

**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**

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. 7/2013) 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.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1) BauGB sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen eingegangen.

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

<b>Behörde/Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>18. FNP-Änderung</b>	<b>B-Plan „Großer Garten IV“, 3. Änderung</b>
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bunderwehr	11.01.2017	X	X
Kreis Warendorf	09.02.2017		X

Handelsverband NRW	09.01.2017	X	X
Wasserversorgung Beckum GmbH	16.01.2017	X	X
Abwasserbetrieb TEO AöR	06.01.2017	X	X
Westnetz GmbH	23.01.2017	X	X

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

**1. Zur Stellungnahme 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 Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bundeswehr bei gleichbleibender Rechtslage weder berührt noch betroffen ist. Die weiteren Hinweise zur Bauhöhe betreffen 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 davon aus, dass die vorgetragene Bauhöhe von 30,0 m nicht erreicht werden kann. Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird nicht gesehen.

**Beschlussvorschlag:**

Es wird 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. Auf Bauleitplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **2. Zur Stellungnahme des Kreises Warendorf**

Zu dem o. a. Planungsvorhaben werden folgende Hinweise vorgetragen:

### **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 wird zur Kenntnis genommen und zur Offenlage berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen, zum Planentwurf des Bebauungsplans ein entsprechendes Sichtfeld für den entlang der B 64 verlaufenden Fuß- und Radweg im Einmündungsbereich Lilienweg/B 64 im Bebauungsplan zu ergänzen.

#### **Untere Naturschutzbehörde**

Es wird 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.

Es wird bisher vorgeschlagen, den Ausgleichsbedarf von 645 Biotopwertpunkten auf einer externen Fläche umzusetzen. Bis zur Offenlage soll mit dem Vorhabenträger eine weitere Abstimmung hinsichtlich einer möglichen Ergänzung von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden, um den externen Ausgleichsbedarf zu verringern. Eine Klärung soll unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bis zur Offenlage erfolgen.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Straßenverkehrsbehörde**

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

#### **Untere Naturschutzbehörde**

Es wird 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.

Bis zur Offenlage erfolgt mit dem Vorhabenträger eine weitere Abstimmung hinsichtlich einer möglichen Ergänzung von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet, um den externen Ausgleichsbedarf zu verringern. Eine Klärung erfolgt unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bis zur Offenlage.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **3. Zur Stellungnahme 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gelungen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Handelsverbands keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Es wird 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Handelsverbands keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Es wird 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 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan sind keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Beelens zu erwarten. Auf Bauleitplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

#### **4. Zur Stellungnahme 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 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 wird 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 wird vorgeschlagen, die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis zu nehmen und an den Vorhabenträger weiterzuleiten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem öffentlichen Leitungsnetz zurzeit 96 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser zu Löschzwecken entnommen werden können. Die weiteren Hinweise und Anregungen zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Es wird vorgeschlagen, die Begründungen der beiden Bauleitpläne zur Offenlage entsprechend anzupassen.

Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird nicht gesehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird 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 wird die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Hinweise und Anregungen zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründungen der Bauleitpläne werden zur Offenlage entsprechend angepasst. Auf Bauleitplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **5. Zur Stellungnahme des Abwasserbetriebs TEO AöR**

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 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 wird in Abstimmung mit den Fachbehörden und dem Abwasserbetrieb TEO AöR eine konkrete Entwässerungsplanung erstellt, eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Genehmigungsebene.

Es wird vorgeschlagen, die Begründungen der beiden Bauleitpläne zur Offenlage entsprechend anzupassen. Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird nicht gesehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwasserbetrieb TEO AöR 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. Die Begründungen der Bauleitpläne werden zur Offenlage entsprechend angepasst.

Auf Bauleitplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **6. Zur Stellungnahme 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 nicht erforderlich. Vorsorglich wird vorgeschlagen, die Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand zur Offenlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Vorgehensweise dient der umfassenden Information. Im Übrigen wird vorgeschlagen, die Stellungnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung zur Kenntnis zu nehmen und an den Vorhabenträger weiterzuleiten.

Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanebene wird nicht gesehen.

### **Beschlussvorschlag:**

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

Auf Bauleitplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**