitteln lassen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Effekte erwarten. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und setzt die empfohlene Verkaufsfläche entsprechend als Obergrenze im Bebauungsplan fest, zugelassen wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m².

Somit wurde die Anregung, schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Beelens zu vermeiden, bereits zur frühzeitigen Beteiligung angemessen berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird weiterhin nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass seitens des Handelsverbands keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Es wurde zudem zur Kenntnis genommen, dass der Handelsverband die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze und die zeitgemäße Änderung der Bestandsimmobilie für nachvollziehbar hält. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts auf 1.000 m² im Bebauungsplan sind keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Beelens zu erwarten.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

6. Zur Stellungnahme A der Wasserversorgung Beckum GmbH

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn die Ortsnetzleitung und der Hausanschluss nicht überbaut werden. Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz erfolgt über die Hydranten im Netz. Vorbehaltlich der Zielnetzplanung und der allg. Verbrauchsentwicklung können zur Zeit bis zu 96 cbm/h Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden. Die textlich erwähnten Hydrantenabstände von 150 m sind nicht in den Regelwerken des DVGW enthalten und deshalb als Vorgabe falsch. Lediglich im Umkreis von 300 m um einen Brandherd sind laut W 405 alle Entnahmemöglichkeiten zu nutzen. Der DVGW gibt in seinen Arbeitsblatt W 400-1 Empfehlungen zum Abstand von Hydranten. So wird ein Abstand in geschlossener Bebauung von 300 m empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass seitens der Wasserversorgung Beckum GmbH keine Bedenken bestehen, wenn die Ortsnetzleitung und der Hausanschluss nicht überbaut werden. Nach weiterer Abstimmung mit dem Versorgungsträger stellt die Ortsnetzleitung die parallel zur B 64 verlaufende Wasserleitung DN 150 dar. Diese ist bereits zur vollständigen Information im Bebauungsplan enthalten. Ein festgesetztes Geh-, Fahr und Leitungsrecht sichert die dauerhafte Wartung und Pflege der Versorgungsanlagen. Im Übrigen wurde die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Es wurde zudem zur Kenntnis genommen, dass dem öffentlichen Leitungsnetz zurzeit 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden können. Die weiteren Hinweise und Anregungen zur Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründungen der beiden Bauleitpläne wurden zur Offenlage entsprechend angepasst.

Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird weiterhin nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass seitens der Wasserversorgung Beckum GmbH keine Bedenken bestehen, wenn die Ortsnetzleitung und der Hausanschluss nicht überbaut werden. Die Wasserleitung ist bereits im Bebauungsplan enthalten und durch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht gesichert. Darüber hinaus wurde die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Hinweise und Anregungen zur Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründungen der Bauleitpläne wurden zur Offenlage entsprechend angepasst.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

7. Zu Stellungnahmen A des Abwasserbetriebs TEO AöR

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen hat die Abwasserbetrieb TEO AöR keine Bedenken.

Die Entwässerung des Gebietes findet über ein bereits bestehendes Trennsystem statt. Im Lillienweg liegt ein DN 200 Schmutzwasserkanal und ein DN 400 Regenwasserkanal. Entlang der Warendorfer Straße, liegt im südlichen Bereich des Grundstückes, ein DN 250 Schmutzwasserkanal. Wo der Anschluss an die Niederschlagsentwässerung in den Teich nordöstlich des Grundstückes liegt, kann zurzeit nicht konkret gesagt werden.

Die vorhandene Kanalisation ist für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ausreichend dimensioniert.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“ hat die Abwasserbetrieb TEO AöR keine Bedenken.

Die Entwässerung des Gebietes findet über ein bereits bestehendes Trennsystem statt. Im Lillienweg liegt ein DN 200 Schmutzwasserkanal und ein DN 400 Regenwasserkanal. Entlang der Warendorfer Straße, liegt im südlichen Bereich des Grundstückes, ein DN 250 Schmutzwasserkanal. Wo der Anschluss an die Niederschlagsentwässerung in den Teich nordöstlich der Bebauungsplanänderung liegt, kann zurzeit nicht konkret gesagt werden.

Die vorhandene Kanalisation ist für die 3. Änderung des Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert, da der Bereich der Bebauungsplanänderung bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass der Abwasserbetrieb TEO keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hat.

Die Anregungen und Hinweise zu den bestehenden Entsorgungsleitungen wurden zur Kenntnis genommen. Zudem wurde zur Kenntnis genommen, dass die vorhandene Kanalisation für die vor-

liegende Planung aufgrund des bereits heute hohen Versiegelungsgrads ausreichend dimensioniert ist.

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde die Entwässerung des Grundstücks mit den Fachbehörden und dem Abwasserbetrieb TEO AöR abgestimmt. Eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Genehmigungsebene.

Die Begründungen der beiden Bauleitpläne wurden zur Offenlage entsprechend angepasst. Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wurde bereits zur Offenlage zur Kenntnis genommen, dass der Abwasserbetrieb TEO keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hat. Die Anregungen und Hinweise zu den bestehenden Entsorgungsleitungen und zur ausreichenden Kapazität des Kanalnetzes wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Begründungen der Bauleitpläne wurden zur Offenlage entsprechend angepasst.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

8. Zu Stellungnahmen B des Abwasserbetriebs TEO AöR

18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen hat die Abwasserbetrieb TEO AöR keine Bedenken.

