



## Sitzungsvorlage

für die Sitzung

am:

TOP:

Status:

Rat

10.02.2016

6.

öffentlich

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a 'Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Vredener Straße' im Ortsteil Oeding**

#### **1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen**

#### **2. Satzungsbeschluss**

##### **1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen**

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Vredener Straße“ im Ortsteil Oeding beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 20\_4 vom 13.05.2015.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Vredener Straße“ im Ortsteil Oeding beinhaltet die folgenden Grundstücke: Gemarkung Oeding, Flur 6, Parz. 728 (tlw.), 1094 (tlw.), 1180, 1668, 1669, 1670 (tlw.), 1671 (tlw.), 1672, 2083 und 2611 (tlw.). Er umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, für die bestehenden, leer stehenden Industrie- und Lagerhallen gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet eine weitere gewerbliche Nutzung zu zulassen, bevor diese endgültig rückgebaut und die dann freien Flächen, wie in der bislang hier rechtsgültigen 2. Änderung festgesetzt, zu einem Wohnstandort entwickelt werden.

Der § 9 Abs. 2 BauGB eröffnet die Möglichkeit, Baurecht auf Zeit zu schaffen. Mit diesem Instrument kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzungen und Anlagen entweder nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Da die gewerbliche Nutzung der bestehenden Hallen nur zeitlich begrenzt erfolgen soll, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Gültigkeitszeitraum bis zum 31.12.2025 festgesetzt. Zu erteilende Baugenehmigungen haben als Nebenbestimmung diese sich aus dem Bebauungsplan ergebende Frist aufzunehmen. Nach Zeitablauf treten die gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffenen Festsetzungen der 3. Änderung außer Kraft, die Baugenehmigung erlischt und der Planungsstand der 2. Änderung wird als festgesetzte Folgenutzung wieder aufleben.

Da die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB enthaltenen Bedingungen erfüllt sind, wurde die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Mit Schreiben vom 06.10.2015 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes erhoben werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. dem Aufstellungsbeschluss in Form der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Auslegung wurde in der Zeit vom 29.09.2015 bis zum 30.10.2015 (einschl.) im Rathaus der Gemeinde Südlohn durchgeführt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Amtsblatt Nr. 20\_7 vom 16.09.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 14.09.2015. Die Frist zum Vorbringen von Anregungen endete mit Abschluss der Auslegung am 30.10.2015. Dem Kreis Borken wurde auf Anfrage eine Fristverlängerung bis zum 13.11.2015 (einschl.) gewährt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von den betroffenen Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sind in der nachfolgenden Aufstellung mit einem Beschlussvorschlag aufgeführt.

**Beschlussempfehlung**

<b>Von Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachte Bedenken und Anregungen:</b>	<b>Beurteilung und Beschlussempfehlung (B)</b>
<b>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Borken</b>	
<p>(Schreiben vom 24.09.2015)</p> <p>...</p> <p>gegen die geplante die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B1</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Köln</b>	
<p>(Schreiben vom 24.09.2015)</p> <p>...</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen o. g. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Südlohn keine Bedenken. Belange der DB AG werden hier nicht berührt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B2</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Amprion GmbH, Dortmund</b>	
<p>(Schreiben vom 02.10.2015)</p> <p>...</p> <p>im Planbereich der o. a, Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B3</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die anderen Versorgungsunternehmen und Leitungsträger wurden im Verfahren beteiligt.</p>
<b>IHK-Nordwestfalen, Bocholt</b>	
<p>(Schreiben vom 30.09.2015)</p> <p>...</p> <p>im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB geben wir zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Südlohn Nr. 15a „Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Vredener Straße“ folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Im Ortsteil Oeding soll durch die Änderung der Erhalt derzeit teilweise leerstehender Gewerbehallen ermöglicht werden, um städtebaulichen Missständen vorzubeugen. Gegen die dazu getroffenen Festsetzungen der 3. Änderung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B4</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Zur weiteren Klarstellung wird die Begründung unter Punkt 5.7 um den folgenden Passus ergänzt:</p> <p><i>Die Festsetzung der Zwischennutzung an diesen Standort erfolgt aus folgenden Gründen.</i></p> <p><i>Trotz der damaligen Notwendigkeit der Erschließung und Baureifmachung neuer Wohnstandorte im Ortsteil Oeding, ist eine Umsetzung der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Vredener Straße“ nicht erfolgt.</i></p> <p><i>Dies ist zum einen mit den hohen Kosten für den Rückbau und die Entsorgung der vorhandenen Gewer-</i></p>

<p>Bedenken, da sie Gewerbebetrieben dient und Flächenneuanspruchnahme vermeidet. Die Gültigkeit der Planänderung soll jedoch auf 10 Jahre begrenzt werden. Eine solche Befristung ist nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Aus der Begründung ist u. E. nicht rechtssicher zu entnehmen, aus welchen Erwägungen sich diese Zehnjahresfrist ergibt. Wir regen daher an, die Begründung in diesem Punkt zu überarbeiten. Städtebaulich nachvollziehbare Gründe ergeben sich u. E. insbesondere aus dem bisher nur verzögert auf den Markt bereitstellbaren Wohngebiet im Südwesten des Ortsteils Oedings sowie der erheblichen Kosten für die Baureifmachung des Plangebietes. Die ökonomische Lebensdauer dieser zu Lagerzwecken gewerblich gut geeigneten Hallen sollte noch genutzt werden.</p>	<p><i>behalten und die Erschließung und Baureifmachung dieses Wohnbaustandortes zu begründen. Zum Anderen ist bereits damals eine Orientierung der Oedinger Bauwilligen auf das Baugebiet „Eschlohner Esch“ im Ortsteil Südlohn oder auf andere kleinere Bereiche im Ortsteil Oeding erfolgt. Das seit 2014 in der Umsetzung befindliche Baugebiet „Burloer Straße West“ im Ortsteil Oeding mit ca. 130 Baugrundstücken steht momentan ebenfalls in Konkurrenz zu diesem Standort und trägt daher auch langfristig nicht dazu bei, diesen Wohnbereich zu entwickeln. Zudem ist ein im Ortsteil Oeding ansässiger Industriegroßbetrieb an die Grenzen seiner Lagerkapazitäten gestoßen und benötigt dringend und kurzfristig neue Lagermöglichkeiten. Alternative Hallen oder Baulichkeiten stehen kurzfristig im Ortsteil Oeding nicht zur Verfügung. Die ökonomische Lebensdauer dieser zu Lagerzwecken gut geeigneten Hallen soll gewerblich genutzt werden.“</i></p>
<b>Stadt Stadtlohn</b>	
<p>(Schreiben vom 02.10.2015)</p> <p>... im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB werden keine Anregungen oder Bedenken durch die Stadt Stadtlohn vorgetragen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B5</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Bezirksregierung Münster Dezernat 33, Ländliche Entwicklung</b>	
<p>(Schreiben vom 05.10.2015)</p> <p>... Keine Bedenken</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B6</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>SVS-Versorgungsbetriebe GmbH, Stadtlohn</b>	
<p>(Schreiben vom 06.10.2015)</p> <p>... gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B7</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>LWL, Archäologie für Westfalen, Münster</b>	
<p>(Schreiben vom 05.10.2015)</p> <p>... Da in den Bebauungsplan bereits ein Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde aufgenommen wurde, bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B8</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Thyssengas GmbH, Dortmund</b>	
<p>(Schreiben vom 08.10.2015)</p> <p>... mit Ihrer Nachricht vom 14.09.2015 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Durch die o. g. Maßnahmen werden keine</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B9</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	
<b>Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Münster</b>	
<p>(Schreiben vom 09.10.2015)</p> <p>...</p> <p>gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.</p>	<p><b><i>Beschlussvorschlag B10</i></b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Westnetz GmbH, Bad Bentheim</b>	
