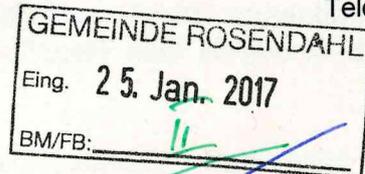




Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl  
Bauen und Wohnen  
z. Hd. Frau Schlüter  
Postfach 1109

48713 Rosendahl



Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld  
Postanschrift: 48651 Coesfeld  
Abteilung: 01 - Büro des Landrates  
Geschäftszeichen:  
Auskunft: Frau Stöhler  
Raum: Nr. 136, 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: 23.01.2017

### Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße/Kirchstraße“ im Ortsteil Holtwick

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Schlüter,

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße / Kirchstraße“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

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

Der Anregung bezüglich der Höhe der Lärmschutzwand zum Flurstück 320 wurde durch die zusätzliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB gefolgt.

Hinsichtlich der Baugrenze für den Werbepylon wird darauf hingewiesen, dass ein Pylon an dieser Stelle mit einer Höhe von 91,80 m. ü. NHN bauordnungsrechtlich unzulässig ist. Bei einer Höhe von 91,80 m ü. NHN und einer Höhe der Straße von ca. 87,3 m ü. NHN (Interpolation Kanaldeckelhöhen) würde der Pylon eine Höhe von ca. 4,5 m erreichen. Hierbei würde sich ein erforderlicher Grenzabstand von  $4,5 \times 0,8 = 3,6$  m ergeben. Es wird daher eine Verschiebung der Baugrenzen auf die andere Zufahrtsseite angeregt.

Im Planentwurf ist keine Festsetzung bzgl. einer Lärmschutzwand zum Flurstück 169 (Damhus) enthalten. Aus dem Immissionsschutz-Gutachten vom 30.11.2016 ergibt sich jedoch, dass je nach Nutzungskonzept (Discounter oder Vollsortimenter) eine 2,5 m hohe Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 169 und / oder eine 3,5 m hohe „Einkofferung“ erforderlich ist. Eine Wand mit einer Höhe von mehr als 2 m löst Abstandflächen aus und ist ohne Baulast oder Regelung gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB nicht zulässig. Die „Einkofferung“ löst ebenfalls

#### Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70

BIC WELADE33WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60

BIC PBNKDEFF

#### 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

Abstandflächen aus. Ob die erforderlichen Abstände zur Grundstücksgrenze eingehalten werden, kann aufgrund des Maßstabs der Zeichnung nicht überprüft werden.

Die der **Brandschutzdienststelle** vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten weiterhin keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in  $m^3$ ) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserableitung (z.B. Löschwasserbehälter, Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Hydranten, Hydrantenabstände etc.) durch die Feuerwehr.

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

In dem zu beurteilenden Fall wird der Änderungsbereich als „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Südwestlich angrenzend sind gemäß der bisherigen Festsetzung weiterhin Flächen als „Mischgebiet“ bei maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Mischgebiete (MI) mit  $\leq 3$  Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von  $96 m^3/h$  ( $= 1.600 l/min$ ) für eine Löszeit von 2 Stunden erforderlich. Diese Löschmittelbedarfsmenge ist gleichermaßen für den Änderungsbereich „Sonstiges Sondergebiet“ sicherzustellen.

Der Löschbereich umfasst dabei sämtliche Löschwasserableitungsmöglichkeiten in einer Entfernung (Schlauchverlegeweg) von 300 m um das Brandobjekt, die erste Löschwasserableitungsmöglichkeit soll innerhalb des Ortsnetzes im Abstand bis 75 m zum Objekt verfügbar sein.

Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

Die Stellungnahme des Aufgabenbereiches **Immissionsschutz** lautet:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf maximal  $1100 m^2$ .

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurde durch das Büro Uppenkamp + Partner eine erneute lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 05 0741 16-2 vom 30. November 2016) gefertigt. Untersucht wurden 2 Varianten: Errichtung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters.

Die Berechnungen weisen bis auf den Immissionspunkt IP 1 2. Obergeschoss die Einhaltung der gemäß TA Lärm heranzuziehenden Immissionsrichtwerte unter Umsetzung mehrerer Minderungsmaßnahmen aus.

Am IP 1 wird der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete um  $1 dB(A)$  überschritten. Gemäß Punkt 3.2.1 soll eine Genehmigung nicht versagt werden, wenn die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht mehr als  $1 dB(A)$  beträgt.

Im zeichnerischen Bebauungsplanentwurf ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m festgesetzt worden. Die gemäß Lärmgutachten notwendige Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze ist jedoch nicht festgesetzt worden, da je nach Variante unterschiedliche Schallschirmhöhen berechnet wurden. Diese rufen ab einer Höhe von 2 m Abstandsflächen aus, die z.B. durch Baulast vom Nachbarn zu übernehmen wären. Eine planerische Umsetzbarkeit der Planung kann somit auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes momentan nicht sicher erkannt werden.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** wird die Planung unterstützt. Für das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 4.800 Biotopwertpunkten sind mit Satzungsbeschluss angemessene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Der Aufgabenbereich **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis:

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 Planunterlagen haben im Rahmen der Träger öffentlicher Belange vorgelegen und wurden aus **gesundheitlicher Sicht** geprüft.

Lt. Immissionsschutz-Gutachten Nr. 05 0741 16 von Uppenkamp und Partner Ahaus aus August 2016 werden an den Immissionsort IP 1- Dachgeschoss die Immissionsrichtwerte um 1 dB überschritten. Aus Sicht des Gutachters wird diese geringfügige Überschreitung als hinnehmbar eingestuft.

Ich weise jedoch auf die Höhe des einzuhaltenden Lärmpegels für folgende Mindestanforderungen hin:

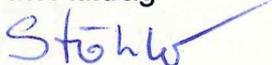
- Es muss ein ungestörter Aufenthalt im Außenbereich möglich sein.
- Die Sprachkommunikation im Innen- und Außenbereich darf nicht eingeschränkt sein.
- Die Richtwertüberschreitung darf keine langfristigen Gesundheitsstörungen bewirken.

Weitere Maßnahmen sind seitens des **Gesundheitsamtes** nicht erforderlich.

Seitens der Abteilung **Straßenbau** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Stöhler

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 23.01.2017 bezüglich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße/Kirchstraße“ im Ortsteil Holtwick**

**Anlage VII zur EV IX/455/1**

Die Hinweise zu den für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie den Pylon nachzuweisenden Abstandsflächen werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf den Standort des Pylons ist darauf hinzuweisen, dass an dem Standort bereits ein Pylon besteht.

Die betreffenden Nachbarn, die in Bezug auf den Pylon und die geplanten Lärmschutzmaßnahmen durch Abstandsflächen berührt werden, haben ihr Einverständnis zur Übernahme der erforderlichen Abstandsflächenbaulasten erklärt.

Vor diesem Hintergrund ist die Umsetzbarkeit der Schallschutzmaßnahme und des Pylons an dem festgelegten Standort auch unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Regelungen zum Abstandsflächenrecht gewährleistet.

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle zu den im Plangebiet erforderlichen Löschwassermengen (96 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden) werden zur Kenntnis genommen. Gemäß des Löschwassermengenplans der Gemeinde Rosendahl besteht eine Löschwasserversorgung von 96 cbm/h über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Der Hinweis, dass die in dem zu dem Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachten für die verschiedenen derzeit denkbaren Planungsvarianten vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen jeweils Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück auslösen, wird zur Kenntnis genommen. Die betroffene Eigentümerin hat ihre Zustimmung zur Eintragung einer entsprechenden Abstandsflächenbaulast erteilt. Von daher können die im Falle der Erweiterung des Marktes erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Die Festlegung der konkreten Schallschutzmaßnahme erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde, die für die Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt notwendigen Ausgleichsmaßnahmen bis zum Satzungsbeschluss festzulegen, wird berücksichtigt.

Der Hinweis, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen sollte und Eigenwasserversorgungsanlagen in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass die Nutzung von Erdwärme ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Gesundheitsamtes zu der Planung werden zur Kenntnis genommen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf die Lärmauswirkungen des geplanten Vorhabens und die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte ausgerichtet ist. Eine darüber hinausgehende Prüfung der Schallsituation der angrenzenden Grundstücke, ist aufgrund der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen nicht erforderlich und wird daher auch nicht vorgenommen.