

Anlage I
SV VII/878;
SV VII/913

48720 Rosendahl-Holtwick

Empf. 08.06.09

Amt Rosendahl
z. Hd. Herrn Wellner
Hauptstr.

48720 Rosendahl

Rechnung
~~xxxxxx~~

Rosendahl, den 06.Juni.2009

		Betrag
	Sehr geehrter Herr Wellner! Auf das Gespräch mit Ihnen melde ich mich heute wie folgt. Ich bin mit meiner Familie übereingekommen, dass die geplante Mauer der Fa. Niehues eine erhebliche Entwertung meines Grundstücks, Flur 25, und des Gebäudes ist. Da mein Grundstück im Innenbereich liegt, hat es für mich eine neue Wertschätzung gefunden für eine mögliche, andere Nutzung, ob geschäftlich oder privat. Aus Gescher kommend verliert mein Gebäude für die geschäftliche Nutzung durch den Blick auf eben dieses und dadurch seine Werbewirksamkeit. Bei privater Nutzung wäre durch eine solche Mauer kaum Bepflanzung möglich, da der jetzige Hof dann komplett im Schatten liegen würde. Die dadurch entstehende Wertminderung kann und will ich mir so nicht gefallen lassen und deshalb bin ich mit einer solchen Mauer nicht einverstanden. Ich bitte um Kenntnisnahme. Hochachtungsvoll Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung mein Eigentum. Gerichtsstand: Coesfeld	

48720 Rosendahl-Holtwick

Amt Rosendahl
z. Hd. Herrn Wellner
Hauptstr.

48720 Rosendahl

Eing.

GEMEINDE ROSENDAHL

Eing. 01. Juli 2009

BM/EB/FB: _____

~~Rechnung~~

Anhang zum Schreiben vom 06. Juni 2009

Rosendahl, den 01. Juli 2009

Sehr geehrter Herr Wellner!

Betrag

Unserem Schreiben vom 06. Juni 2009 fügen wir wie folgt hinzu:

Bei unserem heutigen Gespräch mit unserem potentiellen Käufer kam es leider zu keinem Abschluss.

Zusätzlich zu den von uns genannten Punkten, kam für den Käufer die zukünftige Lärm- sowie auch die Schmutz- und Staubbelästigung nicht in Frage, die selbst durch eine Mauer nicht gemildert wäre.

Auf Grund der immer größeren Probleme können wir dem Bauvorhaben der Fa. Niehues leider nicht zustimmen, da wir den Verkauf unseres Besitzes dauerhaft gefährdet sehen, da bis jetzt jeder potenzielle Käufer die genannten Punkte ansprach.

Wir sehen die Gefahr, dass es auch bei zukünftigen Interessenten des Objektes aus den genannten Gründen nicht zum Abschluss kommen wird.

Ich bitte um Kenntnisnahme.

Hochachtungsvoll

Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen eines Anliegers vom 06.06.2009 und 01.07.2009, Anlage I, SV VII/878 und VII/913

Die Bedenken bzgl. der Lärmschutzwand werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger hat daraufhin sein Betriebskonzept umgestellt. Entsprechend wurde daraufhin ein neues Lärmschutzgutachten erarbeitet mit dem Ergebnis, dass nunmehr bei Realisierung des Vorhabens eine Lärmschutzwand entlang der Zufahrtsstraße in einer Höhe von 3,00 m auf einer Länge von 58 m zu errichten ist. Sie fügt sich damit städtebaulich verträglich in das Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Werbewirksamkeit des Gebäudes des Einwenders aus Richtung Gescher kommend ist damit nicht mehr zu befürchten.

Mit der Verringerung der Höhe der Lärmschutzwand geht eine Reduzierung der möglichen Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes einher. Insbesondere die mögliche Anlieferung zur Nachtzeit wird dadurch eingeschränkt. Ein wirtschaftlicher Betrieb des geplanten Vorhabens ist dabei jedoch gewährleistet. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich der Interessen ist diese Reduzierung der Nutzungsintensität angemessen, um eine übermäßige Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden.

Die erforderliche Lärmschutzwand soll in einem Abstand von 4,00 m zur Grenze des Nachbargrundstückes errichtet werden. Damit werden die erforderlichen Abstandsflächen gem. BauONRW überschritten. Eine erhebliche Verschattung des Nachbargrundstücks, die zu einer Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung führen könnte, ist bei dem Grenzabstand von 4,00 m und einer Höhe der Lärmschutzwand von 3,00 m nicht mehr gegeben.

