

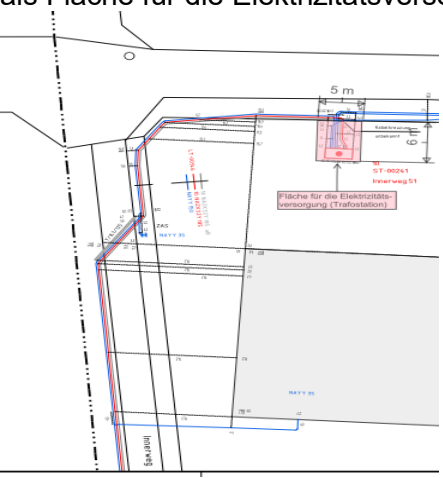
Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Innerweg II“
Ortschaft Hirschberg

Prüfungs- und Abwägungsergebnis
des Rates der Stadt Warstein am _____
der im Rahmen der
frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (frühzeitige Beteiligung)
vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 (einschließlich)
nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen

**zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Innerweg II“
in der Ortschaft Hirschberg**

Inhaltsverzeichnis

Westnetz GmbH	3
LWL Archäologie für Westfalen	3
IHK Arnsberg	4
Kreis Soest Bauen und Brandschutz - Brandschutzdienststelle	5
Stadtwerke Warstein	6
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	6
Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 65	6
Kreis Soest Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	7
Bürger 1 und 2 per Niederschrift	12
Träger ohne Anregungen und Bedenken	14
Träger ohne Stellungnahme, aber am Verfahren beteiligt	14

Anregung	Beschlussvorschlag
<p>1. Westnetz GmbH (09.08.2023)</p>	
<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Trafostation „Innerweg 51“ (siehe Anlage). Wir bitten den Standort der Trafostation im Bebauungsplan als Fläche für die Elektrizitätsversorgung (Trafostation) darzustellen.</p> 	<p>Der Bebauungsplan wird um die Festsetzung der Trafostation ergänzt.</p>
<p>2. LWL Archäologie für Westfalen (26.07.2023)</p>	
<p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aufgrund der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, bitten wir den Punkt 7.1 Denkmalschutz und</p>	

<p>Denkmalpflege“ in der Begründung sowie den Punkt „Denkmalpflege“ im Bebauungsplan wie folgt zu aktualisieren:</p> <p>Bei Bodeneingriffen können 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).</p>	<p>Der Punkt 7.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege“ in der Begründung sowie den Punkt „Denkmalpflege“ im Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert.</p>
<p>3. IHK Arnsberg (26.07.2023)</p>	
<p>Die Planungsabsicht wird begrüßt.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben wir keine Anregungen und Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>4. Kreis Soest Bauen und Brandschutz - Brandschutzdienststelle (18.08.2023)</p>	
<p>gegen das Vorhaben besteht unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> <p>1.) Bezüglich der Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung (BauO NRW) und der "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Stand 2009) zu beachten. Hierbei sind gegebenenfalls auch die durch Baugenehmigungen festgeschriebenen Feuerwehrezufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrebewegungsflächen zu berücksichtigen.</p> <p>2.) Die Gestaltung der baulichen Anlagen im öffentlichen Bereich, oder auf öffentlichen Verkehrsflächen ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Hierzu sind folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <p>a.) Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW aufweisen. Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen zu ermöglichen, sind hier 96 m³/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der erste Hydrant darf einen Abstand von 75 Meter von der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Einzelheiten zur Ausführung können mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um eine adäquate Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist die Errichtung eines Löschwasserbehälters erforderlich. Hierbei kann der bestehende Güllebehälter von 900 m³ genutzt werden, oder alternativ kann ein neuer unterirdischer Behälter in Betracht gezogen werden. Weiteres wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.</p>

