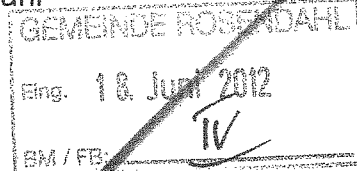


Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Bauamt
z. Hd. Frau Brodkorb
Postfach 1109

48713 Rosendahl



Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld

Postanschrift: 48651 Coesfeld

Abteilung: 01 - Büro des Landrats

Geschäftszeichen:

Auskunft: Frau Stöhler

Raum: Nr. 143, Gebäude 1

Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111

Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0

Telefax: 02541 / 18-9198

E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.deInternet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 15.06.2012

46. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Spielberg“ im Ortsteil Darfeld

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

Sehr geehrte Frau Brodkorb,

zu den beiden o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Der Fachdienst **Altlasten/Bodenschutz** erklärt, dass im Planbereich die Altablagerung „Am Spielberg“ liegt. Im Zeitraum von 1962 bis 1968 wurde hier eine Fläche von ca. 3.500 m² als Hausmüllkippe genutzt. Vermutlich wurden ca. 10.000 m³ Hausmüll abgelagert.

Im Jahr 2008 wurde durch den Kreis Coesfeld als Untere Bodenschutzbehörde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Diese wurde im Jahr 2010 durch eine Gefährdungsabschätzung im Auftrag der Gemeinde Rosendahl ergänzt.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse liegt bei der derzeitigen Nutzung keine Gefährdung für die Pfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze vor. Lediglich eine geringe Gefährdung über den Pfad Boden-Grundwasser wurde festgestellt. Auf dem Gelände konnten jedoch in den vorhandenen - bis zu 5 m mächtigen - Bodenauffüllungen erhebliche Schadstoffgehalte festgestellt werden (> LAGA Z2). Darüber hinaus wurden auch erhöhte Schadstoffwerte (Schwermetalle) im Grundwasser nachgewiesen. Eine Grundwassergefährdung durch ausgewaschene Schadstoffe kann nicht ausgeschlossen werden daher sind regelmäßige Grundwasseruntersuchungen zur Überwachung durchzuführen eine Nutzung des Grundwassers im Bereich der Altablagerung ist daher nicht zulässig. Sollte eine über die aktuelle tatsächlich Nutzung des Geländes hinausgehende Nutzung, entsprechende der Ausweisung erfolgen, ist für das Gelände zuvor ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz zu erarbeiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die ausgewiesene Nutzung der Fläche

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

ist nur nach Durchführung der in einem Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz festzulegenden Sanierungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen zulässig.

Die Zusammenfassungen der Altlastengutachten sind der Begründung als Anlage beizufügen.

Für die betroffene Fläche besteht die nachfolgende Kennzeichnungspflicht im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan:

Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 Abs. 3 Nr. 3 und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für die Böden im Kennzeichnungsbereich besteht der Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Die ausgewiesene Nutzung der Fläche ist nur nach Durchführung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zulässig. Die Durchführung der Sanierung oder Sicherung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz gegenüber der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde zu Bescheinigen.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden **Lärmimmissionen** durch den nördlich gelegenen Generationenpark ist durch das Büro Wenker + Gesing, Gronau eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 1.1942.1/02 vom 13.04.2012) gefertigt worden.

Diese Berechnung weist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet aus. Lärmschutzmaßnahmen sind auch im nördlichen Bereich nicht erforderlich.

Zur Vorbeugung von Immissionskonflikten ist durch die Textliche Festsetzung Nr. 4.1 für das Flurstück 35 die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit der Höhe von 2 m über derzeitigem Geländeniveau festgeschrieben worden.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 „Vorgarten / Einfriedungen“ lässt nur feste Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m zu.

Es wird seitens des Fachdienstes **Immissionsschutz** angeregt, zur örtlichen Klarstellung die festgesetzte Lärmschutzwand auch im zeichnerischen Teil darzustellen.

Hinweis:

Auf der Grundlage der getroffenen Textlichen Festsetzungen können auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Garagen) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Das Entwässerungskonzept wird derzeit zwischen der Gemeinde Rosendahl und der **Unteren Wasserbehörde** diskutiert und abgestimmt. Insbesondere müssen die Eigentumsverhältnisse auf Grundstücken, die von der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes betroffen sind, geklärt werden.

Eine abschließende Stellungnahme kann daher zu diesem Zeitpunkt vom Fachdienst **Kommunale Abwasserbeseitigung** noch nicht abgegeben werden.

Bezüglich der Gewässersituation und der Entwässerungssituation werden ergänzende Planungen und Änderungen durch das Büro U-Plan erstellt.

Somit kann zur Zeit ebenfalls noch keine Stellungnahme seitens des Fachdienstes **Oberflächengewässer** abgegeben werden.

Der Fachdienst **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis zu:

U 70.3 GW Hinweis H085, B-Plan

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die **Untere Landschaftsbehörde** erklärt, dass die Ausweisung von Quellbereichen als „allgemeines Wohngebiet“ kritisch gesehen wird.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte (50 dB(A)) eingehalten werden. Bezüglich der Altlasten haben Untersuchungen ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung der Bauflächen durch die ehemalige Deponie nicht zu erwarten ist. Seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** bestehen gegen die Änderung des FNP und gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes und der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes wird jedoch eine Änderung folgender Festsetzungen vorgeschlagen:

Zu Textlicher Festsetzung Nr. 4.1:

Die Festsetzung nimmt zum Einen Bezug auf die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 35 und zum Anderen auf das derzeitige Geländenniveau. Aufgrund der Darstellung des Nordpfeils auf dem Plan gibt es eine nord-westliche Grundstücksgrenze und eine nord-östliche Grundstücksgrenze. Hier sollte klargestellt werden, welche der Grenzen damit gemeint ist. Da sich das Geländenniveau im Laufe der Jahre ändert und dann das „derzeitige“ Geländenniveau nicht mehr feststellbar sein kann, schlage ich die Festsetzung einer Bezugshöhe (über NN) im Bebauungsplan vor.

Zur gestalterischen Festsetzung Nr. 5

„Dachaufbauten sind ab 30 Grad in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortsgängen...“
In dieser Festsetzung sollte klargestellt werden worauf sich die 30 Grad beziehen.

- Sollen für Dachaufbauten selbst Neigungen von mind. 30 Grad vorgeschrieben werden ?

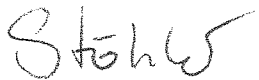
oder

- sollen Dachaufbauten nur auf Dächern (Hauptdächern) zugelassen werden, die mind. 30 Grad Dachneigung haben? Diese Variante wäre allerdings aufgrund der festgesetzten Mindstdachneigung von 35 Grad widersprüchlich.

Dem der **Brandschutzdienststelle** zur Prüfung vorgelegten Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:

1. Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar sind. Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50,00 m sind, so sind am Ende der Stichstraßen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge herzustellen.
2. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für reine (WR), allgemeine (WA) und besondere (WB) Wohngebiete mit ≤ 3 Vollgeschosse und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 48 m³/h (= 800 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde.
3. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.
4. Werden verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen oder Zufahrten für den allgemeinen Fahrzeugverkehr durch Sperrpfosten o.ä. gesichert, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stöhler

Beschluss des Gemeinderates Rosendahl vom 05.07.2012 zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 15.06.2012 bezüglich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Darfeld
Bezug: SV VIII/431

Fachdienst Altlasten/Bodenschutz

Der Hinweis auf die Altablagerung „Am Spielberg“ und die damit verbundenen Belastungen wird zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen wird in die Plan-darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Aufgrund der Darstellung als Grün-fläche ist eine bauliche Nutzung der Fläche nicht vorgesehen.

Fachdienst Immissionsschutz

Die Anregung, zur örtlichen Klarstellung die festgesetzte Lärmschutzwand auch im zeichne-rischen Teil darzustellen, wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung

Der Hinweis, dass das Entwässerungskonzept für das Plangebiet derzeit mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wird und daher zum derzeitigen Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Fachdienst Oberflächengewässer

Der Hinweis, dass bzgl. der Gewässersituation im Plangebiet derzeit ergänzende Planungen erarbeitet werden und daher zum derzeitigen Zeitpunkt ebenfalls keine Stellungnahme ab-gegeben werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Fachdienst Grundwasser

Die Anregung, dass die Wasserversorgung der Grundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen soll, wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksich-tigt.

Bauaufsicht

Die Anregung zu der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 für das Flurstück Nr. 35, die Grund-stücksgrenzen klarer zu bezeichnen, wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anregung, eine Bezugshöhe (über NN) im Bebauungsplan festzusetzen, wird im Bebau-ungsplan berücksichtigt.

Die Anregung, die gestalterische Festsetzung Nr. 5 in Bezug auf die Ausbildung der zulässi-gen Dachgauben klarer zu fassen, wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Untere Landschaftsbehörde

Der Hinweis, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen im Quellbereich kritisch gesehen wird, wird dahingehend berücksichtigt, dass im Flächennutzungsplan der Quellbereich als Grünfläche ausgewiesen wird.

Brandschutz

Die Auflagen und Hinweise zum Brandschutz und für die Löschwasserversorgung des Plangebietes werden im Bebauungsplanes berücksichtigt.