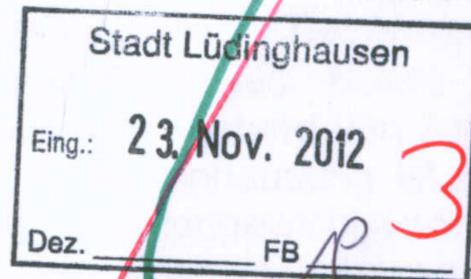


Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

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: 21.11.2012

**Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steuerhotel an der Borg“
und gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Borg-West II“**

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steuerhotel an der Borg“
und gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Borg-West II“ nimmt der
Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Aus **bauordnungsrechtlicher** Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g.
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in
einem späteren Baugenehmigungsverfahren der Abstandflächennachweis gem. § 6
BauO NRW zu führen sein wird. Sofern Abstandflächen nicht auf dem
Baugrundstück liegen, sind diese durch Baulasteintragungen gem. § 83 BauO NRW
sicherzustellen.

Weiterhin wird angeregt, dass bei der Prüfung des Immissionsschutzes die
Garagen- und Stellplatzsituation plausibel mit den erforderlichen Nutzungszeiten
abzustimmen ist. Insbesondere dann, wenn auch beabsichtigt sein sollte, dass
Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden, die den Stellplatzbedarf für andere
benachbarte Vorhaben sicherstellen. Im übrigen ist im späteren
Genehmigungsverfahren nachzuweisen / zu klären, dass die in der Nutzungszeit
eingeschränkten Stellplätze auch den gem. § 51 BauO NRW erforderlichen Bedarf
tatsächlich abdecken.

Der Fachdienst **Immissionsschutz** erklärt:

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Errichtung eines
Hotels, eines Restaurants mit Außengastronomie mit zugehörigen Tiefgaragen
sowie einer Parkpalette mit 6 Parkdecks.

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

Zur Beurteilung der Lärmsituation ist durch das Büro Uppenkamp + Partner, Ahaus eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 05 0757 12 vom 18.10.2012) gefertigt worden.

Im Rahmen dieser Berechnung wurden 8 Immissionspunkte untersucht, die Einhaltung der gem. TA Lärm heranzuziehenden Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit (Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) ist nur bei Umsetzung der nachstehend aufgeführten umfangreichen Lärminderungsmaßnahmen sichergestellt:

- Die Tiefgarage des Hotels steht zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) nur den Übernachtungsgästen des Hotels zur Verfügung. Die Stellplätze des Restaurants sind nicht in der Tiefgarage 1 nachgewiesen.
- Die Tiefgaragenzufahrt des Hotels ist entsprechend der vorliegenden Planung bis zu einem Abstand von 3m zum Nachbargrundstück eingehaust. Im Anschluss an die Einhausung ist die Fahrrampe mit einer fugendichten Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² mit einer Höhe von 2m über Gelände des Wohnhauses Borg 24 versehen.
- Haustechnische Aggregate, die sich außerhalb des Gebäudes befinden, werden schalltechnisch nicht relevant ausgeführt.
- Anlieferungsvorgänge bzw. Entsorgungsvorgänge sind auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
- Das obere Parkdeck 6 der Parkpalette ist zur Nachtzeit nicht zu nutzen. Die Parkdecks der Parkpalette (P3 bis P5) werden den Bewohnern der Apartments zugeordnet, so dass eine nachzeitliche Nutzung mit geringeren Frequentierungen einhergeht.
- Die Nordfassade der Parkpalette ist geschlossen zu realisieren. Die Öffnungen der Ostfassade sind durch Wetterschutzgitter bzw. ähnliche Materialien, deren Minderungseffekt 15 dB erfüllt, schalltechnisch zu mindern.
- Die Rampe zwischen Parkdeck 1 und der Tiefgarage 2 ist mit einer 1,5m hohen Wand zu versehen.
- Die Lüftungsschächte und der Bereich der Einfahrt der Tiefgarage 2 ist mit einer 1,5m hohen Wand zu versehen.
- Die Lüftungsschächte und der Bereich der Einfahrt der Tiefgarage 2 sind mit schallobstrierendem Material (z.B. Heraklitplatten) auszukleiden.
- Zur Abschirmung der Zufahrt und der ebenerdigen Stellplätze des Parkdecks 2 wird in Ausrichtung zu den Grundstücken der Münsterstraße 30-36 eine fugendichte Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 Kg/m² errichtet. Die Höhe dieser Wand beträgt dabei 1m bzw. 2m über Grund.
- Grundsätzlich sind die Tiefgarageneinfahrten und die Parkpalette nach dem Stand der Lärmtechnik ausgeführt. Geräuschentwicklungen durch das Garagentor und die Abdeckung von Regenrinnen werden nicht berücksichtigt.

Wie der aufgeführten Aufzählung zu entnehmen ist, sind nicht nur umfangreiche bauliche Lärminderungsmaßnahmen umzusetzen, sondern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist zudem mit einer Vielzahl von organisatorischen Maßnahmen (z.B. Nutzung der Parkpalette) verbunden.

Wie diese Maßnahmen in der Praxis umgesetzt werden können und sollen, kann den vorliegenden Planunterlagen nicht entnommen werden.

Aus den Belangen des **Immissionsschutzes** sind gegen den Bebauungsplan daher Bedenken anzumelden.

Seitens des Fachdienstes **Oberflächengewässer** bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Es wird empfohlen den als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen“ festgesetzten Bereich auch als Gewässerrandstreifen gem. § 90a LWG mitfestzusetzen.

Eine Stellungnahme kann vom Fachdienst **Kommunale Abwasserbeseitigung** zzt. **nicht** abgegeben werden, da hier keine Informationen über die beabsichtigte Niederschlagswasserbeseitigung vorliegen.

Es wird auf die erforderlichen Verfahren gem. §§ 58 I LWG (Anzeige Kanalnetz) und 8, 9 und 10 WHG hin (Gewässerbenutzung) hingewiesen.

Im Rahmen der o.g. Verfahren sind u.a. Aussagen zu folgenden Punkten zu machen:

- hydraulische und stoffliche Belastbarkeit des Einleitgewässers
- Verschmutzungsgrad und Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (s. Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Trennerlass))

Vor Antragstellung wird um Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem Fachdienst (Herr Volmer) gebeten.

Mit der **Unteren Landschaftsbehörde** wurde die Planung frühzeitig abgestimmt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Konkretisierung der Brückenplanung wird ein gesondertes Verfahren erforderlich.

Seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** bestehen gegen den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.

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 einer Geschossflächenzahl $\leq 1,2$ eine Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ($= 1.600 \text{ l}/\text{min}$) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde.
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

Stöhlw

Stöhler