Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 21.03.2006 und des Rates am 23.03.2006 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage 2006/034/1) und zum Bebauungsplanes Nr. 47 „Kaseinwerk“ (Vorlage 2006/033/1)

Einwender: Kreis Warendorf, Postfach 11 05 61, 48207 Warendorf

Stellungnahme vom: 13.03.2006

Anregung:

Zu dem o. a. Planungsvorhaben werden von mir keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Hinweise:

Untere Landschaftsbehörde:

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die externe Kompensationsfläche mit mir anzustimmen und planerisch festzusetzen.

Untere Wasserbehörde:

Zur Niederschlagswasser-Versickerung bitte ich folgenden Hinweis zu beachten:

Lt. Begründung Kap. 5.1.2 „kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden (Grundwasserstand 1,70 m)...“

Im Umweltbericht Kap. 6.2 wird eine Bodenuntersuchung zitiert mit Grundwasserständen von 2 m (im Westen) bzw. 0,8 m (im Osten) unter Flur.

Lt. Grundwassergleichenkarte des Landes NRW (Stand April 1988) befindet sich der höchste gemessene Grundwasserstand bei ca. 51 m üNN.

Die Geländehöhe fällt von 53 m üNN im Westen an der Bahnlinie auf 52 m üNN im Süden und Osten des Geländes.

Demnach müsste das Grundwasser 1 bzw. 2 m unter Gelände anstehen.

Nach dem RdErl. des MURL vom 18.05.1998 ist ein Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand von >1,5 m bei Muldenversickerung und bei Rigolen-Rohr-Versickerung von >2,0 m bzw. ein Sohlabstand von > 1,0 m einzuhalten.

Diese Mindestabstände sind nur für die Muldenversickerung ausschließlich im Westen an der Bahnlinie eingehalten.

Weiterhin stellt die Vorbelastung des Bodens einen wichtigen Aspekt bei der Versickerung von Niederschlagswassers dar. Es ist darauf zu achten, dass sich im Untergrund keine Kontaminationen aus bisherigen Geländeenutzungen befinden (vgl. Nr. 11.4 des o. g. Runderlasses).

Im Umweltbericht wird erwähnt, dass der Mutterboden mit Bauschutt und Glasasche vermischt ist. Darunter befinden sich Sande mit Bauschuttanteilen.

Hier stellt sich die Frage ob aufgrund der Vorbelastungen eine Versickerung zulässig ist.

Lt. meiner Stellungnahme vom 23.01.2006 sollte in einem Gutachten vor der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB die Versickerung von Niederschlagswasser beurteilt werden. Dieses Gutachten liegt mir bisher nicht vor.

Gemäß Nr. 8.1 des o. g. Runderlasses hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Trägerin der Bauleitplanung die notwendigen Grundlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a Abs. 1 LWG zu ermitteln.

Wenn gegenüber dem Kreis – Untere Wasserbehörde – nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf den Grundstücken versickert ...werden kann und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten der Grundstücke von der Abwasser-Überlassungspflicht freigestellt hat, sind diese zur Beseitigung von Niederschlagswasser verpflichtet (§ 53 Abs. 3a Satz 1 Landeswassergesetz – LWG).

Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände zu führen, wenn die Bebaubarkeit der Grundstücke nach dem 1. Januar 1996 durch einen Bebauungsplan...begründet worden ist.

Die Gemeinde muss daher im B-Plan-Verfahren unter Berücksichtigung der Grundwasserstände (höchster natürlicher Grundwasserstand) und der Vornutzungen die Gemeinwohlverträglichkeit der Niederschlagswasser-Versickerung nachweisen.

Spätestens mit den Bauanträgen zum Vorhaben sind die Planungen bezüglich der Abwasserdruckrohrleitung mit Angaben zum Pumpwerk, Leitungsführung, Übergabeschacht, Leitungsrechten / Grunddienstbarkeiten etc. zu konkretisieren.

Untere Bodenschutzbehörde:

Auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchung und Beurteilungen des Umweltlabors ACB (Bericht vom 04.11.2005 zum Flurstück 34 mit Ergänzung vom 08.12.2005 sowie Bericht vom 16.02.2006 zum Flurstück 89 mit Ergänzung vom 02.03.2006 zur Versickerung von Regenwasser und Errichtung eines Löschwasserteiches) bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die geplante Nutzung der Flächen als „Park- und Freizeitanlagen“ im Sinne der BBodSchV keine Bedenken.

Die durchgeführten bodenschutzrechtlichen Untersuchungen hatten orientierenden Charakter und ergaben zum Teil Hinweise auf Verfüllungen bzw. Auffüllungen mit Schlacken und hausmülldurchsetzten Bodenmaterialien. Eine Untersuchung der sich auf dem Flurstück 89 befindenden ehemalige Lagerhalle hinsichtlich möglicher Kontaminationen ist bisher wegen der dortigen Abfall-/Reifenlagerung noch nicht erfolgt.

Untersuchungen im Bereich der vermuteten Eigenverbrauchstankstelle sowie im Bereich eines eingemauerten Tanks ergaben keine Hinweise auf Grundwasserverunreinigungen.

Die bisher festgestellten Bodenverunreinigungen (z.B. Klärgrube, Hoffläche) sind zwar für die geplante Nutzung hinsichtlich möglicher Gefahren über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht von Bedeutung, bleiben aber i.V.m. Entsorgungsfragen und evtl. sensibleren Folgenutzungen weiterhin relevant.