Die Bedenken bzgl. der mit dem Vorhaben einhergehenden Lärm- und Staubbelastungen sind ausweislich der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen unbegründet. Auf Basis der Ergebnisse der Immissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festzustellen, dass bei Realisierung der Lärmschutzwand die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das Vorhaben gewährleistet ist.

Eine Beeinträchtigung des Grundstücks des Einwenders durch Staubimmissionen ist ebenfalls auszuschließen. Diffuse Staubemissionen sind aufgrund der geplanten Ausführung der Anlage (alle wesentlichen Anlagenteile sowie die Schüttgasse befinden sich in einem geschlossenen Gebäude, die Be- und Entladevorgänge erfolgen bei geschlossenen Toren) nicht zu erwarten. Sofern Abluft aus der Halle abgeleitet wird, wird durch technische Maßnahmen (Entstaubungsanlage) sicher gestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Luft für Staub eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen.



Anlage II
SV III/878;
SV IV/913

Wehrbereichsverwaltung West

III 4 - Az 45-03-03

Ord-Nr.: West1_G_120_09_a

Düsseldorf, 19. Mai 2009

Telefon: (0211) 959 - 2341

Telefax: (0211) 959 - 2281

Bearbeiter: RAMtm Weber (i.V.)

E-Mail:

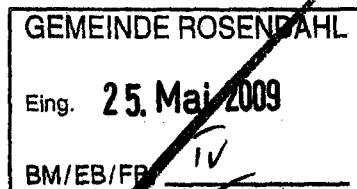
wbvwestdezernatIII4toeb@bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf

Gemeinde Rosendahl

Hauptstr. 30

48720 Rosendahl



Vorab per E-Mail an:

dorothea.musholt@rosendahl.de

Betreff: Bauleitplanung;

hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen BPL "Schlattkamp" im Ortsteil Holtwick

Bezug: Ihr Schreiben vom 11.05.09 Az FB IV 621 41

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf das o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - **meinerseits grundsätzlich keine Bedenken** gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.

Das Planungsgebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75m über Grund durchgeführt wird.

Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75m über Grund eine Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen erforderlich.

Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar.

Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Goldschmidt

Hauptsitz Düsseldorf:
Wilhelm-Raabe-Str. 46
40470 Düsseldorf
www.wbv-west.de

Telefon:
Vermittlung: (0211) 959 - 0
Telefax: (0211) 959 - 2187
Bw-Kennzahl: 3221

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
-Filiale Saarbrücken-
BLZ: 590 000 00
Konto-Nr.: 590 010 20

Außenstelle Wiesbaden:
Moltkering 9
65189 Wiesbaden

Telefon:
Vermittlung: (0611) 799 - 0
Telefax: (0611) 799 - 1699
Bw-Kennzahl: 4224

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West,
Düsseldorf, vom 19.05.2009, Anlage II, SV VII/878 und VII/913**

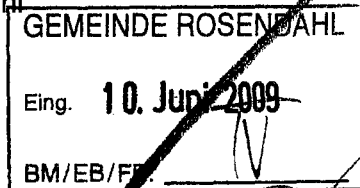
Der Hinweis auf die über dem Plangebiet bestehenden Tag- und Nachttieffluggebiete wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geplanten Höhe der Bebauung ergeben sich für das Vorhaben keine Erfordernisse zur Kennzeichnung baulicher Anlagen.

Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr aufgrund von Lärm- und Abgasemissionen nicht anerkannt werden.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Münsterland
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld

Regionalniederlassung Münsterland

Gemeinde Rosendahl
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl



Kontakt: Frau Barenbrügge
Telefon: 02541 - 742 136
Fax: 02541 - 742 271
E-Mail: maria.barenbruegge@strassen.nrw.de
Zeichen: 2030/4404/1.13.03.07-Ros.Holtw. Nr. 9
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 05.06.2009

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlattkamp“ im Ortsteil Holtwick

Beteiligung gem. § 4/1 BauGB

Ihr Schreiben vom 11.05.2009 – FB IV / 621.41

Sehr geehrte Damen und Herren,

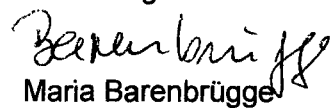
das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet befindet sich südöstlich der L 571 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Holtwick im Abschnitt 8, etwa von Station 3,140 bis Station 3,180.