5. Stadtwerke Warstein (29.08.2023)	
<p>Für den Bebauungsplan Innerweg Hirschberg, können die Stadtwerke Warstein kein Löschwasser über die vorhandene Trinkwasserleitung liefern. Die Trinkwasserleitung liefert weniger als 24m³/h und kann aus Gründen der Hygiene und der Rohrnetzhydraulik auch nicht verändert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um eine adäquate Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist die Errichtung eines Löschwasserbehälters erforderlich. Hierbei kann der bestehende Güllebehälter von 900 m³ genutzt werden, oder alternativ kann ein neuer unterirdischer Behälter in Betracht gezogen werden. Weiteres wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.</p>
6. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (14.08.2023)	
<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. <u>Anregung:</u> Aus dem zur Verfügung gestellten Umweltbericht habe ich entnommen, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt mit einem Wertepunktdefizit von 3498 Biotoppunkten bewertet wurde. Dieses Defizit ist an anderer Stelle auszugleichen. Vorgeschlagen ist, eine Kalamitätsfläche von 5953 qm mit Laubbäumen aufzuforsten. Die Aufwertung der Kalamitätsfläche würde 11906 Biotoppunkte erbringen. Die überschüssigen Biotoppunkte sollten einem Ökokonto gutgeschrieben werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
7. Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 65 (22.08.2023)	
<p>bezüglich des erforderlichen Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden von hier aus keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.</p> <p>Hinsichtlich der bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung teile ich Ihnen mit, dass sich die vorbezeichnete Planmaßnahme</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in den Hinweisen aufgenommen.</p>

<p>über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Sauerland“ befindet. Letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes war die Gelsenwasser AG, Willy-Brand-Allee 26 in 45891 Gelsenkirchen. Diese Gesellschaft existiert noch, erteilt jedoch keine Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung.</p> <p>Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p>	
<p>8. Kreis Soest Koordinierungsstelle Regionalentwicklung (25.08. und 28.08.2023</p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in Warstein-Hirschberg bestehen aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde Bedenken, die sich wie folgt begründen:</p> <p>Die Planung verfolgt das Ziel einer Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Aktuell ist die Fläche mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Biogasanlage überplant.</p> <p>Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein einzelnes Wohnhaus, welches gem. Begründung zum Bebauungsplan den Schutzanspruch einer Betriebsleiterwohnung innehat. Betriebszugehöriges Wohnen (Betriebsleiterwohnung) hat gegenüber dem eigenen Betrieb keinen Schutzanspruch, gegenüber anderen Betrieben in Abhängigkeit zur jeweiligen Gebietseinstufung allerdings schon. Das bestehende westlich gelegene Haus befindet sich im Außenbereich und nicht innerhalb eines Gewerbegebietes, daher ergibt sich hier ein höherer Schutzanspruch gegenüber dem nicht eigenen Betrieb. Als Immissionsrichtwert für den Immissionsort des westlich angrenzenden</p>	<p>Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Biogasanlage wird nicht weiter verfolgt. Das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird parallel zur Offenlage dieses Bebauungsplanes durchgeführt.</p> <p>Das westliche Haus wird nicht mehr als Betriebsleiterwohnung genutzt, sondern wird durch Umnutzung zu einem Wohnhaus umgewandelt. Eine schalltechnische Stellungnahme wurde erstellt, und der Betrieb hält sich an die Immissionsrichtwerte für den Tag an den benachbarten Gebäuden mit Wohnnutzung, wobei sie beim maßgeblichen Regelbetriebsfall je nach Immissionsort um 6 dB bis 9 dB unterschritten werden. Ohne den bedarfsweise durchgeführten Hackerbetrieb resultieren niedrigere Regelwerte mit mindestens 12 dB Richtwertunterschreitung. Es ist kein Betrieb in der Nacht geplant, und es wird keine Überschreitung des Maximalpegels für kurzzeitige Geräuschspitzen erwartet.</p>

Wohnhauses wäre ein Richtwert von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzusetzen.

Bei den gem. textlichen Festsetzungen des B-Plans generell zulässigen Betrieben kann die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte unter Umständen nicht möglich sein, da bereits Vorbelastungen durch weitere Gewerbebetriebe auf den genannten Immissionsort einwirken.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle des Kreises Soest bestehen zur Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Maßnahmen Beachtung finden:

1. Bezüglich der Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen des § 5 BauO NRW sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2009) zu beachten. Hierbei sind ggf. auch die durch Baugenehmigungen festgeschriebenen Feuerwehrezufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrebewegungsflächen zu berücksichtigen.
2. Die Gestaltung der baulichen Anlagen im öffentlichen Bereich oder auf öffentlichen Verkehrsflächen ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Hierfür ist erforderlich:
 - a. Baugebiete müssen zur Löschwasserversorgung geeignete Rohrleitungsquerschnitte und eine ausreichende Anzahl geeigneter Hydranten gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW aufweisen. Hydranten dürfen grundsätzlich nicht in Bereichen von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie in Parkflächen installiert werden. Die Löschwassermenge ist in jedem Fall von der Art und der Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen durch den vom Betrieb erzeugten Verkehrsanteil ist nicht zu erwarten. Ein kritischer Einfluss auf die Gesamtbelastung kann bei einer Richtwertunterschreitung von 6 dB und mehr nach den Regeln der TA Lärm, unabhängig von der Vorbelastung, im Regelfall ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen nach Prognosebeurteilung und der 6dB-Irrelevanzschwelle werden erfüllt. Es findet kein Betrieb zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr statt, ebenso wenig an Sonn- und Feiertagen.

Die Hackerbetriebszeiten sind auf insgesamt 4 Stunden beschränkt, ohne Betrieb vor 7:00 Uhr und nach 22:00 Uhr. Längere Hackerbetriebszeiten können im Rahmen besonderer Regelungen der TA Lärm für seltene Ereignisse bis zu 10 Tage je Kalenderjahr zugelassen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Um eine adäquate Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist die Errichtung eines Löschwasserbehälters erforderlich. Hierbei kann der bestehende Güllebehälter von 900 m³ genutzt werden, oder alternativ kann ein neuer unterirdischer Behälter in Betracht gezogen werden.

<p>alle Arten von Nutzungen, welche dem geplanten Gebiet entsprechen, zu ermöglichen, sind hier 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Der erste Hydrant darf einen Abstand von 75 Metern zur jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Einzelheiten zur Ausführung können mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden. Bitte denken Sie daran, dem zuständigen Wasserversorger die benötigte Löschwassermenge mitzuteilen.</p>	<p>Weiteres wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.</p>
<p>Die Untere Natur- und Landschaftsschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:</p>	
<p>Ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist erstellt, konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind beschrieben.</p>	<p>Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Zusätzliche erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes, welches gem. Entwurf des Landschaftsplanes das Plangebiet umgeben wird, sind aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten.</p>	
<p>Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan 8 sieht Siedlungsraum vor und steht auch im Laufe der weiteren Planung nicht entgegen.</p>	
<p>Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 4 ff. LG NW zu bewerten. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird mit dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf Grünflächen Rechnung getragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Zusätzlich sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung zum Erhalt von bestehenden Bäumen und Gehölzen wird aufgenommen.</p>

<p>Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ergibt die Notwendigkeit, 3.498 Biotopwertpunkte auszugleichen. Dass dieser Ausgleich in Warstein, Gemarkung Hirschberg, Flur 1, Flurstück 12 erfolgt, wird nur für den zu entwickelnden Lebensraumtyp „Auwald“ mitgetragen. Die Fläche befindet sich im sichergestellten NSG des Landschaftsplanes 8. Es kann eine naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen anerkannt werden, wenn eine ökologische Verbesserung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die jeweiligen Maßnahmen erreicht wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ordnungsgemäße Forstwirtschaft und nachhaltige Umweltvorsorge bereits den Aufbau biologisch gesunder und stabiler Wälder und Waldränder unter Verwendung standortgerechter Baumarten und Förderung der Naturverjüngung, fordern.</p> <p>Die Empfehlungen für eine nachhaltige Walderneuerung auf Kalamitätsflächen (MULNV, November 2020) sagt, dass das zentrale Prinzip des Waldbaukonzeptes NRW die Begründung und Entwicklung von standortgerechten Mischbeständen aus überwiegend heimischen Baumarten und unter Verwendung von geeignetem forstlichen Vermehrungsgut ist.</p> <p>Eine Kompensation setzt erst dort ein, wo die nach ökonomischen Kriterien vernünftige Bewirtschaftung eines gesunden und stabilen Waldes aus Gründen des Naturschutzes geändert wird. Somit ist eine Abgrenzung der Kompensation von den Grundpflichten des Waldbesitzers vorzunehmen. So ist die Wiederaufforstung von Kalamitätsflächen eine forstliche Grundpflicht. Innerhalb der Kompensationsfläche bestehen vernässte Bereiche. Die Entwicklung eines dort lebensraumtypischen Erlenauwaldes (prioritärer LRT Erlen-Eschenweichholzauwälder) ist als Ersatzmaßnahme anzuerkennen. Alternativ würde im Hinblick auf das angrenzende wertvolle Grünland auch die Umwandlung in Grünland anerkannt.</p> <p>Das Gutachterbüro Mestermann kommt in der ASP Stufe 1 (Mai 2023) zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Tierarten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG führt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände hält der Gutachter eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen räumlich und auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) für erforderlich. Rodungs- und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
--	---

<p>Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der geplanten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:</p> <p>Den Ausführungen des Umweltberichts und der ASP wird dahingehend gefolgt, dass folgender Hinweis aufgenommen werden soll:</p> <p>Schutzgut Wasser</p> <p>Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten: Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen. Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken gegen die Änderungen des Bebauungsplanes. Nähere Regelungen zur AwSV und zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Baugenehmigungsverfahren behandelt. Die Abteilung Straßenwesen des Kreises Soest äußert zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Im Nachgang zur bereits abgegebenen Stellungnahme für das o.g. Planverfahren wurde noch folgender Hinweis des Sachgebiets Bodenschutzes eingereicht:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zum Schutzgut Wasser wird aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Der Bereich des Plangebiets ist im Altlastenkataster als Altlast-Verdachtsfläche unter der Nr. 06-4515-2004 registriert. Dabei handelt es sich um die „eh. Firma Reckmeyer, Innerweg 51, Hirschberg“.</p> <p>Das Grundstück wurde von 1956 bis Ende der 1970er Jahre durch die Fa. Josef Reckmeyer als Möbelfabrik genutzt. 1966 fanden ein Umbau und eine Erweiterung statt. 1978 erfolgte eine Nutzungsänderung als Lackiererei. Zwischen 1987 und 1993 hatte die M.J. Chemie-Rohstoffe GmbH dort ihre Betriebsstätte.</p> <p>Eine orientierende Altlastenuntersuchung aus 2004 ergab wenig Auffälligkeiten. Lokal wurden geringfügig erhöhte Gehalte an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen festgestellt. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern wurde nicht abgeleitet.</p> <p>Gegen die Planung bestehen daher keine grundsätzlichen bodenschutzrechtlichen Bedenken. Nebenbestimmungen werden im Baugenehmigungsverfahren formuliert.</p>	<p>Der Hinweis zu den Altlasten wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</p>	
<p>1. Bürger 1 und 2 per Niederschrift vom 03.08.2023</p> <p>An der westlichen Grundstücksgrenze setzt der Bebauungsplan eine 3 m Breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Laut Ausgleichsbilanzierung ist hier eine Hecke / Gehölzstreifen anzulegen. Hier befindet sich eine ca. 1m Breite Buchenhecke. Diese um weitere 2m zu verbreitern ist nicht praktikabel, da nach den Festsetzungen die Hecke entfernt und durch eine Strauchhecke / Gehölzstreifen ersetzt werden müsste, um den Festsetzungen des Bebauungsplanes gerecht zu werden. Insbesondere vor dem Hintergrund einer nördlichen baulichen Erweiterung des Gebäudes, die mit der Änderung des Bebauungsplanes erstmalig ermöglicht wird, muss die Erschließung dieser Erweiterung durch die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird im westlichen Bereich entfernt. Der Bereich der nördlichen Einfahrt wird bereits beachtet und enthält keinen Bereich zum Anpflanzen, sondern nur Flächen zum Erhalt von bereits vorhandenen Gehölz.</p> <p>Zusätzlich bleibt auch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im östlichen Randbereich erhalten, sodass die Festsetzung nicht gesamt entfernt wird.</p>

Es wird daher angeregt auf die Festsetzung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vollständig zu verzichten.
Auch ist in dieser Fläche die Pumpstation der Druckwasserleitung zum Anschluss des Schmutzwassers an die Ortskanalisation vorhanden. Diese ist in den Plan aufzunehmen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze zur Kreisstraße hin befindet sich eine Trafostation der Westnetz GmbH auf dem Grundstück der Eigentümer. Die Erschließung erfolgt über den Innerweg und dann über die Grünfläche des Grundstückes.

Es wird angeregt die Trafostation in den Plan aufzunehmen und die Erschließung nicht durch die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu erschweren.

Auf dem Flurstück 180 ist zugunsten der Erschließung des Flurstücks 181 eine Grunddienstbarkeit für ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Der Lageplan mit der Darstellung der Grunddienstbarkeit wurde der Verwaltung übergeben.

Dem Lageplan ist zu entnehmen, dass die Grunddienstbarkeit stumpf auf den Innerweg ohne Aufweitung (Trichter) eingetragen wurde.

Die Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf trifft folgende Aussage:
„Die Anbindung des Geltungsbereichs an das vorhandene Wegenetz erfolgt zielgerichtet über den vorhandenen „Innerweg“. Nördlich zur Kreisstraße 71 (Schützenstraße) besteht eine vorhandene Behelfszufahrt, welche jedoch nur für Ausnahmefälle vorgesehen ist.“

Seitens der Grundstückseigentümer wird bezweifelt, dass die Erschließung des Flurstücks 181 für größere Fahrzeuge (LKW oder Langholzwagen) gesichert ist. Die private Zufahrt ist für einen industriellen Schwerlastverkehr nicht ausgebaut, kein Unterbau. Es wird befürchtet, dass die Privatstraße der Eigentümer von Flurstück 180 durch die Mehrbelastung beschädigt wird. Es ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf die gesicherte Erschließung des Flurstückes 181 einzugehen und konkret darzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Die Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht wird im Plan aufgenommen.

Die Zufahrt zu der Kreisstraße 71 wird als vorhandene Zufahrt aufgenommen, um eine problemlose Erreichbarkeit des Flurstückes 181 auch für größere Fahrzeuge wie Lastkraftwagen und Langholzwagen sicherzustellen. Am 26.10.2023 eine Sondernutzungserlaubnis mit dem Geschäftszeichen 66.04.0595-66.16.02/ K 71 für die Anlegung und Änderung dieser Zufahrt erteilt.

Keine Anregungen oder Bedenken wurden mitgeteilt von:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Ruhrverband
Landesbetrieb Wald und Holz
Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
Stadt Meschede, Fachbereich Planung und Bauordnung
Thyssengas GmbH
Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 25 - Verkehr
Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 -Luftverkehr-
Vodafone West GmbH
Ev. Kirchengemeinde Westfalen
Lörmecke-Wasserwerk GmbH

Keine Stellungnahme, aber am Verfahren beteiligt, von:

Bau- und Liegenschaftsbetrieb
Bezirksregierung Arnsberg; Dezernat 53, Immissionsschutz
Bundesagentur für Arbeit
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Deutsche Telekom Technik GmbH
Finanzamt Lippstadt
Gemeinde Möhnesee
Gemeindeverband Kath. Kirchengemeinden Hellweg
Geologischer Dienst NRW
Handwerkskammer Dortmund
Landschaftverband Westfalen Lippe, Bau- und Liegenschaftsbetrieb
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
Regionalverkehr Ruhr – Lippe GmbH
Stadt Arnsberg
Stadt Warstein SG 23
Stadt Warstein Wirtschaftsförderung
Stadt Warstein SG 63
Stadt Warstein SG 66

Stadt Warstein SG 82

WB Westfalenbus

ABU Naturschutz, Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e. V

BUND e. V Kreisgruppe Soest