Um sicherzustellen, dass wegen der noch nicht erfolgten gutachterlich Beurteilung der Verhältnisse im Bereich der Lagerhalle sowie im Fall von zukünftigen Abbruch- und Erdbaumaßnahmen die abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange gewahrt bleiben, bitte ich Sie, im B-Plan für die kompletten Flurstücke 34 und 89 in geeigneter Form festzusetzen, dass

- 1.) bei allen Baumaßnahmen, einschließlich Abbruch- und Erdbaumaßnahmen, der Kreis – Amt für Umweltschutz – zur Klärung der Entsorgungswege im Vorfeld zu beteiligen ist und
- 2.) vor Nutzung des Flurstückes 89 alle sich dort (insbesondere in den ehemaligen Lagerhallen) befindenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen sind sowie eine gutachterliche Beurteilung der von Abfällen freigeräumten Bereiche hinsichtlich möglicher Bodenkontaminationen durchzuführen ist. Die Nachweise sind dem Kreis – Amt für Umweltschutz – vorzulegen.

Bezug nehmend auf Ziff. 5.2 Ihrer Begründung möchte ich darauf hinweisen, dass ich wegen der Vornutzungen und der vorliegenden Befunde die kompletten Flurstücke 34 und 89 in meinem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten im Kreis Warendorf belasse werde. Für die Flächen besteht zur Zeit hinsichtlich der geplanten Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht (mit Ausnahme der Lagerhallen) kein weiterer Untersuchungsbedarf. Meine bodenschutzrechtliche Bewertung nach § 4 BBodSchV habe ich auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse und der geplanten Nutzung z.Z. abgeschlossen. Nutzungsbezogene Gefahren i.S. von § 2 (5) und (6) BBodSchG sind in Kenntnis der festgestellten Bodenveränderungen nicht zu erwarten. Dementsprechend werden die Flächen nach § 8 LBodSchG von mir im Kataster nachrichtlich gekennzeichnet, sofern auch die noch ausstehende gutachterliche Beurteilung der Lagerhallen keinen weiteren Untersuchungsbedarf aufzeigt.

Die bisher durchgeführten Untersuchungen hatten orientierenden Charakter und das Ziel, die geplante Nutzung der Flächen für sport- und freizeitähnliche Aktivitäten aus bodenschutzrechtlicher Sicht bewerten zu können. Hierbei wurden Ablagerungen festgestellt, die jedoch auf Grundlage der bisherigen Befunde die geplante Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht in Frage stellen. Für eine höherwertige Nutzung wie z.B. Wohnbebauung oder Kinderspielflächen im Sinne der BBodSchV wären umfangreichere Untersuchungen und evtl. Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen für das Altstandortgelände erforderlich gewesen, so dass ich eine Löschung dieser Flächen aus meinem Kataster nicht vornehmen kann.

Ich bitte Sie, die Ihre Ausführungen im ersten Satz unter 5.2 Ihrer Begründung durch Streichung des Wortes „noch“ dahingehend abzuändern.

Brandschutzdienststelle:

Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken.

1. Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen.

2. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren.
3. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.
4. Ist es nicht möglich, den v.g. Löschwasserbedarf (1.600 l/Min.) aus öffentlichen Versorgungsleitungen sicherzustellen, ist ein entsprechend groß bemessener Löschwasservorrat (Zisterne, Teich o.ä.) anzulegen.

Straßenverkehrsbehörde:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 23.01.2006.

Abwägung:

Untere Landschaftsbehörde:

Dem Hinweis, dass vor Rechtskraft des Bebauungsplans die externe Kompensationsfläche mit dem Kreis abzustimmen und planerisch festzusetzen ist, wird gefolgt. Der Ausgleich wird unter anderem im Öko-Pool „Halstenbeck“ realisiert. Eine entsprechende Berechnung des Öko-Pools wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Untere Wasserbehörde:

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Nach Rücksprache mit dem Kreis Warendorf erfolgt die endgültige Festlegung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser – und die in diesem Zusammenhang angesprochene Freistellung von der Abwasser-Überlassungspflicht sowie den Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit – nach Konkretisierung der Baumaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Hinweis zur Konkretisierung der Planungen bezüglich der Abwasserdruckrohrleitungen wird zur Kenntnis genommen und ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Eine Untersuchung des angesprochenen Flurstücks 89 erfolgt, sobald nach der Räumung der Lagerhalle eine Zugänglichkeit gegeben ist.

Dem Hinweis, das Wort „noch“ im angesprochenen Kapitel der Begründung zu streichen, wird gefolgt.

Die Hinweise mit den Nummern 1 und 2 werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Brandschutzdienststelle:

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Für die erforderliche Löschwassermenge stehen seitens der EVO aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 48 cbm / Stunde für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Die verbleibende Menge wird durch eine Teichanlage im Plangebiet, die entsprechend dimensioniert ist, gesichert.

Die Hydrantenaufteilung erfolgt seitens der EVO alle 100-150 m, das Anbringen von Hinweisschildern ist ebenfalls gewährleistet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit befolgt.

Straßenverkehrsbehörde:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 23.01.2006 wird zur Kenntnis genommen. Auf den seinerzeitigen Beschluss wird verwiesen.