Die Entwässerung des Gebietes findet über ein bereits bestehendes Trennsystem statt. Im Lilienweg liegt ein DN 200 Schmutzwasserkanal und ein DN 400 Regenwasserkanal. Entlang der Warendorfer Straße, liegt im südlichen Bereich des Grundstückes, ein DN 250 Schmutzwasserkanal. Wo der Anschluss an die Niederschlagsentwässerung in den Teich nordöstlich des Grundstückes liegt, kann zurzeit nicht konkret gesagt werden.

Die vorhandene Kanalisation ist für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ausreichend dimensioniert.

3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“ hat die Abwasserbetrieb TEO AöR keine Bedenken.

Die Entwässerung des Gebietes findet über ein bereits bestehendes Trennsystem statt. Im Lilienweg liegt ein DN 200 Schmutzwasserkanal und ein DN 400 Regenwasserkanal. Entlang der Warendorfer Straße, liegt im südlichen Bereich des Grundstückes, ein DN 250 Schmutzwasserkanal.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Bauherrn die Entwässerung des Grundstückes abgestimmt. Ein Teil der Flächen wird an die Regenwasserkanalisation im Lilienweg angeschlossen, ein anderer

Teil wird, wie bisher, in den Teich eingeleitet und ansonsten wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert.

Die vorhandene Kanalisation ist für die 3. Änderung des Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert, da der Bereich der Bebauungsplanänderung bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Abwasserbetrieb TEO keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hat.

Die Anregungen und Hinweise zu den bestehenden Entsorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass die vorhandene Kanalisation für die vorliegende Planung aufgrund des bereits heute hohen Versiegelungsgrads ausreichend dimensioniert ist.

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens hat eine weitere Abstimmung mit den Fachbehörden und dem Abwasserbetrieb TEO AöR hinsichtlich der Entwässerungsplanung stattgefunden. Weitere Bedenken werden nicht vorgetragen. Eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Genehmigungsebene. Weiter Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Abwasserbetrieb TEO keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hat. Die Anregungen und Hinweise zu den bestehenden Entsorgungsleitungen und zur ausreichenden Kapazität des Kanalnetzes werden zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Genehmigungsebene.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

9. Zur Stellungnahme A der Westnetz GmbH

Die Westnetz GmbH weist daraufhin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches der o. g. Änderungen 1-kV-, sowie Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen der „innogy Netze Deutschland GmbH“ (ehem. RWE Deutschland GmbH) befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, wird ein Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist, übersandt.

Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der „innogy Netze Deutschland GmbH“ (ehem. RWE Deutschland GmbH) befindlichen Anlagen der Verteilnetze Strom und Gas.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die mitgeteilten Leitungen liegen nach den zur Verfügung gestellten Unterlagen innerhalb des umgebenden öffentlichen Straßenraums oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Festsetzungen zur Sicherung des Leitungsbestands sind somit im Bebauungsplan weiterhin nicht erforderlich. Die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand wurden vorsorglich zur Offenlage in

die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Vorgehensweise diene der umfassenden Information. Im Übrigen wurde die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird weiterhin nicht gesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand wurden zur Offenlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen wurde die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

10. Zur Stellungnahme B der Westnetz GmbH

Die Westnetz GmbH weist daraufhin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches der o. g. Änderungen 1-kV-, sowie Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen der „innogy Netze Deutschland GmbH“ (ehem. RWE Deutschland GmbH) befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, wird ein Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist, übersandt.

Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der „innogy Netze Deutschland GmbH“ (ehem. RWE Deutschland GmbH) befindlichen Anlagen der Verteilnetze Strom und Gas.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme ist identisch mit der aus der frühzeitigen Beteiligung. Vor diesem Hintergrund wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Stellungnahme der Verwaltung und den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme A der Westnetz GmbH verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Beschlussvorschlag zur Stellungnahme A der Westnetz GmbH verwiesen.

Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitpläne besteht somit nicht. Die Darstellungen und Festsetzungen der im April/Mai 2017 offen gelegten Entwürfe der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis:

C) Planentscheidung

Mit der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ verfolgt die Gemeinde Beelen i. W. das Ziel, den vorhandenen Lebensmittelmarkt im Bestand zu sichern. Dem ansässigen Discounter soll im Rahmen der gesamtgemeindlichen Verträglichkeit die Möglichkeit zur Erweiterung seines Marktgebäudes und zur Standortaufwertung gegeben werden. Ein weiteres Ziel stellt die Weiterentwicklung und Aufrechterhaltung der örtlichen Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange dar. Die Planung entspricht im Ergebnis den Zielen des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts und seiner Fortschreibung.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Ergänzend wird auf die Beratungen über die Einleitung der Planverfahren im Bau- und Planungsausschuss am 29.01.2013 und im Rat am 21.02.2013 (SV-Nr. 07/2013) für die Bebauungsplanänderung und am 15.12.2016 (SV-Nr. 102/2016) für die FNP-Änderung Bezug genommen. Das den Aufstellungsbeschlüssen zu Grunde liegende o. g. Planungsziel der Standortsicherung eines Lebensmittelmarkts und somit der Gewährleistung der gemeindlichen Versorgungsfunktion kann mit der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ umgesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, nunmehr den Feststellungsbeschluss und den Satzungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

An der 18. FNP-Änderung und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Großer Garten IV“ wird festgehalten. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Planung insgesamt als angemessen und vertretbar erachtet. Auf die bisherigen Beratungen wird nochmals Bezug genommen.

Abstimmungsergebnis: