KREIS COESFELD
Der Landrat

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Veber
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

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
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 21.11.2012

Stadt Lüdinghausen
Eing.: 23. Nov. 2012
Dez.

Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Valve Süd-West“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Valve Süd-West“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Aus **bauordnungsrechtlicher** Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt, die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde zu berücksichtigen, sodass im späteren Genehmigungsverfahren Ablehnungen wegen § 15 BauNVO vermieden werden können bzw. unzulässige Freistellungsverfahren gem. § 67 BauO NRW durchgeführt werden.

Der Fachdienst **Immissionsschutz** gibt folgende Stellungnahme ab:
Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll der Bereich einer als SO ausgewiesenen Gärtnerei als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Östlich schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Als lärmrelevante Betriebe sind hier ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop, ein Schnellrestaurant (McDonalds) sowie eine Kfz-Prüfstelle/-Zulassungsstelle vorhanden.
Zur Beurteilung der auf den Änderungsbereich einwirkenden Gewerbeimmissionen ist durch das Büro Uppenkamp + Partner; Ahaus eine lärmtechnische Berechnung (Gutachten Nr. 05 0077 12 vom 18.10.2012) gefertigt worden.
Diese Berechnung weist für die gewählten Immissionsorte die Einhaltung der gem. TA Lärm einschlägigen Immissionsrichtwerte für Tags (Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr) sowie für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen aus. Der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum wird nur am Immissionsort IP4 überschritten, hier allerdings aufgrund der Nähe zum Kühlverflüssiger des Lebensmitteldiscounters um bis zu 3 dB(A).

Die durch den Gutachter vorgeschlagenen Lärmminderungsmaßnahmen (Schallschutzwand am Discounter, Einhausung des Verflüssigers) fanden im vorliegenden Änderungsentwurf keine Berücksichtigung.
Zum Schutz vor gewerblichen Lärmeinwirkungen wurde hingegen folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:

Zum Schutz vor gewerblichen Lärmeinwirkungen durch den dem Plangebiet zugewandten Verflüssiger des östlich an das Plangebiet angrenzenden Discounters ist für die Zulässigkeit einer Bebauung auf dem Grundstück WA 4 nachzuweisen, dass in Aufenthaltsräumen, soweit sie der Lärmquelle zugewandt sind, Nord- und Ostfassade des Gebäudes – der gemäß TA Lärm einzuhaltende Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) eingehalten ist.
Dies kann z.B. durch grundrissgestaltende Maßnahmen (Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Fassaden oder vorgehängte Glasfassade vor den Fenstern zu schutzwürdigen Räumen) erfolgen.

Durch diese Textliche Festsetzung wird dem Käufer des Grundstückes die Pflicht zur Erstellung einer erneuten lärmtechnischen Berechnung aufgezwungen, die erneut Minderungsmaßnahmen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes beinhalten soll – jetzt allerdings am Immissionsort.
Zudem sind die vorgeschlagenen Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Glasfassade) nicht geeignet zur Minderung gewerblicher Immissionen, da als Messort gem. TA Lärm 0,5 m vor dem vom Lärm am meisten beaufschlagten Fenster zu berücksichtigen ist. Auch ist durch neuere Rechtsprechung in Wohngebieten der Außenbereich des Wohnhauses zu schützen, wenn er in Verbindung zum Wohnen steht (Terrasse etc).

Abschließend bleibt festzuhalten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Immissionskonflikt geschaffen wird, dieser jedoch planerisch nicht gelöst wird.

Es wird daher angeregt für den Bereich des WA 4 eine Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufzunehmen, die die Bebauung des WA 4 nur zulässt, wenn der Immissionskonflikt (Verflüssiger des Discounters) gelöst ist.

Gerne steht Ihnen Herr Hisler – wie immer – zu einem Gespräch zur Verfügung.

Hinweis:
Bezüglich der Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs der B 58 liegt eine Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld nicht vor. Diese liegt beim zuständigen Straßenbaulastträger.

Der Fachdienst **Altlasten / Bodenschutz** erklärt:
Im Planbereich befinden sich - gemäß Gutachten der GeoConsult Dülmen, Nr. P-100100 vom 29.11.2010 - punktuelle schädliche Bodenveränderungen (Altlasten).

Diese schädlichen Bodenveränderungen (Altlasten) sind mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar. Daher sind die betroffenen Bereiche im Bebauungsplan grundsätzlich gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB zu Kennzeichnen und mit der textlichen Festsetzung zu versehen, dass die ausgewiesene Nutzung erst nach Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen zulässig ist.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde kann aber auch auf eine Kennzeichnung im B-Plan verzichtet werden, wenn die Sanierung der schädlichen Bodenveränderung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geregelt ist. Dies kann entweder durch tatsächliche Sanierungsdurchführung vor Rechtskraft des B-Planes geschehen oder durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt als Träger der Bauleitplanung, dem Eigentümer als Sanierungspflichtigem und dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde. In der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung ist dann die Sanierungsdurchführung und Kostenträgerschaft etc. vor der tatsächlichen Nutzung zu regeln.

Seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** bestehen keine Bedenken. Für ein gesundheitsverträgliches Wohnen sollten allerdings unbedingt die unter Punkt 5 vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

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

1. 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) und Wohngebiete (WA) mit einer GRZ ≥ 0,8 eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde.

2. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.

3. Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, 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.

4. Ob Feuerwehr-Zufahrten, -Umfahrten, -Durchfahrten, -Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig werden, kann erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler

Stöhler