Die zufahrtsmäßige Erschließung ist vorgesehen über eine noch anzulegende Zufahrt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Holtwick. Vor Herstellung / Anlegung der Zufahrt bitte ich aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 571 um Einreichung auditiert Planunterlagen nach vorheriger Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland -, wobei davon ausgegangen wird, dass die ordnungsgemäße Anlegung / Herstellung der Zufahrt vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten erfolgt. Den Beginn der Bauarbeiten für die Zufahrt bitte ich rechtzeitig dem Leiter der Straßenmeisterei Legden – Herr Vinkelau – Neue Mühle 1, 48739 Legden, Ruf-Nr.: 02566 – 9120, mitzuteilen.

Sollten durch die Anlegung der Zufahrt Störungen im Verkehrsablauf auf der L 571 auftreten, gehen die Kosten für evtl. erforderlich werdende verkehrslenkende Maßnahmen zu Lasten der Gemeinde Rosendahl, der es unbenommen bleibt, sich die Kosten vom Nutzungsberechtigten bzw. Investor erstatten zu lassen.

Weitere Anregungen werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 BauGB nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Maria Barenbrügge

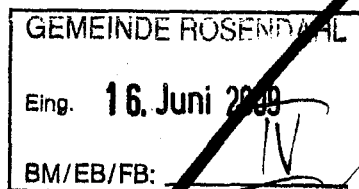
Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Coesfeld, vom 05.06.2009, Anlage III, SV VII/878 und VII/913

Der Anregung, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmte Planunterlagen zukommen zu lassen und den Beginn der Baumaßnahmen rechtzeitig mitzuteilen, wird im Rahmen der Umsetzung der Planung gefolgt.

Der Hinweis, dass die Kosten für ggfls. erforderliche verkehrslenkende Maßnahmen im Bereich der Zufahrt zu Lasten der Gemeinde Rosendahl gehen, die sich die Kosten ggfls. durch den Vorhabenträger erstatten lassen kann, wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Bauamt
z. Hd. Frau Musholt
Postfach 1109
48713 Rosendahl



Abteilung: 01 - Büro des Landrats, Kreisentwicklung
Aktenzeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 118
Telefon: 02541 / 18-9111 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-9111 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-9111 (Ortsnetz Lüdingh.)
Telefax: 18-888-91111
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de
Datum: 15.06.2009

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlattkamp“ im Ortsteil Holtwick

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Musholt,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlattkamp“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Das Planverfahren dient der Erweiterung des nördlich des Plangebietes vorhandenen Landhandelbetriebes.

Zur Beurteilung der durch den Betrieb hervorgerufenen Lärmimmissionen ist durch das Büro Richters + Hüls, Ahaus eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. L-2107-01 vom 16.03.2009) gefertigt worden.

Diese weist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Zufahrtsstraße, $h = 5 \text{ m}$, $l = 55 \text{ m}$) aus.

Von einer planungsrechtlichen Umsetzbarkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung aus der Sicht des **Immissionsschutzes** ist daher auszugehen. Es werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Seitens des Fachdienstes **Wassergefährdende Stoffe** bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Allerdings wird darauf hinweisen, dass die Art der geplanten baulichen Nutzung („Betrieb zur Lagerung von Stück- und Schüttgütern für den landwirtschaftlichen Bedarf sowie zur Trocknung von Getreide“) nicht die Lagerung, das Abfüllen sowie den Umschlag von flüssigen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln beinhaltet.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland	59 001 370	(BLZ 401 545 30)
VR-Bank Westmünsterland eG	5 114 960 600	(BLZ 428 613 87)
Postbank Dortmund	19 29 - 460	(BLZ 440 100 46)

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Sofern beabsichtigt ist, mit entsprechenden Stoffen im Plangebiet umzugehen, sollten entsprechende Ergänzungen eingearbeitet werden.

Aus **bauordnungsrechtlicher Sicht** ergeben sich nachfolgende Hinweise zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes:

1. Die Abstandfläche der Lärmschutzwand gemäß § 6 BauONRW ist einzuhalten.
2. Bei der Art der baulichen Nutzung sollte eine Einstufung nach BauNVO vorgenommen werden.
3. Der Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen sollte wie folgt geändert werden:
„Im Plangebiet ist **nur**....“

Laut **Unterer Landschaftsbehörde** sind für das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 11.576 Biotopwertpunkten angemessene Maßnahmen bis zum Satzungsbeschluss festzusetzen.

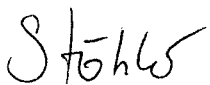
Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes Rosendahl. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan gemäß § 29 Abs. 4 LG auf die Außengrenzen des neuen Bebauungsplanes zurück.

Seitens der **Brandschutzdienststelle** bestehen gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken, sofern an jeder Stelle die Löschwasserversorgung mit mind. 96 m³/Std. über die Dauer von 2 Stunden gewährleistet ist. Die Löschwasserentnahmeeinrichtung(en) darf/dürfen nicht mehr als 300 m von den Objekten entfernt sein.

Hydranten sind gemäß "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen.

Die Planunterlagen haben zur Einsichtnahme auch der **Unteren Gesundheitsbehörde** vorgelegen und wurden hinsichtlich gesundheitlicher Belange geprüft. Es bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Kreis Coesfeld vom 15.06.2009, Anlage IV, SV VII/878 und VII/913

Fachdienst Wassergefährdende Stoffe

Der Hinweis, dass die geplante Art der Nutzung (Betrieb zur Lagerung von Stück- und Schüttgütern für den landwirtschaftlichen Bedarf sowie zur Trocknung von Getreide) nicht die Lagerung, das Abfüllen und den Umschlag von flüssigen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln beinhaltet, wird zur Kenntnis genommen.

Die festgesetzte Art der zulässigen Nutzung wird entsprechend erweitert.

Fachdienst Bauen und Wohnen

Der Hinweis auf die erforderlichen Abstandsflächen gem. BauONRW wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen für die geplante Lärmschutzwand werden eingehalten.

Der Anregung, die geplante Nutzung im Bebauungsplan gemäß der Einstufung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu schützenswerten Wohnnutzungen soll eine möglichst enge Festlegung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen bezogen auf das konkrete Vorhaben erfolgen, um Immissionskonflikte künftig auszuschließen.

Daher wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der konkrete Betriebstyp als zulässig festgesetzt. Die Festlegung einer Baugebietskategorie nach Baunutzungsverordnung ist daher entbehrlich und gemäß § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auch nicht erforderlich.

Der Anregung, die textliche Festsetzung zu Pkt. 1.1 wie folgt zu ändern: „Im Plangebiet ist **nur**...“ wird gefolgt.

Fachdienst Untere Landschaftsbehörde

Der Anregung, dass für das mit der Planung verbundene Kompensationsdefizit ein angemessener externer Ausgleich festzulegen ist, wird im weiteren Verfahren gefolgt.

Der Hinweis, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes der Landschaftsplan gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) auf die Außengrenzen des Bebauungsplanes zurückweicht, wird zur Kenntnis genommen.

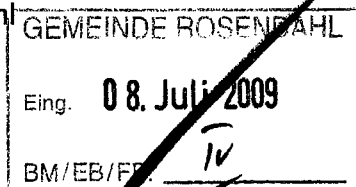
Fachdienst Brandschutz

Der Hinweis auf die erforderlichen Löschwassermengen und die max. zulässigen Entfernungen der Entnahmestellen für Löschwasser wird zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Löschwassermengen im Bereich der festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft“ innerhalb des Plangebietes vorzuhalten.

DB Services Immobilien GmbH • Deutz-Mülheimer-Straße 22-24 • 50679
Köln

Gemeinde Rosendahl
Frau Musholt
Postfach 11 09
48713 Rosendahl



DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Köln
Kompetenzteam Baurecht
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com/dbsimm

Thorsten Schwark
Telefon 0221 141 - 3475
Telefax 0221 141 - 2244
thorsten.schwark@deutschebahn.com
Zeichen FRI-Köl-I Sh TöB-Köl-09-4530
(7084)

03.07.2009

Ihr Zeichen FB IV / 624.41 / Ihre Nachricht vom 11.05.09

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schlattkamp" im Ortsteil Holt-
wick**

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Musholt,

seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die uns vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Rosendahl keine Bedenken. Flächen der Deutschen Bahn AG wurden nicht überplant.

Um jedoch Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind wir bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze, rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.

Anpflanzungen im Grenzbereich der DB, sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

Der erforderliche Abstand zwischen dem Bahnkörper und der Grundstückszufahrt muss in jedem Fall eingehalten werden, damit ein Umbau des Bü's vermieden wird.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH

i. V.
Donner
Gerd Strauß

i. A.
Schwark

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme DB Service Immobilien GmbH, Köln,
vom 03.07.2009, Anlage V, SV VII/878 und VII/913**

Der Anregung, die Deutsche Bahn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen, wird zu gegebener Zeit gefolgt. Weiterhin werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens die vorzunehmenden Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnstrecke mit der DB Netz AG abgestimmt.

Der Hinweis, dass die festgelegten Abstände zwischen Grundstückszufahrt und Bahnkörper in jedem Fall einzuhalten sind, um einen Umbau des Bahnübergangs zu vermeiden, wird zur Kenntnis genommen.