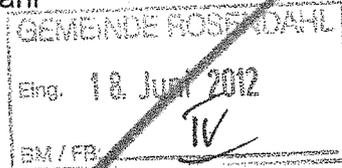


Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

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.de](mailto:Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de)  
Internet: [www.kreis-coesfeld.de](http://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 m<sup>2</sup> als Hausmüllkippe genutzt. Vermutlich wurden ca. 10.000 m<sup>3</sup> 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 Geländeniveau. 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 Geländeniveau im Laufe der Jahre ändert und dann das „derzeitige“ Geländeniveau 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 ?

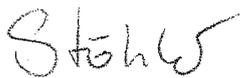
oder

• sollen Dachaufbauten nur auf Dächern (Hauptdächern) zugelassen werden, die mind. 30 Grad Dachneigung haben? Diese Variante wäre allerdings aufgrund der festgesetzten Mindestdachneigung 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  $\leq 3$  Vollgeschosse und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  ( $= 800 \text{ l}/\text{min}$ ) 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Spielberg“ im Ortsteil Darfeld**  
**Anlage VI; SV VIII/633**

**Fachdienst Altlasten/Bodenschutz**

Der Hinweis auf die südlich des Plangebietes vorhandene Altablagerung „Am Spielberg“ und die damit verbundenen Belastungen wird zur Kenntnis genommen. Eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht, da die Flächen außerhalb des Plangebietes liegen und im Bebauungsplan Regelungen nur für das jeweilige Plangebiet getroffen werden können. Gleichwohl wird ein Hinweis auf die betroffene Fläche in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Fachdienst Immissionsschutz**

Der Anregung, die bisher textlich festgesetzte Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 35 zur Klarstellung auch in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, wird gefolgt.

**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 abgegeben 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 berücksichtigt.

**Bauaufsicht**

Der Anregung, im Bebauungsplan eine Bezugshöhe in m ü. NN festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Bei Festlegung einer absoluten Gebäudehöhe in m ü. NN könnte aufgrund der bewegten Topographie im Plangebiet auch die bauliche Ausnutzung je nach Standort des Gebäudes auf dem Grundstück variieren. Mit der Festsetzung der derzeitigen Geländehöhe als Bezugspunkt wird demgegenüber die Höhenentwicklung des Einzelgebäudes unabhängig von dem Standort auf dem Grundstück festgeschrieben, wodurch sichergestellt wird, dass sich die künftige Bebauung in das bestehende Umfeld städtebaulich einfügt. Damit nicht im Nachhinein Geländeänderungen vorgenommen werden, wurden die Geländehöhen für

die topographisch exponierten Teile des Plangebietes aufgenommen und nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vermerkt.

#### **Untere Wasserbehörde**

Der Hinweis, dass die Wasserversorgung vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz gesichert werden soll, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass für im Einzelfall vorgesehene Eigenwasserversorgungsanlagen eine wasserrechtliche Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen hat, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

#### **Untere Landschaftsbehörde**

Der Hinweis, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen im Quellbereich kritisch gesehen wird, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass sich der eigentliche Quellbereich ausweislich einer gutachterlichen Untersuchung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet und somit von den festgesetzten Bauflächen nicht betroffen ist.

#### **Brandschutz**

Der Hinweis auf die erforderlichen Wendeanlagen für Einsatzfahrzeuge bei Stichstraßen von mehr als 50 m wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall bestehen zwei Wendemöglichkeiten innerhalb des Siedlungsbereichs. Eine zum Wenden ausreichend dimensionierte Fläche befindet sich im Norden des Plangebietes im Bereich der nach Süden abknickenden Straßenführung. Eine weitere Wendemöglichkeit befindet sich südlich des Plangebietes im Bereich der nach Westen abzweigenden Stichstraße.

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird wie folgt sichergestellt:  
Die erste Löschwasserversorgung wird durch die in den Feuerwehrfahrzeugen der Freiwilligen Feuerwehr Rosendahl vorhandene Löschwassermenge von 3.600 Liter des Löschzuges Osterwick, 3.600 Liter des Löschzuges Holtwick und 2.500 Liter des Löschzuges Darges abgesichert. Anschließend kann nach dem Notfallplan der Feuerwehr auf die Wassermenge eines im privaten Eigentum befindlichen Teiches nordwestlich des Plangebietes, Gemarkung Darfeld, Flur 15, Flurstück Nr. 33 zugegriffen werden (Löschwassermenge 600/min). Sollten diese Wassermengen nicht ausreichen, kann das öffentliche Trinkwassernetz zur Löschwasserversorgung genutzt werden.

Der Hinweis auf das DVGW Arbeitsblatt W 331 zur Anordnung der erforderlichen Hydranten wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass verkehrsberuhigte Maßnahmen im Straßenraum so zu planen sind, dass die Feuerwehr nicht behindert wird, wird zur Kenntnis genommen.