

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
Frau Schmidt
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift 48651 Coesfeld
Abteilung 01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen
Auskunft Frau Stöhler
Raum Nr. 136, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung 02541 / 18-0
Fax 02541 / 18-
E-Mail Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet www.kreis-coesfeld.de

Datum 18.11.2019

Aufstellung des Bebauungsplanes „Leversumer Straße-Südwest“

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

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen aus Sicht der **Unteren Bodenschutzbehörde** keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Plangebiet sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu verzeichnen.

Um die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

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 des Fachdienstes **Niederschlagswasserbeseitigung** bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gem. §§ 8, 9, 10 WHG und § 57 LWG wird hingewiesen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** erklärt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade liegt. Unmittelbar nördlich und westlich grenzt an die geplante Wohnbaufläche das Landschaftsschutzgebiet 2.2.02 „Leversum-Dorfbauerschaft“ (festgesetzt über den Landschaftsplan Olfen-Seppenrade) an. Innerhalb des Gebietes sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. § 23 -§ 30 Bundesnaturschutzgesetz vorhanden. Gegenüber dem geplanten Bebauungsplan bestehen keine Anregungen oder Bedenken seitens der Unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Es wird jedoch angeregt, die folgenden Punkte zu überdenken:

1) Grundstückshöhen/unterer Bezugspunkt:

Aus der Festsetzung geht nicht eindeutig hervor, wie die Höhenanpassung an die Ausbauhöhen der Straße genau erfolgen soll. Wo befindet sich die rückwärtige Baugrenze? Insbesondere bei von der Längsseite erschlossenen Eckgrundstücken ist dies unklar.

Ein maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die planungsrechtlichen Bebauungsplanfestsetzungen, z.B. zur Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, wird definiert. Zur genaueren Interpolation rege ich jedoch an, weitere Höhenkoten zu ergänzen. Besonders bei den Grundstücken an der östlichen Stichstraße ist eine Interpolation kaum möglich.

Für die bauordnungsrechtliche Ermittlung von Höhen baulicher Anlagen gilt die natürliche Geländeoberfläche (§2 Absatz 4 BauO NRW 2018), die laut Begründung zum Bebauungsplan im Plangebiet durchgehend ca. 1m tiefer liegt als das geplante Höhenniveau der Erschließungsstraße.

Damit die Geländehöhen, die sich aus den offensichtlich auf allen Grundstücken erforderlichen Geländeauffüllungen ergeben, auch als Grundlage die Ermittlung bauordnungsrechtlichen Höhen von baulichen Anlagen (z.B. Grenzgaragen, Geländeauffüllungen an der Nachbargrenze etc.) angewendet werden können, empfehle ich für die einzelnen Grundstücke oder Bebauungsplanbereiche eine eindeutige neue Geländeoberkante (Höhe über NHN) festzusetzen. Die Anpassung an die Ausbauhöhen der Erschließungsstraße sollte also eine Festsetzung einer neuen Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 beinhalten.

2) Bauweise:

Laut Bebauungsplan sind in WA 3 und 4 nur Einzelhäuser zulässig, die maximal 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit aufweisen dürfen.

In der Begründung zum Bebauungsplan steht unter Punkt 3.3 jedoch, dass nur Einfamilienhäuser zulässig sind.

Eine Verdichtung im Gebiet WA5 kann durch die Festsetzung einer offenen Bauweise in

Verbindung mit schmalen kleinen Grundstücken nicht garantiert werden. Beim Erwerb zweier oder mehrerer Grundstücke könnte nach deren Verschmelzung laut B-Plan auch ein freistehendes Einfamilienhaus entstehen.

3) Örtliche Bauvorschriften:

Die Angaben zur zulässigen Dachneigung unterscheiden sich zwischen Planstempel, Textteil und Begründung zum Bebauungsplan.

Es wird ein Abgleich empfohlen, der im Ergebnis eine eindeutige Angabe beinhaltet.

Toleranzen könnten zur Verwirrung führen und lassen keine eindeutige Prüfung im Bauantragsverfahren zu.

In Bezug auf die Trauflänge zur Ermittlung von maximal zulässigen Gauben- und Giebelgrößen ist nicht erkennbar, wie diese zu ermitteln ist.

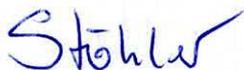
Handelt es sich hierbei beispielsweise um die gesamte Dachlänge (=größere Gauben durch großen Dachüberstand) oder um die Länge der darunterliegenden Außenwand bzw. Gebäudeseite. Es wird angeregt, eine Definition zu ergänzen.

Aus **brandschutztechnischer Sicht** kann der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zugestimmt werden, da die vorgesehene Löschwasserversorgung von 48 cbm/h für 2 Stunden durch den Versorger nicht verpflichtend bestätigt wird.

Bei der Planung der Löschwasserversorgung ist unter Berücksichtigung der Löschwasserrichtlinien Stand 2018-4, auf Grundlage des Deutschen Feuerwehrverbandes, der AGBF Bund und den DVGW Arbeitsblättern zu berücksichtigen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt wird.

Das **Gesundheitsamt** gibt den Hinweis, dass die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 3.8 beachtet werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler