



Verwaltungsvorlage Nr.: 0323/V 17

Kurzbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 252 – Ann –
„Westfalenstraße, Annenstraße“

Anlage Nr.:

Anlagentitel: Die Anregungen der Träger öffentlicher
Belange im Rahmen der frühzeitigen
Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und deren
Abwägung

Umfang: 13 Seiten

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung

Inhaltsverzeichnis

1. Stadt Dortmund	S. 3
2. EON SE	S. 5
3. LWL Archäologie	S. 6
4. Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6	S. 6
5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	S. 8
6. LWL Denkmalpflege	S. 9
7. PLEdoc	S. 10
8. EN-Kreis	S. 11
9. West Netz GmbH	S. 13

Tabellarische Darstellung der Abwägung zu den während der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen

Gegenstand der Anregung	Abwägung
1. Stadt Dortmund, 44122 Dortmund, Schreiben vom 08.07.2021	
<p>Die Stadt Dortmund begrüßt die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2a BauGB mit dem Ziel der Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet zum Schutz anderer umliegender zentraler Versorgungsbereiche.</p> <p>1.1 In der Auswirkungsanalyse von Februar 2020 für den Bebauungsplan ist für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine zusätzliche Verkaufsfläche (VKF) von 908 m² als verträglich dargestellt (max. 10 % einzelbetriebliche Umsatzumverteilungen). Eine größere Zunahme der Verkaufsfläche hätte ggf. negative Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche und die umliegende Nahversorgungsstruktur, u.a. den Nahversorgungsstandort Persebeck-Kruckel (Stadt Dortmund). In der Bebauungsplanbegründung auf S.15 wird ausgeführt, dass mit einer zusätzlichen VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 908 m² beispielsweise die Erweiterung einer der beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte auf bis zu 2.000 m² GVKF sowie darüber hinaus noch etwa 133 m² bis 170 m² VKF als Randsortiment eines (weiteren) Drogeriefachmarktes sowie für die Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte realisierbar wäre.</p> <p>Von dem geplanten Ausschluss des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte (aktuell 1.200 m² bzw. 1.250 m² Verkaufsfläche lt. Begründung zum Bebauungsplan, S.4) ausgenommen werden. Dazu werden sie als Teilgebiete 1 und 2 festgesetzt, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel zulässig sein sollen. Gemäß Bebauungsplanbegründung (S.21) umfassen diese Teilflächen 1 und 2 jeweils eine Grundfläche von ca. 2.600 m².</p> <p>Aus Sicht der Stadt Dortmund besteht mit diesen Festsetzungen die Gefahr, dass sich beide Lebensmittelmärkte gleichermaßen erweitern können und durch die jeweilige Grundfläche von 2.600 m² die gutachterlich ermittelte max. Verkaufsflächenerweiterung in der</p>	<p>Im Zuge der Auswirkungsanalyse (02/2020) wurden max. verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen abgeleitet, welche im Hinblick auf sämtliche relevanten Lagebereiche keine städtebaulich negativen Auswirkungen zur Folge haben. Die im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eingangs gewählte und geprüfte VKF von 3.800 m² VKF wurde daraufhin, auch unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Persebeck-Kruckel (i. H. v. bis zu 10 %), auf ein deutlich reduziertes Maß von max. 2.700 m² VKF reduziert. Die Auswirkungen für die „sonstigen Lagen in Dortmund“ belaufen sich nach dieser Reduktion auf max. 5 % (wie auch der nunmehr aktualisierten Auswirkungsanalyse von Februar 2022 zu entnehmen ist). Von städtebaulich negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Persebeck-Kruckel ist demnach auch bei vollständiger Ausnutzung dieser VKF-Obergrenze nicht auszugehen.</p> <p>Bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten „Angebotsplan“. Ein qualifizierter Bebauungsplan mit Vorhabenbezug z.B. für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte wäre die einzige Möglichkeit, um im Bebauungsplan Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen. Die aktuelle Rechtsprechung lässt dies in einem überwiegend bebauten Plangebiet, in dem durch den Bebauungsplan auch der Bestand gesichert werden soll, nicht zu. Mit der Festsetzung von Lebensmittelmärkten und Verkaufsflächenobergrenzen würden die Eigentümer viel zu sehr auf nur eine mögliche Nutzung festgelegt. Insofern besteht ausschließlich über einen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 a BauGB die Möglichkeit, Einschränkungen zur Einzelhandelsnutzung im Plangebiet festzusetzen.</p> <p>Um der Empfehlung der Obergrenze einer</p>

<p>Summenwirkung überschritten werden kann. Damit würden negative städtebauliche Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Persebeck-Kruckel und weitere umliegende zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte drohen. Insbesondere, da mit der bereits empfohlenen max. Erweiterung in Höhe von 908 m² Umsatzumverteilungen von 10% auf den Nahversorgungsstandort Persebeck-Kruckel prognostiziert wurden. Es wird daher angeregt, im weiteren Verfahren zu prüfen und nachzuweisen, dass mit den vorgesehenen Festsetzungen die Spielräume für Verkaufsflächenerweiterungen in der Summe nicht weitergehen, als es städtebaulich verträglich ist.</p>	<p>Verkaufsfläche von 908 m² für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) aus der Auswirkungsanalyse (02/2022) nachzukommen, wurden für die bestehenden Lebensmittelmärkte im B-Plan gem. § 9 Abs. 2a BauGB zwei räumliche Teilgebiete (Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 in der Planzeichnung) festgesetzt. Die räumlichen Begrenzungen dieser beiden Teilgebiete wurden für die Sortimente NuG jeweils so eng gefasst, dass sie kaum mehr als die heute bestehende Grundfläche der beiden Lebensmittelmärkte beinhalten. Damit wird den Märkten zumindest geringfügiger Spielraum gegeben für bauliche Erweiterungen und Erneuerungen. Die den Betrieben zugeordneten Stellplatzflächen sind größtenteils ausgenommen.</p> <p>Die Empfehlung von max. 908 m² zusätzlicher Verkaufsfläche im Gutachten für das Plangebiet beziehen sich ausschließlich auf den Sortimentsbereich NuG, nicht auf Randsortimente und Aktionswaren. Die Gutachter gehen davon aus, dass bei den bestehenden Discountern bis zu 10% Aktionswaren anderer Sortimente anzutreffen sind, die der Verkaufsfläche von Nahrungs- und Genussmittel hinzuzurechnen sind.</p> <p>Die Grundfläche der bestehenden Lebensmittelmärkte steht zur Verkaufsfläche in einem Verhältnis von 1 zu etwa 1,6. Dies ist bedingt durch zusätzliche Lagerflächen und weitere Nebenflächen, die hinzukommen sowie die Wandstärken der Gebäude.</p> <p>Insgesamt ist demnach davon auszugehen, dass bei dem gewählten Zuschnitt der Teilgebiete keine VKF-Vergrößerung ermöglicht wird, die über die im Gutachten enthaltenen Empfehlungen für NuG hinausgeht. Es sind demnach keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Persebeck-Kruckel zu erwarten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen,</p>
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>1.2 Außerdem wird der Hinweis gegeben, dass das Nahversorgungszentrum Dortmund-Eichlinghofen im weiter gefassten Untersuchungsraum der Auswirkungsanalyse (S. 28) weder in Text noch in der Karte berücksichtigt worden ist. Es wird angeregt, dies zu berücksichtigen.</p>	<p>Eine Darstellung und städtebauliche Einordnung der sortimentspezifischen vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für Einzellagen erfolgen im Rahmen des Gutachtens erst ab einem monetären Wert von min. 0,05 Mio. Euro.</p> <p>Die im weiter gefassten Untersuchungsraum gelegenen NVZ der Stadt Dortmund verfügen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten über ein vergleichsweise geringes, kleinteiliges Angebot und keine strukturprägenden Anbieter,</p>

	<p>welche in maßgeblichem Wettbewerb zum in Rede stehenden Vorhaben stünden. Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen fallen demnach zu gering aus, um entsprechend valide dargestellt werden zu können. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die NVZ in Dortmund sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>2. E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen, Schreiben vom 28.06.2021</p>	
<p>2.1 Die E.ON SE stellt fest, dass der Planbereich über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE liegt.</p> <p>Im südlichen Teil des Plangebietes sind in den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau enthalten, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.</p> <p>In einem der Stellungnahme beigefügten Lageplan ist der vorgenannte Bereich unter Berücksichtigung der Lageungenauigkeiten großzügig gekennzeichnet als Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB). Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind. Der Systematik eines solchen einfachen Bebauungsplans entspricht es nicht, Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen aufzunehmen, die keinen Bezug zu den Regelungen des Bebauungsplanes haben.</p> <p>Insofern erfolgt keine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist.</p> <p>Die genannten Belange werden bei den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und des Bergwerkseigentümers E.ON im Baugenehmigungsverfahren abgefragt und geregelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>2.2 Zudem weist die E.ON darauf hin, dass im gesamten Plangebiet nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden kann, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat. Sie weist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das amtliche</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Grubenbild und weiterer informativer alter Kartenunterlagen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergbauschadenskunde bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW, in Dortmund hin.</p>	
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>3. LWL Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Schreiben vom 30.06.2021</p>	
<p>Nach dem bisherigen Kenntnisstand des LWL werden keine bodendenkmalpflegerischen Belange im Plangebiet berührt.</p> <p>Der LWL macht jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Daher bittet der LWL um Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan: 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) 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 und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).</p>	<p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind. Der Systematik eines solchen einfachen Bebauungsplans entspricht es nicht, Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen aufzunehmen, die keinen Bezug zu den Regelungen des Bebauungsplanes haben.</p> <p>Insofern wird kein Hinweis zur möglichen Entdeckung nicht bekannte Bodendenkmäler bei Bodeneingriffen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die genannten Belange werden bei den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren abgefragt und geregelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>4. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau, Postfach 44025 Dortmund, Schreiben vom 15.07.2021</p>	
<p>4.1 Die Bezirksregierung teilt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenem Bergwerksfeld „Ver. Hamburg und Franziska“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bergwerksfeld „Union VI“ liegt. Eigentümer beider Bergwerksfelder ist die E.ON SE. Die von der E.ON SE zum Bebauungsplan abgegebene Stellungnahme liegt der Bezirksregierung vor. Hinsichtlich der bergbaulichen Situation und der Bergschadensgefährdung wird aus bergbehördlicher Sicht mitgeteilt, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im gesamten Plangebiet bis in die 1920er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Dieser flächig und in einer Teufe von mehr als 200 m unter dem gesamten Plangebiet geführte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Dessen Einwirkungen sind abgeklungen.</p>	
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>4.2 Im südlichen Teil des Plangebietes ist allerdings in den vorliegenden Unterlagen Steinkohlenbergbau verzeichnet, der möglicherweise auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann. Der oberste dort verzeichnete Abbau nähert sich dort der Tagesoberfläche bis auf ca. 25 m. Ob dieser dort heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirkt, kann von der Bezirksregierung nicht abschließend beurteilt werden.</p> <p>Die Bezirksregierung rät der Stadt Witten diesbezüglich, einen Sachverständigen hinzuziehen, um mögliche Auswirkungen des früheren Bergbaus bewerten zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind. Der Systematik eines solchen einfachen Bebauungsplans entspricht es nicht, Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen aufzunehmen, die keinen Bezug zu den Regelungen des Bebauungsplanes haben.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die genannten Belange wie auch das Hinzuziehen eines Sachverständigen werden bei den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung Arnberg, Abteilung 6 Bergbau und des Bergwerkseigentümers im Baugenehmigungsverfahren abgefragt und geregelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

<p>Außerdem besteht im Rahmen dieses Verfahrens oder nachgeordneter Planungs- / Genehmigungsverfahren und vor der Durchführung von Baumaßnahmen die Möglichkeit, die dort vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse zu unterrichten. Sie kann auch durch einen beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>4.3 Die Bezirksregierung gibt den Bearbeitungshinweis, dass die Stellungnahme auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet wurde. Fortschreitende Auswertung und Überprüfung vorhandener Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf das hier geprüfte Plangebiet kommt. Insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten übernommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>5. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln, Schreiben vom 23.07.2021</p>	
<p>5.1 Die DB AG, DB Immobilien, äußert zurzeit weder Bedenken noch Anregungen zum Planverfahren, bitte aber um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>	
<p>5.2 Sie weist vorsorglich auf durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehende Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) hin.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>5.3 Die DB AG weist außerdem darauf hin, dass kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb besteht, da es sich um eine planfestgestellte Bahnstrecke handele.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
6. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 48133 Münster, Schreiben vom 19.07.2021	
<p>6.1 Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB um Aufnahme des Punktes „Kulturgüter“ unter „Umweltbelange“ der Begründung</p>	<p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind.</p> <p>Der Systematik eines solchen einfachen Bebauungsplans entspricht es nicht, Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen aufzunehmen, die keinen Bezug zu den Regelungen des Bebauungsplanes haben.</p> <p>Insofern wird der Punkt „Kulturgüter“ auch nicht unter „Umweltbelange“ in die Begründung im städtebaulichen Teil aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
Der Anregung wird nicht gefolgt.	
<p>6.2 Es wird um entsprechende Berücksichtigung des Punktes Kulturgüter im Umweltbericht gebeten.</p>	<p>Der Punkt „Kulturgüter“ ist in der Begründung des Bebauungsplanes in Teil 2 im Umweltbericht aufgenommen und berücksichtigt worden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
Der Anregung wird gefolgt.	
<p>6.3 Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmäler, deren Belange in die weitere Planung, z.B. in Bezug auf die Höhenentwicklung und Materialität von Neubauten Eingang finden sollten: Als Unterobjekte des Friedrich Krupp AG Stahlwerks Annen, später Wickmann: - Annenstraße 111, Pfortnergebäude (Industrielles Verwaltungsgebäude mit Pfortnerhaus u. ehem. Brausebad), - Annenstraße 111a, Speisehalle, - Annenstraße 113, Verwaltungsgebäude, Industrielles Verwaltungsgebäude, - Annenstraße 115, Brausebad (Industrielles</p>	<p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind.</p> <p>Der Systematik eines solchen einfachen</p>

<p>Verwaltungsgebäude mit Pfortnerhaus u. ehem. Brausebad), Außerdem: - Annenstraße 111, Bürgerhaus, - Annenstraße 117, Bürgerhaus.</p>	<p>Bebauungsplans entspricht es nicht, Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen aufzunehmen, die keinen Bezug zu den Regelungen des Bebauungsplanes haben.</p> <p>Insofern erfolgt keine nachrichtliche Festsetzung der Baudenkmäler gem. § 9 Abs. 6 BauGB.</p> <p>Die genannten Belange werden bei den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren abgefragt und geregelt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>6.3 Außerdem wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.</p>	<p>Der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur Westfalen wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>	
<p>7. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen, Schreiben vom 12.07.2021</p>	
<p>7.1 Die PLEdoc GmbH teilt mit, dass die von ihr verwalteten Versorgungsanlagen nicht betroffen sind.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnimmt sie den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Die PLEdoc GmbH weist darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit der von ihnen verwalteten Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen sei.</p>	<p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind.</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe erzeugt. Insofern sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>7.2 Daher bittet sie um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Die PLEdoc GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>	
<p>8. Ennepe-Ruhr-Kreis, Postfach 420, 58317 Schwelm, Schreiben vom 02.08.2021</p>	
<p>8.1 Der Ennepe-Ruhr-Kreis stellt fest, dass bereits im Vorfeld der Planaufstellung verschiedene Gespräche sowohl mit der Regionalplanungsbehörde als auch mit der Bezirksregierung Arnsberg stattgefunden haben, da ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden musste. Es liegen nunmehr keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vor. Daher werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten erhoben. Die nachfolgend aufgeführten Anmerkungen bittet sie jedoch als Anregungen zu werten und im weiteren Verfahren zu beachten:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>8.2 Untere Wasserbehörde Das bereits bebaute und erschlossene Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad und wenig Grünflächen gekennzeichnet. Im Geoportal sind im gesamten Plangebiet Flächen mit Altlastenverdacht ausgewiesen. Daher wird voraussichtlich keine Versickerung möglich sein und das Gebiet über die vorhandene Mischwasserkanalisation entwässert.</p> <p>Wasserwirtschaftlich und mit Blick auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung kann auch in bereits kanalisierten Gebieten durch Vorgaben zur Dach-, Fassaden-, und Flächenbegrünung ein Beitrag zur Minderung von extremer Hitze und Starkregen geleistet werden. Dachbegrünung wirkt auf den Niederschlagswasserabfluss abflussdämpfend und gleichzeitig kühlend durch die Pflanzenverdunstung.</p> <p>Gemäß Starkregenkarte befinden sich im Plangebiet Bereiche, in denen sich bei Starkregen Wasser ansammelt. Es muss selbstverständlich sein, dass in Folge der vorgenannten Ursachen keine schädliche Flutung der Liegenschaften erfolgt. In Zeiten des Klimawandels und daraus folgenden Überflutungen bei Starkregenereignissen ist es angezeigt, für eine wassersensible</p>	<p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind.</p> <p>Daher ist es nicht möglich, Maßnahmen zur Dach- oder Fassadenbegrünung im Bebauungsplan oder zu anzulegenden Notwasserwegen festzusetzen.</p> <p>Die genannten Belange werden bei den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren abgefragt und geregelt.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>

<p>Stadtentwicklung Sorge zu tragen. Über anzulegende Notwasserwege ist eine schadlose Zwischenspeicherung bzw. Vorflut des abfließenden Wassers erforderlich.</p>	
<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>	
<p>8.3 Untere Bodenschutzbehörde 8.3.1 Die Untere Bodenschutzbehörde äußert folgende Anregungen: Das Plangebiet liegt im Bereich einer Fläche, die unter der Nummer 4510/5070 als Altstandort im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises eingetragen ist. Der Eintrag ist auf die langjährige Nutzung des Grundstücks durch einen Metallbau- und Elektrotechnikbetrieb zurückzuführen. Bei Altstandorten derartiger Betriebe liegt ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nahe. Bei Baugrunduntersuchungen im Jahr 2017 sind in diesem Bereich künstliche Aufschüttungen im Untergrund aus Bauschutt, Asche und Schlacke bis zu 4 m Mächtigkeit mit relevanten Schadstoffgehalten (PAK, PCB, Schwermetalle) ermittelt worden.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kann die beabsichtigte Planung trotz der bestehenden Altlastensituation realisiert werden. Es muss lediglich sichergestellt sein, dass bei zukünftigen Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans erneute Bodenuntersuchungen nach dem aktuellen Stand der Technik in Ergänzung der vorliegenden Altuntersuchung vorgesehen werden.</p> <p>Deshalb muss das Plangebiet aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet und textlich festgesetzt werden, dass entsprechende Bodenuntersuchungen und Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgesehen werden.</p>	<p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind. Der Systematik eines solchen einfachen Bebauungsplans entspricht es nicht, Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Festsetzungen aufzunehmen, die keinen Bezug zu den Regelungen des Bebauungsplanes haben.</p> <p>Insofern erfolgt keine Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 BauGB als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche und keine textliche Festsetzung, dass entsprechende Bodenuntersuchungen und Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Die genannten Belange werden bei den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren abgefragt und geregelt.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>	
<p>8.3.2 Aufgrund der Ausgangssituation weist die Behörde auf folgende Punkte hin, die im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden müssen: - Alle zukünftigen Erdarbeiten müssten durch einen fachkundigen Bodengutachter begleitet werden.</p>	<p>Alle Bauvorhaben im Plangebiet sind grundsätzlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der geplante Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, in dem ausschließlich textliche Festsetzungen zur der Art der Nutzung und hier zur Einschränkung von</p>

<p>- Eine mögliche Niederschlagswasserver-sickerung kann nur in den Geländebereichen erfolgen, die nachweislich schadstofffrei sind. - Die Festlegung detaillierter Maßnahmen zum Umgang mit den bisher bekannten Bodenverunreinigungen im Plangebiet erfolgt unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde in den folgenden Bauantragsverfahren.</p>	<p>bestimmten großflächigen Einzelhandelsvorhaben und zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten auch nicht-großflächig enthalten sind.</p> <p>Die genannten Belange werden bei den jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren abgefragt und geregelt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>9. West Netz GmbH, Bochumer Straße 2, 45661 Recklinghausen, Schreiben vom 06.07.2021</p>	
<p>Die Westnetz GmbH macht darauf aufmerksam, dass sich im Planbereich Stromversorgungsleitungen (Kommunikationskabel) befinden, deren Verlauf aus dem beigefügten Planunterlagen zu entnehmen sind.</p>	<p>Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die Stromversorgungsleitungen angrenzend an das Plangebiet in den Straßen Erlenweg und Annenstraße verlaufen. Sie werden durch die Planung nicht tangiert.</p>
<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	