



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	20.12.2019

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan „Rohrkamp-Nordwest“

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

Sehr geehrte Frau Schmidt,

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp-Nordwest“ bestehen aus Sicht der **Unteren Bodenschutzbehörde** keine grundsätzlichen Bedenken.

Im überplanten Bereich sind bisher keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sowie keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Altlastenerlasses (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) bekannt.

Um die Belange des Bodenschutzrechts zur 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 Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen“.

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland
VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
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



Die Stellungnahme des Aufgabenbereiches Immissionsschutz lautet:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp-Nordwest“ dient der Erweiterung des vorhandenen fleischverarbeitenden Betriebes sowie der Schaffung von Baurecht für eine Mehrfamilienwohnbebauung.

Gewerbegebiet

Der südliche Planbereich soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 wird das Gewerbegebiet gegliedert nach dem Abstandserlass 2007, Betriebe der Abstandsklassen I bis VII sind mit Ausnahme der lfd. Nr. 191 (Fleischzerlegebetriebe) unzulässig.

Die Sicherstellung des Immissionsschutzes durch Lärm des vorhandenen Fleischzerlegebetriebes an den nächstgelegenen, vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen wurde durch eine lärmtechnische Berechnung auf der Grundlage der TA Lärm durch das Büro Uppenkamp + Partner (Gutachten Nr. I03 0973 18 vom 05.10.2018) nachgewiesen.

Gegen eine generelle Zulässigkeit der lfd. Nr. 191 (Abstandsklasse VI) bestehen aus den Belangen des Immissionsschutzes hingegen Bedenken.

Betriebe der Abstandsklasse VII können ebenfalls durch die Textl. Festsetzung 1.2.1 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten –z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Ob die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gewählten „besonderen technischen Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen“ geeignet sind, die Sicherstellung des Immissionsschutzes zu gewährleisten, kann jedoch nur auf der Grundlage einer Berechnung geprüft werden.

Es wird daher gebeten, die Textl. Festsetzung wie folgt abzuändern:

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sowie Änderungen und Erweiterungen des vorhandenen Betriebes der lfd. Nr. 191 des Abstandserlasses 2007 wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes gutachterlich nachgewiesen wird.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1.2.3 sind im gekennzeichneten Schutzstreifen der 110 kV-Leitung Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) nicht zulässig.

Es wird gebeten, die Klammeraufzählung durch *sowie ständige Arbeitsplätze* zu ergänzen.

Mischgebiet

Der nördliche Planbereich dient der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von 2 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit jeweils 16 Wohneinheiten. Im südwestlichen Bereich des Mischgebietes, teilweise unter der Hochspannungsleitung, soll eine gewerbliche Nutzung mit Bürogebäude und Lagerhalle entstehen.

Mischgebiete erfordern ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies „gleichberechtigte Nebeneinander“ kann vor dem Hintergrund der geplanten Errichtung von 32 Wohneinheiten und 1 Gewerbenutzung nicht erkannt werden.

Bei einer erkannten Nichtigkeit der Ausweisung „Mischgebiet“ würde auf der Grundlage des § 34 BauGB dann der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zu berücksichtigen sein. Dieses führt unter Berücksichtigung der umliegenden gewerblichen Nutzungen (Maggi, aber insbesondere der direkt benachbarte Fleischzerlegebetrieb) zu einem Immissionskonflikt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anhang 4 des Abstandserlasse 2007 bei Hochspannungsfreileitungen für 110 kV / 50 Hz ein Schutzabstand von jeweils 10 m, gemessen von der äußeren stromführenden Ader, von einer Bebauung, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient, freizuhalten ist.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus den v.g. Gründen erhebliche Bedenken. Herr Hisler von der Immissionsschutzbehörde ist gerne bereit, die Bauleitplanung zusammen mit dem hiesigen Bauordnungsamt zu erörtern.

Aus Sicht des Fachdienstes **Niederschlagswasser** bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan. Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge gemäß §§ 8, 9, 10 WHG und 57 LWG wird hingewiesen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplaners „Rohrkamp-Nordwest“ werden keine **bauordnungsrechtlichen Bedenken** gesehen.

Folgender **Hinweis** wird gegeben:

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dem Gebietscharakter eines MI-Gebietes eine Gleichrangigkeit der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe die das Wohnen nicht wesentlich stören zugrunde liegt.

Dies bedingt, dass das Wohnen nicht störende Gewerbe nicht nur qualitativ gleichwertig (gleichberechtigt) nebeneinander, sondern auch quantitativ erkennbar in einem MI-Gebiet vorhanden sein muss. Im Ergebnis darf in einem MI-Gebiet nicht eine der Hauptnutzungen optisch eindeutig dominieren.

Bei der geringen Größe des MI-Gebiets und dem Ausschluss von Bereichen an der Hochspannungsleitung (die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sind) halte ich die geplante Wohnungsanzahl von 32 Wohneinheiten für nicht realisierbar.

In der Gemengelage des dort vorhandenen Umfeldes (Gewerbe, Hochspannungsleitung, Skateranlage, Parkplatzflächen) sind Wohnnutzungskonflikte nicht auszuschließen.

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise der **Brandschutzdienststelle** berücksichtigt werden:

Die Versorgung mit Löschwasser zur Deckung des Grundschatzes hier 96 m³ pro Stunde für 2 Stunden gem. Merkblatt DVGW W 405 hat durch den zuständigen Konzessionsinhaber zu erfolgen. In dem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die Installation der Hydranten so zu erfolgen hat, dass gem. Merkblatt des DFV; DVGW und AGBF „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ Hydranten so anzuordnen sind, dass sie max. 75 m Lauflinie von den Zugängen zu den einzelnen Grundstücken aus zu erreichen sind. Weiterhin müssen Hydranten so im Straßenquerschnitt

installiert werden, dass die Wasserentnahme leicht möglich ist. Eine Installation in ausgewiesenen Parkflächen ist nicht zulässig.

Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußboden mehr als 7,00m 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 der Feuerwehr (z.B. Hub- Rettungsfahrzeug) zu schaffen.

Ob Feuerwehr-Zufahrten, -Umfahrten, -Durchfahrten, -Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig werden, kann erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Die Erschließungsstraße zu den Grundstücken ist so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahrbar ist. Die Kurvenradien der Straßeneinmündung und Grundstücksüberfahrten sind gleichermaßen zu bemessen.

Die Planunterlagen haben im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vorgelegen und wurden hinsichtlich **gesundheitlicher Belange** geprüft. Die geplante Erweiterung des FZM Frischezentrum Mavrazotis GmbH kann zu erhöhten Lärmimmissionen führen, die sich nachteilig auf die menschliche Gesundheit auswirken könnten. Hierzu liegt eine Schallimmissionsprognose des Büros Uppenkamp und Partner (Nr. 103 0973018 v. 05.10.2018) vor. Danach sind die Immissionswerte sowohl am Tag als auch nachts eingehalten. Seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen gegen die o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler