

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. 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: 06.06.2018

### 33. Änderung des Bebauungsplanes „Im Rott“

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

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Der Aufgabenbereich **Altlasten / Bodenschutz** erklärt:

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 14.03.2005 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (-MBI. NRW. 2005 S. 582) besteht für die Gemeinde/Stadt als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2). Dieser Nachforschungspflicht muss die Gemeinde/Stadt nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt. Das Ergebnis der Nachforschung ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Dieser Verpflichtung ist die Stadt Lüdinghausen nachgekommen und hat Gutachterberichte zur orientierenden (Taberg Ingenieure GmbH, 17.09.2013, 13754) und ergänzenden Altlastenuntersuchung (Umweltlabor ACB GmbH, 01.12.2017, 00330GS17) vorgelegt.

Im Rahmen der durchgeführten Altlastenuntersuchungen wurde festgestellt, dass lediglich im Bereich des Standortes der ehemaligen Dampfmaschine oberflächennah eine geringe nutzungsbedingte Beeinflussung mit Mineralölkohlenwasserstoffen vorliegt. Das geringmächtige Auffüllungsmaterial wies größtenteils ein vergleichsweise geringes Schadstoffpotenzial auf. Lediglich für den Parameter Kupfer wurde ein leicht auffälliger Gehalt nachgewiesen.

#### Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70

BIC WELADE3WXXX

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

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Bauleitplanung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte keine grundsätzlichen Bedenken:

- Die lokalen Beeinflussungen mit Mineralölkohlenstoffen im Bereich des Fundamentsockels der ehemaligen Dampfmaschine sollten im Zuge der Erdbewegungen aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt werden. Erdarbeiten im Bereich des Fundamentsockels sind fachgutachterlich zu begleiten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der lokalen Bodenverunreinigungen ist zu dokumentieren.
- Das Erdreich im Bereich des vorhandenen Bunkers ist vor dem Rückbau zu beproben und auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe zu untersuchen.
- Die im nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich befindlichen Haufwerke sind einer externen Entsorgung zuzuführen.
- Das Auffüllungsmaterial ist mindestens bis 35 cm unter der späteren Geländeoberkante aufzunehmen.
- Nach dem Rückbau des ehemaligen Sägewerkes und der befestigten Flächen ist durch Kontrollproben - nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - sicherzustellen, dass die Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt werden. D. h., die in Anhang 2 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte sind einzuhalten.
- Gemäß der Begründung zur 33. Änderung des Bebauungsplanes „Im Rott“ ist eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 360, Flur 10, Gem. Lüdinghausen-Stadt erst zulässig, wenn eine entsprechende Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich einer unbedenklichen Nutzung nachgewiesen ist.

Aus Sicht des Fachdienstes **Niederschlagswasserbeseitigung** bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge gem. §§ 8, 9, 10 WHG und § 57 Abs.1 wird hingewiesen.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** wird der Planung zugestimmt.

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen in Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Um artenschutzrechtliche Straftatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurden bereits Nisthilfen für vorhandene Rauchschnalben als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneter Stelle angebracht.

Um die Gefährdung von potentiell vorkommenden Fledermäusen zu vermeiden, sollten für diese Tiergruppe ebenfalls Nisthilfen vorgesehen werden. Um nicht gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sind die Abrissarbeiten über eine Bauzeitenregelung auf die Wintermonate zu begrenzen. Alternativ wäre der Abriss durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Aus den Belangen des **Immissionsschutzes** werden keine Bedenken erhoben.

Die vorliegende 33. Änderung des Bebauungsplanes „Im Rott“ dient der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück eines ehemaligen Sägewerkes.

Nördlich schließt sich das Gewerbegrundstück der Gelsenwasser AG an. Die immissionsschutzrechtliche Lärmsituation wurde durch das Büro Uppenkamp +Partner untersucht (Gutachten Nr. 05 0639 17 vom 30.04.2018) und weist die Einhaltung der gemäß TA Lärm zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte aus.

Hinweis 1:

In den Ergebnissen Gewerbelärm wird auf Seite 7 des Gutachtens für das Vorhabengrundstück der Immissionspunkt IP04 angeführt. In der Berechnung ist dieses allerdings als IP05 berücksichtigt worden (Seiten 30, Anhang Seite 24).

Hinweis 2:

Die Beurteilung von Lärmimmissionen öffentlicher Verkehrsflächen obliegt dem jeweils zuständigen Straßenbaulastträger. Eine Zuständigkeit der hiesigen Unteren Immissionsschutzbehörde liegt somit nicht vor.

**Bauordnungsrechtlich** bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Zu dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im urbanen Gebiet wird eine klare Formulierung empfohlen.

Seitens der **Brandschutzdienststelle** und des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Stöhler