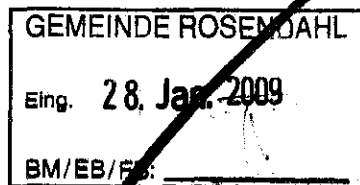


Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

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](mailto:martina.stoehler@kreis-coesfeld.de)  
Internet: [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)  
Datum: 27.01.2009

### 42. Änderung des FNP im Ortsteil Osterwick sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichenkamp II“ im Ortsteil Osterwick

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

Sehr geehrte Frau Musholt,

zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichenkamp II“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bestehen seitens des Fachdienstes **Bauen und Wohnen** keine Bedenken. Folgende Änderungen für den Bebauungsplan werden vorgeschlagen:

1. Die textl. Festsetzungen 1.3. sollte wie folgt geändert werden: Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 – 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (...) nicht zulässig.
2. Beim Maß der baulichen Nutzung sollte bei Festsetzung 2.2 der Satz „Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“ ersatzlos gestrichen werden.
3. Innerhalb des Geländes ist lt. Bebauungsplansentwurf ein Höhenunterschied von fast 4 m vorhanden. Für eine Bebauung sind daher erhebliche Geländebewegungen erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanes sollte daher die Höhe der geplanten Erschließungsstraße angegeben werden. Weiterhin sollte die Höhe des Fußbodens über einem festgesetzten Bezugspunkt angegeben werden. Empfehlenswert wäre zudem die Festsetzung einer neuen Geländehöhe durch den Bebauungsplan.

Die im Rahmen der Vorabteiligung geäußerten Anregungen wurden im nun vorliegenden Bebauungsplansentwurf umgesetzt, aus der Sicht des **Immissionsschutzes** bestehen daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

#### 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

Das Vorhaben wurde auch mit dem Fachdienst **Kommunale Abwasserbeseitigung** abgestimmt. Ein Vorentwurf des Entwässerungskonzeptes liegt vor. Auf der von Südwest nach Südost verlaufenden Fläche wird abstimmungsgemäß eine Regenrückhaltung errichtet. Die Fläche ist daher als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festzusetzen.

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.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Eichenkamp II bestehen auch seitens der **Unteren Landschaftsbehörde** keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Rosendahl, der in diesem Bereich jedoch keine Schutzausweisungen vornimmt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan gemäß § 29 Abs. 4 LG NW auf die Außengrenzen des B-Planes zurück.

Für das Kompensationsdefizit von gut 66.000 Biotopwertpunkten ist ein angemessener externer Ausgleich vorzuschlagen festzusetzen.

Der nördlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes über den Hasenkamp wird seitens der Abteilung **Straßenbau** zugestimmt.


Die Zufahrt im Bereich Eichenkamp ist nicht für die Nutzung durch Schwerlastverkehr vorgesehen, sondern nur von PKW zu benutzen. Sollte sich in Zukunft eine andere gewerbliche Nutzung als die durch den bisherigen Interessenten vorgesehene für die südliche Teilparzelle des Bebauungsplangebietes ergeben, ist eine Erweiterung der Zufahrt möglich.

Die vorgesehenen Einmündungen sind in Abmessung und Lage im weiteren Verfahren darzustellen (Sichtdreiecke etc.).

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

Die Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** wird nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

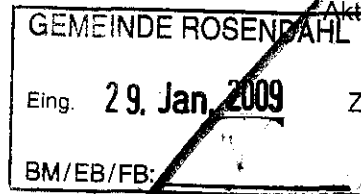


Stöhler

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](mailto:martina.stoehler@kreis-coesfeld.de)  
Internet: [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)

Datum: 28.01.2009

## **42. Änderung des FNP im Ortsteil Osterwick sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichenkamp II“ im Ortsteil Osterwick**

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

Sehr geehrte Frau Musholt,

anbei nun die Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** im Nachgang zum Schreiben vom 27.01.2009.

Zum Flächennutzungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

Vorbehaltlich des endgültigen Bebauungsplanes keine Bedenken oder Anregungen aus brandschutztechnischer Hinsicht.

Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. Industriebaurichtlinie Ziffer 5.1 für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von

- mindestens 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m<sup>2</sup>
- mindestens 192 m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) bei Abschnittsflächen mehr als 4.000 m<sup>2</sup>

erforderlich. Eine angemessene Löschwasserversorgung ist gem. FSHG § 1 Pflichtaufgabe der Gemeinden.

2. Löschwasserentnahmeeinrichtungen dürfen nicht mehr als 300 m (Lauflinie) vom Objekt entfernt sein.

### **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

3. Eine besondere Löschwasserversorgung (d.h. größere Löschwassermengen) kann erforderlich werden, sofern Betriebe mit erhöhter Brandlast oder Brandgefährdung angesiedelt werden. Dieses bedarf einer Prüfung im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle.
4. Werden Stichstrassen geplant, die länger als 50,00 m sind, so ist am jeweiligen Ende der Stichstrasse eine Wendmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr herzustellen.
5. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen nach § 5 (4) BauO NRW Zufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen eingeplant werden. Diese müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein (für eine Achslast von 10 t) und eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.
6. Freistehende sowie aneinandergebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> müssen nach Ziffer 5.2.2 IndBau RL eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Feuerwehrumfahrten sind entsprechend § 5 BauO NRW und Ziffer 5.2ff VV BauO NRW anzulegen, zu unterhalten und entsprechend DIN 4066-2 zu kennzeichnen.
7. Sofern Aufenthaltsräume entstehen, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegt, ist hierfür der zweite Rettungsweg baulich (z.B. 2. notwendige Treppe) sicher zu stellen oder es sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsgeräte und Fahrzeuge (z. B. Hub-Rettungsfahrzeug) zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Stöhler

## **Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 27.01. und 28.01.2009, Anlage I, SV VII/800 und SV VII/831**

### **Bauen und Wohnen**

Der Anregung, die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.3 dahingehend wie folgt zu ändern „Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2-3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.....nicht zulässig“, wird gefolgt.

Der Anregung, in der Festsetzung 2.2 den Satz „Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen“ zu streichen, wird nicht gefolgt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe um bis zu 2,0 m wird an die Bedingung geknüpft, dass es sich hierbei um technisch erforderliche untergeordnete Bauteile handelt. Von daher soll der Hinweis, dass dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens seitens des Bauherrn nachzuweisen ist, im Bebauungsplan enthalten sein.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, dem kein endgültiges Baukonzept zu Grunde liegt. Insofern ist zum derzeitigen Planungsstand eine Festlegung von konkreten Höhen für Erschließungsstraße und Geländehöhe in dem nach Süden abfallenden Gelände nur schwer möglich.

Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan die maximale Höhe baulicher Anlagen gestaffelt in Meter über NHN festgesetzt. Damit werden die Baukörperhöhe und die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes unabhängig von dem tatsächlichen Geländeniveau begrenzt. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung der Geländehöhen bzw. der Höhe der Erschließungsstraße wird nicht gesehen. Der Anregung, diese im Bebauungsplan festzusetzen, wird daher nicht gefolgt.

### **Kommunale Abwasserbeseitigung**

Der Anregung, die im Rahmen des Vorentwurfs der Entwässerungskonzeption vorgesehenen Flächen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festzusetzen, wird nicht gefolgt. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um private Entwässerungsanlagen, die keiner planungsrechtlichen Sicherung im Bebauungsplanverfahren bedürfen.

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

### **Straßenbau**

Der Hinweis auf die geplante Nutzung der Zufahrten durch LKW (Norden) und PKW (Süden) zum Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, entsprechende Sichtdreiecke in den Bebauungsplan einzutragen, wird gefolgt.

### **Brandschutz**

Der Hinweis auf die gem. Industriebaurichtlinie erforderlichen Löschwassermengen wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, den östlich der K 32 gelegenen Teich für die Bereitstellung des Löschwassers zu nutzen. Dieser weist auch zu dem nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Entfernung von weniger als 300 m auf. Die erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung dieses Teiches für diesen Zweck wurden im Detail im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan festgelegt.

Der Hinweis auf die erforderlichen Wendeanlagen für Einsatzfahrzeuge bei Stichstraßen von mehr als 50 m wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall dient die festgesetzte Straßenverkehrsfläche jedoch nur der Ausweitung des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges zur Erschließung des Plangebietes. Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge sind daher auf dem Betriebsgrundstück vorzuhalten. Im Rahmen der weiteren Entwicklung von Gewerbeflächen nördlich des Wirtschaftsweges „Hasenbusch“ wird eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge gesichert. Die Hinweise zu den notwendigen Grundstückszufahrten bzw. -umfahrungen für Feuerwehrfahrzeuge sowie die erforderlichen Aufstellflächen für Rettungsgeräte und Fahrzeuge werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.