

Stadt Lüdinghausen
Eing.: ...
Dez. ... FB 3

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

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

59335 Lüdinghausen

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
Internet: www.kreis-coesfeld.de
Datum: 01.06.2010

Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rohrkamp“

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

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Bekanntermaßen besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 14.03.2005 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (-MBL NRW. 2005 S. 582) für die Gemeinde/Stadt als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2).

Laut dem Fachdienst Altlasten / Bodenschutz muss die Stadt Lüdinghausen dieser Nachforschungspflicht nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt.

Die Gemeinde/Stadt als verantwortlicher Träger der Bauleitplanung hat in eigener Zuständigkeit ausreichend zu prüfen, ob ein Bodenbelastungsverdacht besteht. Liegen Anhaltspunkte für das Bestehen schädlicher Bodenveränderungen vor, wären Sie zusätzlich nach § 4 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) verpflichtet diese dem Kreis Coesfeld als zuständige Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Innerhalb des Plangebietes liegen 2 Bereiche vor, die aufgrund ihrer Vornutzung als altlastenverdächtige Fläche einzustufen sind.

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

1.)

Rohrkamp 20, Betriebsgelände der Fa. Schole Bau – Altlastenverdacht im Zusammenhang mit einer ehemaligen Betriebsstankstelle in Verbindung mit einem Waschplatzes incl. Schlammfang

2.)

Rohrkamp 22, Heizöllageranlage der Fa. Krings – Im Bereich der Lageranlage für 20.000 l Heizöl ist es im Jahre 1999 zu einem Überfüllschaden mit schädlichen Bodenverunreinigungen gekommen. Nach den hier vorliegenden Unterlagen wurde eine Bodensanierung durchgeführt. Gutachten oder Dokumentation liegen jedoch nicht vor.

Im weiteren Planverfahren ist für die o. g. Bereiche - in Abstimmung der Unteren Bodenschutzbehörde - eine Gefährdungsabschätzung erforderlich, da dem Kreis Coesfeld bislang keine Bodenuntersuchungen vorliegen.

Liegen konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte vor, sind Bodenuntersuchungen jedoch erforderlich um sicherzustellen, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben sowie die Auswirkungen auf den Boden berücksichtigt werden. Der Bauleitplan darf keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wären.

- Die Bereiche der Altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlastenflächen sind ggf. im Plan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Laut Fachdienst Immissionsschutz ist der nördliche Bereich des Bebauungsplanentwurfes ausgewiesen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und zum Schutz des sich östlich des Rohrkamps anschließenden ausgewiesenen reinen Wohngebietes gegliedert nach dem Abstandserlass 2007 mit der Festsetzung: unzulässig sind Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I bis VII.

Zulässig sind somit ausschließlich gewerbliche Nutzungen die das Wohnen im Sinne § 6 BauNVO „nicht wesentlich stören“.

Es wird angeregt, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch textl. Festsetzungen im Bestand abzusichern und Änderungen sowie Erweiterungen zuzulassen, wenn der Immissionsschutz sichergestellt werden kann.

Die Brandschutzdienststelle gibt folgenden Hinweis:

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.

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.

Werden Durchfahrten oder Zufahrten für den allgemeinen Fahrzeugverkehr durch Sperrpfosten o.ä. gesperrt, so sind diese so auszubilden, dass sie mit Geräten der Feuerwehr oder des Rettungsdienstes leicht entfernt werden können.

Die übrigen Fachdienste erheben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhr

Stöhler

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
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: 01.06.2012

Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die vorhandene bauliche Situation zwischen Rohrkamp und Werkstraße überplant um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Hierzu wird das Plangebiet im Norden als Gewerbegebiet mit der Festsetzung „Unzulässig sind Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007“ ausgewiesen. Hieran schließt sich ein Mischgebiet an, während der Süden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen ist.

Unmittelbar westlich dieses Allgemeinen Wohngebietes befindet sich der LKW-Anlieferungsbereich des dortigen Bau- und Gartenmarktes.

Im Änderungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes liegt an der Werkstraße ein Reifenbetrieb. Diese besitzen ein nicht zu vernachlässigendes Emissionsverhalten durch PKW-Verkehr auf dem Betriebsgrundstück, insbesondere aber durch den Einsatz von Schlagschraubern beim Reifenwechsel.

Durch die gewählte Gebietsausweisung wird dem Betrieb die planungsrechtliche Grundlage entzogen sowie durch die Zulassung von als WA ausgewiesenen Wohngebäuden im Nahbereich ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt herbeigeführt bzw. verschärft.

Aus den Belangen des Immissionsschutzes werden daher gegen die vorliegende Planung Bedenken angemeldet.

Es wird angeregt, die Ausweisung des Mischgebietes im südwestlichen Planbereich bis an die südliche Plangrenze in Tiefe von 2 Baugrundstücken auszuweiten. Zur planungsrechtlichen Absicherung des v.g. Reifenbetriebes kann dieser durch eine Textliche Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO abgesichert werden.

Aus **bauordnungsrechtlicher** Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch zu bedenken gegeben, dass zukünftige Probleme hinsichtlich des Gebietserhaltungsanspruches und der Entwicklung benachbarter Gewerbebetriebe auftreten könnten.

Im Plan ist teilweise das Planzeichen für das MI-Gebiet für eine Fläche mit der vorgesehenen Festsetzung WA-Gebiet benutzt. Hier wäre noch eine Änderung erforderlich.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgende Hinweise:

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) mit ≤ 3 Vollgeschossen 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. 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.
3. Ob Feuerwehr-Zufahrten, -Umfahrten, -Durchfahrten, -Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig werden, kann erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp“.

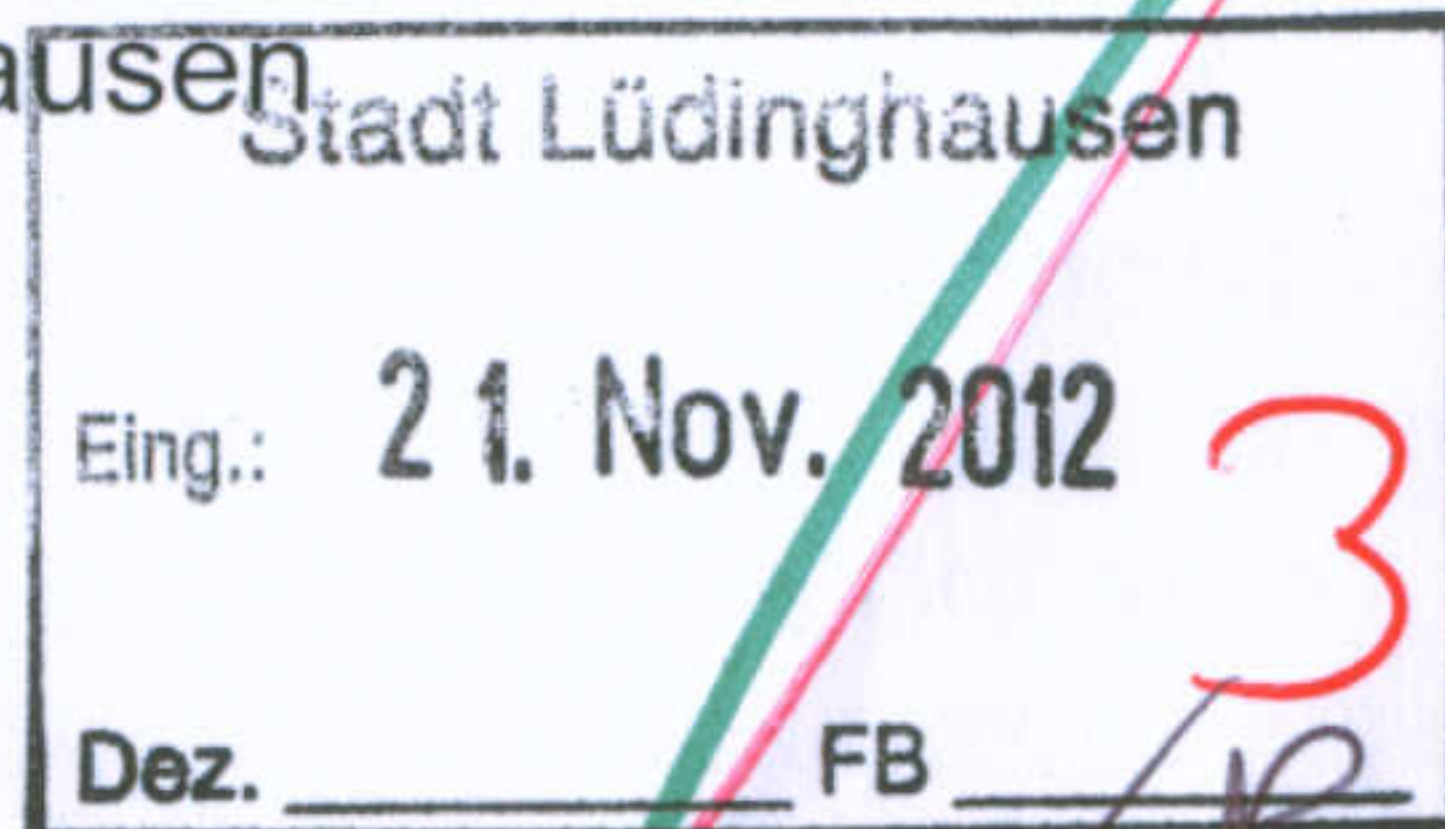
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
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: 19.11.2012

Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp“

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

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die vorhandene bauliche Situation zwischen Rohrkamp und Werkstraße überplant um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Den Anregungen des Fachdienstes **Immissionsschutz** ist bezüglich der Gebietsausweisung im südlichen Planbereich gefolgt worden, jedoch ist der vorhandene Reifenbetrieb nicht gem. § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich abgesichert worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Betrieb bei Rechtskraft des Bebauungsplanes planungsrechtlich unzulässig wird und ggfls. gegen den Planungsträger Schadensersatzansprüche anmelden kann.

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 Gewerbegebiete (GE) mit einer GRZ $\geq 0,8$ eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die

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

Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde.

2. 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.
3. Ob Feuerwehr-Zufahrten, -Umfahrten, -Durchfahrten, -Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig werden, kann erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Aus **bauordnungsrechtlicher Sicht** bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Aus planungsrechtlicher Sicht wird jedoch weiterhin zu bedenken gegeben, ob und wie die Entwicklung der benachbarten Gewerbebetriebe auch hinsichtlich des Gebietserhaltungsanspruches gesichert werden kann.

Seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** bestehen gegen die o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhlw

Stöhler