<p>(Schreiben vom 09.10.2015)</p> <p>...</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.09.2015 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, da wir in diesem Bereich keine Versorgungseinrichtungen unterhalten.</p> <p>Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin der Anlagen.</p>	<p><b><i>Beschlussvorschlag B11</i></b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Deutsche Telekom GmbH, Bochum</b>	
<p>(Schreiben vom 15.10.2015)</p> <p>...</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Änderung des Bebauungsplanes gibt es von Seiten der Telekom keine Einwände.</p>	<p><b><i>Beschlussvorschlag B12</i></b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<b>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, RN Münsterland, Coesfeld</b>	
<p>(Schreiben vom 27.10.2015)</p> <p>...</p> <p>zur o.g. Änderungsverfahren nehme ich wie</p>	<p><b><i>Beschlussvorschlag B13</i></b></p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>folgt Stellung:                  Das von Ihnen ausgewiesene Änderungsgebiet liegt ca. 45 m nördlich der Landesstraße 558 im Ortsteil Oeding der Gemeinde Südlohn.                  Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Zwischennutzung des baulichen Bestandes zu gewerblichen Zwecken innerhalb der bestehenden Gewerbehallen geschaffen werden.                  Den mitgesandten Unterlagen entnehme ich, dass die verkehrliche Erschließung weiterhin unverändert bleibt und über den Woorteweg erfolgt.                  Da direkte Belange des Landesbetriebs Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - durch o.g. Änderungsverfahren nicht berührt werden, werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	
<p><b>Handwerkskammer Münster</b></p>	
<p>(Schreiben vom 28.10.2015)                  ...                  im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie öffentlichen Auslegung der Änderung o. g. Bebauungsplanes tragen wir gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB keine Anregungen vor.</p>	<p><b><i>Beschlussvorschlag B14</i></b>                   Kenntnisnahme</p>
<p><b>Kreis Borken</b></p>	
<p>(Schreiben vom 11.11.2015)                  ...  <b>32 - Fachbereich Sicherheit und Ordnung:</b>                  Kurven und Fahrbahnverschnenkungen müssen von Löschfahrzeugen in einem Zuge befahren werden können. Sie müssen hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mindestens der Ziffer 5.203 der VV BauO NRW genügen (Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung). Die nutzbaren Mindestzufahrtsbreiten geradliniger Fahrspuren für Feuerwehrfahrzeuge sind mit 4,50 m anzusetzen.                  Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung sicherzustellen.                  Auf das DVGW Regelwerk W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - wird hingewiesen.</p>	<p><b><i>Beschlussvorschlag B15</i></b>                   Kenntnisnahme</p>
<p><b>66.1 - Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen (Fachbereich Natur und Umwelt):</b>   <u>Natur- und Landschaftsschutz:</u>                  Aus naturschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:                  Spätestens im Zuge der Umsetzung des ab 2026 festgesetzten Wohngebietes ist die</p>	<p><b><i>Beschlussvorschlag B16</i></b>                   Der Anregung wird entsprochen.                  Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird unter Punkt 6.2 um folgenden Passus ergänzt:  <i>Spätestens im Zuge der Umsetzung des ab 2026 festgesetzten Wohngebietes ist die Rodung von bestehenden Gehölzen sowie der Abbruch von Gebäuden notwendig. Im Vorfeld der jeweiligen Eingriffe ist durch den Eigentümer bzw. Investor zu</i></p>

<p>Rodung von bestehenden Gehölzen sowie der Abbruch von Gebäuden notwendig. Ich weise darauf hin, dass im Vorfeld der jeweiligen Eingriffe zu prüfen ist, ob gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird.</p>	<p><i>prüfen ist, ob gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen wird. Ggf. sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.</i></p>
<p>...</p> <p><u>Abfall und Bodenschutz</u></p> <p>Im Bereich des Plangebietes liegt der Altstandort „Ehemalige Textilfirma Schulten“, Jacobistraße 7, der im Altlastenkataster des Kreises Borken unter dem Az.: 665101/15-0021 geführt wird.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken <b>bestehen gegen eine Wohnnutzung in einem Teilbereich der ehemaligen Betriebsfläche keine grundsätzlichen Bedenken</b>, wenn Folgendes in die Begründung aufgenommen wird:</p> <p>Untersuchungen des Untergrundes zur Gefährdungsabschätzung erfolgten am 09.06.2006 durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher &amp; Partner, Gronau, mit Blick auf die geplante Umnutzung von Gewerbe- hin zu einer Wohnbebauung im westlichen Teil und nicht störendem/eingeschränktem Gewerbe im östlichen Bereich mit Zwischennutzung als Lagerfläche. Mit Schreiben vom 20.07.2006 habe ich meinerseits eine Gefährdungsabschätzung herausgegeben.</p> <p>Demnach ergaben die Untersuchungen der Bodenluft (15 Proben) überwiegend negative Befunde bzw. lokal Konzentrationen an BTEX (Anmerkung: aromatische Kohlenwasserstoffe <b>Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole</b>) und LHKW (Anmerkung: Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) im Spurenbereich. <b>Eine Gefährdung von Schutzgütern durch Ausgasungen ist demnach nicht zu erwarten.</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag B17</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Belange des Bodenschutzes im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits im Jahr 2006 endabgewogen wurden und sich seitdem aus Sicht der Gemeinde auch keine grundlegend neuen Erkenntnisse ergeben haben.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Folgenutzung wird dann zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger bzw. Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der dann u.a. auch die Vorgehensweise hinsichtlich der vorhandenen Altlastensituation zu Gegenstand haben wird.</p> <p>Doch werden bereits jetzt die durch die Abteilung Abfall und Bodenschutz in diesem Änderungsverfahren geäußerten Hinweise aufgenommen.</p> <p>Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird unter Punkt 4.3 um folgenden Passus ergänzt:</p> <p><i>Situation und Vorgehensweise bei Aufnahme der Folgenutzung:</i></p> <p><i>Die Untersuchungen des Untergrundes zur Gefährdungsabschätzung erfolgten am 09.06.2006 durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Schleicher &amp; Partner, Gronau, mit Blick auf die geplante Umnutzung von Gewerbe- hin zu einer Wohnbebauung im westlichen Teil und nicht störendem/eingeschränktem Gewerbe im östlichen Bereich mit Zwischennutzung als Lagerfläche. Mit Schreiben vom 20.07.2006 wurde durch den Kreis Borken eine Gefährdungsabschätzung herausgegeben.</i></p> <p><i>Demnach ergaben die Untersuchungen der Bodenluft (15 Proben) überwiegend negative Befunde bzw. lokal Konzentrationen an BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) und LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) im Spurenbereich. Eine Gefährdung von Schutzgütern durch Ausgasungen ist demnach nicht zu erwarten.</i></p>
<p>...</p> <p>Aus der durchschnittlich 0,5 m mächtigen Auffüllung wurden lokal eng begrenzte, geringfügige Belastungen an MKW (Anmerkung: Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (Anmerkung: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Jedoch wird wegen des weitmaschigen Bohrrasters davon ausgegangen, dass sich im Untergrund noch einzelne Schadstoffnester befinden können. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins einer</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B18</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird unter Punkt 4.3 um folgenden Passus ergänzt:</p> <p><i>Aus der durchschnittlich 0,5 m mächtigen Auffüllung wurden lokal eng begrenzte, geringfügige Belastungen an MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Jedoch wird wegen des weitmaschigen Bohrrasters davon ausgegangen, dass sich im Untergrund noch einzelne Schadstoffnester befinden können. Die</i></p>

<p>flächigen Kontamination ist aber auf Grund des niedrigen Belastungsniveaus als gering einzustufen. Die ermittelten Gehalte lagen unterhalb der Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen, mit einer singulären Ausnahme. In der Kleinrammbohrung 8 (KRB 8), östlicher Flächenbereich, wurde der Prüfwert für Benzo(a)pyren für Kinderspielflächen marginal überschritten. Die festgestellte Konzentration lag aber noch unterhalb des Wertes für das Nutzungsszenario Wohngebiet. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen ist eine Gefährdung von Schutzgütern, durch Kontakt mit dem Boden nicht zu besorgen. <b>Eine Verunreinigung des Untergrundes, die dem planerischen Ziel entgegensteht, wurde nicht festgestellt.</b></p>	<p><i>Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins einer flächigen Kontamination ist aber auf Grund des niedrigen Belastungsniveaus als gering einzustufen. Die ermittelten Gehalte lagen unterhalb der Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen, mit einer singulären Ausnahme. In der Kleinrammbohrung 8 (KRB 8), östlicher Flächenbereich, wurde der Prüfwert für Benzo(a)pyren für Kinderspielflächen marginal überschritten. Die festgestellte Konzentration lag aber noch unterhalb des Wertes für das Nutzungsszenario Wohngebiet.</i></p> <p><i>Basierend auf den Untersuchungsergebnissen ist eine Gefährdung von Schutzgütern, durch Kontakt mit dem Boden nicht zu besorgen. Eine Verunreinigung des Untergrundes, die dem planerischen Ziel entgegensteht, wurde nicht festgestellt.</i></p> <p>Anmerkung: Der Bereich um die angesprochenen Kleinrammbohrung ist ohnehin nicht im Zuge der Umsetzung der Folgenutzung für die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.</p>
<p>...</p> <p>Im Rahmen der Nutzungsänderung von Gewerbe- hin zur Wohnnutzung mit Kinderspielflächen ist die vorhandene Versiegelung aufzunehmen und auf den späteren Freiflächen (Gärten und Spielplätze) ist durch ergänzende Untersuchungen gemäß BBodSchV eine Beurteilung des Schadstoffinventars (Prüfwerteliste BBodSchV) vorzunehmen. Bei Überschreitungen von Prüfwerten kann nach Rücksprache mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz (Angelika Beck, Telefon: 02861/82-1444) gegebenenfalls unbelasteter Mutterboden (entsprechend § 12 BBodSchV) aufgebracht werden.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B19</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird unter Punkt 4.3 um folgenden Passus ergänzt:</p> <p><i>Im Rahmen der Nutzungsänderung von Gewerbe- hin zur Wohnnutzung, evtl. mit Kinderspielflächen ist die vorhandene Versiegelung aufzunehmen und auf den späteren Freiflächen (Gärten und Spielplätze) ist durch ergänzende Untersuchungen gemäß BBodSchV eine Beurteilung des Schadstoffinventars (Prüfwerteliste BBodSchV) vorzunehmen. Bei Überschreitungen von Prüfwerten kann nach Rücksprache mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz des Kreises Borken gegebenenfalls unbelasteter Mutterboden (entsprechend § 12 BBodSchV) aufgebracht werden.</i></p>
<p>...</p> <p>Eine akute Gefährdung der Grundwasserqualität ist nicht zu besorgen, da ein direkter Kontakt von Grundwasser zum Auffüllungshorizont nicht besteht. Dennoch ist eine <b>latente Gefährdung des Grundwassers über den Sickerwasserpfad</b> (bei Entsiegelung der Fläche) nicht auszuschließen bzw. bislang möglicherweise nicht identifizierte hot spots im Boden die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen. Für eine abschließende Gefährdungsabschätzung ist eine Betrachtung des Grundwasserpfads nachzuholen. Dafür sind <b>3 Grundwassermessstellen (1 x Anstrom, 2 x Abstrom) zu errichten und mindestens 2-mal zu beproben.</b> Die konkrete Ausführung ist vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz beim Kreis Borken (Angelika Beck, Tel.: 02861/82-1444) abzustimmen. Abfallwirtschaftlich ist der anfallende Boden-</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B20</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird unter Punkt 4.3 um folgenden Passus ergänzt:</p> <p><i>Eine akute Gefährdung der Grundwasserqualität ist nicht zu besorgen, da ein direkter Kontakt von Grundwasser zum Auffüllungshorizont nicht besteht. Dennoch ist eine latente Gefährdung des Grundwassers über den Sickerwasserpfad (bei Entsiegelung der Fläche) nicht auszuschließen bzw. bislang möglicherweise nicht identifizierte Hotspots im Boden die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen. Für eine abschließende Gefährdungsabschätzung ist eine Betrachtung des Grundwasserpfads nachzuholen. Dafür sind 3 Grundwassermessstellen (1 x Anstrom, 2 x Abstrom) zu errichten und mindestens 2-mal zu beproben. Die konkrete Ausführung ist vorab mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz beim Kreis Borken abzustimmen.</i></p> <p><i>Abfallwirtschaftlich ist der anfallende Bodenaushub</i></p>

<p>aushub nach ergänzender Beurteilung einer Verwertung zuzuführen. Die Asphalte sind ebenfalls unproblematisch, da die Untersuchungen unbedenkliche PAK-Gehalte ergaben.</p>	<p><i>nach ergänzender Beurteilung einer Verwertung zuzuführen. Die Asphalte sind ebenfalls unproblematisch, da die Untersuchungen unbedenkliche PAK-Gehalte ergaben.</i></p> <p>Der Punkt 8.4 der Begründung wird um folgenden Passus ergänzt:  <i>Vor der Umsetzung der Nachfolgenutzung ist mit dem Grundstückseigentümer bzw. Investor ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Neben den Regelungen zur Erschließung und Bebauung werden in diesem Vertrag auch der Maßnahmen zum Bodenschutz und die Verpflichtung zur Errichtung und Beprobung der notwendigen Grundwassermessstellen auf Kosten des Investors geregelt werden.</i></p>
<p>...                  Die vorhandenen Gebäude sind im Vorfeld der Nutzungsänderung rückzubauen. Hierzu ist vorab <b>ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen</b>, das der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Rahmen des Abbruchartrags vorzulegen ist. Insbesondere mit Blick auf unterirdische Tanks wird eine gutachterliche Begleitung des Rückbaus erforderlich werden.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B21</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.                  Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird unter Punkt 4.3 um folgenden Passus ergänzt:  <i>Die vorhandenen Gebäude sind im Vorfeld der Nutzungsänderung rückzubauen. Hierzu ist vorab ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen, das der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Rahmen des Abbruchartrags vorzulegen ist. Insbesondere mit Blick auf unterirdische Tanks wird eine gutachterliche Begleitung des Rückbaus erforderlich werden.</i></p>
<p>...                  Bei einer Verwertung des anfallenden Bauschutts auf der Fläche (Tragschicht, Unterbau, etc.) ist dieser mindestens gemäß Parameterliste des Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Ausgabe <b>2001</b>, Nr. <b>78</b> zu untersuchen und vor dem Einbau ist eine <b>wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz</b> beim Kreis Borken (Angelika Beck, Tel.: <b>08261/82-1444</b>) einzuholen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B22</b></p> <p>Der Anregung wird entsprochen.                  Die Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird unter Punkt 4.3 um folgenden Passus ergänzt:  <i>Bei einer Verwertung des anfallenden Bauschutts auf der Fläche (Tragschicht, Unterbau, etc.) ist dieser mindestens gemäß Parameterliste des Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 2001, Nr. 78 zu untersuchen und vor dem Einbau ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Borken einzuholen.</i></p>
<p><b>2. Satzungsbeschluss</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a „Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Vredener Straße“ im Ortsteil Oeding gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung</li> <li>2. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.</li> </ol>	