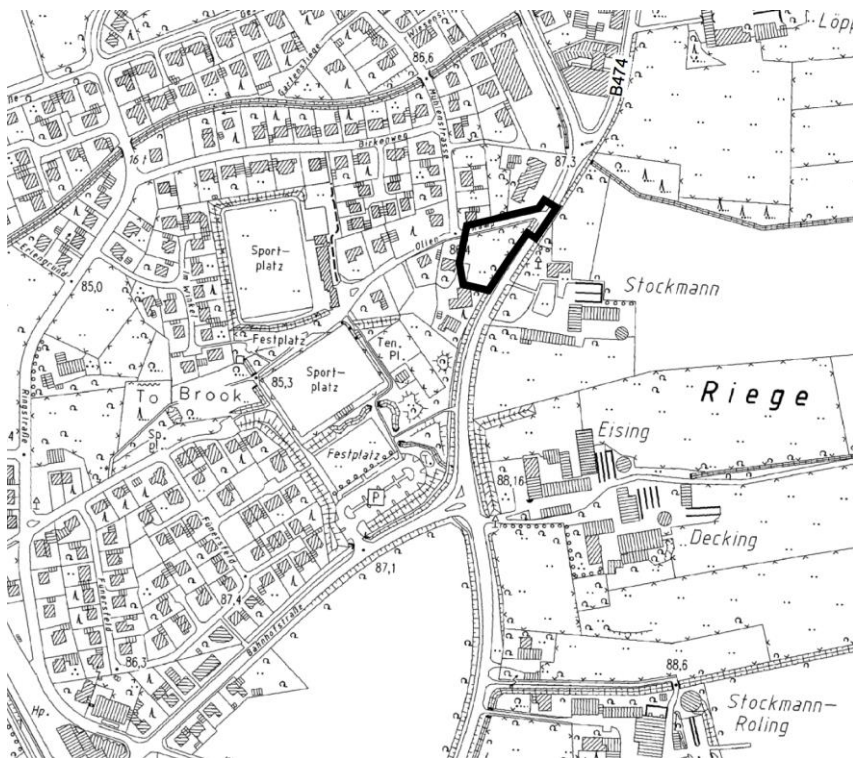


# 43. Änderung Begründung Bebauungsplan „Gartenstiege“

Verfahren: § 13a BauGB

Gemeinde Rosendahl



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>5</b>	
2.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Änderung des Maß der baulichen Nutzung	5	
2.3	Änderung der überbaubaren Fläche	5	
2.4	Dachneigung	6	
2.5	Erschließung	6	
2.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6	
<b>3</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>6</b>	
3.1	Eingriffsregelung	6	
3.2	Biotop- und Artenschutz	7	
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
3.4	Forstliche Belange	10	
3.5	Belange des Klimaschutzes	10	
<b>4</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>	
4.1	Ver- und Entsorgung	10	
4.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11	
4.3	Immissionsschutz	11	
4.4	Denkmalschutz	13	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 den Beschluss zur 43. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick gefasst. Das Plangebiet umfasst einen rund 0,28 ha großen Bereich, der sich am südöstlichen Ortsrand der Ortslage sowie im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ befindet. Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke 500, 501 und 445 (Teilbereich), Flur 14, der Gemarkung Holtwick sowie Teilbereiche des Flurstücks 41, Flur 13, der Gemarkung Holtwick und wird begrenzt durch

- die an die B 474 und die der Straße „Ollen Kamp“ angrenzende Wohnbebauung im Norden, Westen und Süden sowie
- die Bundesstraße B 474 im Osten.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Bauvorhaben, welches die Realisierung einer Lagerhalle inkl. Büroräumen sowie eines Wohnhauses vorsieht. Dementsprechend ist als Planungsziel der Bebauungsplanänderung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung zu nennen.

Da das oben genannte Planvorhaben auf Grundlage der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Planungsvorhabens zu schaffen.

### **1.3 Planverfahren**

Da durch die o.g. Änderungspunkte die Grundzüge der Planung berührt werden und sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rosendahl befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,28 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben,

die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Das vorliegende Änderungsverfahren soll daher auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Der Änderungsbereich weist gegenwärtig - entgegengesetzt zu den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes - keine Bebauung auf und stellt sich als Grünfläche dar. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft die Straße „Ollen Kamp“. Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Bundesstraße 474 und den dort verlaufenden Fuß- und Radweg begrenzt. Vereinzelt befinden sich Bäume entlang des Fuß- und Radweges. Im Süden und Westen des Änderungsbereiches schließt sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an, dessen Grundstücke durch Schnitthecken vom Plangebiet abgegrenzt werden.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Regionalplan Münsterland stellt die Fläche des Änderungsbereiches als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl wird die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dementsprechend wird der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich jedoch um ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, ist es gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB zulässig den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Zudem wird eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 30 – 50° auszubilden.

## **2 Änderungspunkte**

### **2.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Bebauung zu schaffen, wird die Art der baulichen Nutzung die im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist durch „Mischgebiet“ ersetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.

### **2.2 Änderung des Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird aufgehoben. Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen fest. Zudem wird die gegenwärtig auf 0,3 begrenzte Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt, wobei sich die Festsetzung an den Obergrenzen der BauNVO für ein „Mischgebiet“ orientiert und eine wirtschaftliche Ausnutzung im Sinne einer nachhaltigen Flächenversiegelung sicherstellt. Auch im Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe ergeben sich Änderungen, da die gegenwärtig wirksame Festsetzung der Drempelhöhe von 0,75 m wegfällt und durch eine im Plan eingezeichnete maximale Baukörperhöhe ersetzt wird.

### **2.3 Änderung der überbaubaren Fläche**

Um eine flexible Ausnutzung des Änderungsbereiches zu ermöglichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine großzügig gefasste Baugrenze festgesetzt, wie es auch im rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall ist. Jedoch ist in dem neu aufgestellten Bebauungsplan ein veränderter Verlauf der Baugrenze vorgesehen, da zum einen die heute wirksame Baugrenze im südlich angrenzenden Wohngebiet weiterverläuft und zum anderen eine Änderung der Abstände zu den angrenzenden Verkehrsstraßen und der Wohnbebauung vorgesehen ist. Zu der angrenzenden Wohnbebauung im Süden und Westen sowie zu der Erschließungsstraße im Norden hält die Baugrenze des vorliegenden Bebauungsplanes einen Abstand von 3,0 m ein. Zu der im Osten verlaufenden Bundesstraße wird der Abstand auf 1,0 m reduziert. Um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrenze sicherzustellen, wird darauf verzichtet den spitzwinkelig zulaufenden Teil der Fläche im Kreuzungsbereich der Verkehrsstraßen mit in die Baugrenze zu integrieren. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft die Festset-

zung, dass zur Minimierung der Flächenversiegelung nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind. Diese Festsetzung wird in der Änderung nicht übernommen, da nunmehr mithilfe der festgesetzten Grundflächenzahl eine unverhältnismäßige Versiegelung ausgeschlossen wird.

## **2.4 Dachneigung**

Im Bebauungsplan ist derzeit das Satteldach als Dachform mit einer Neigung von 30 – 50° festgesetzt. Im Sinne einer Flexibilisierung dieser Regelung, auch im Rahmen einer angestrebten gemischten Nutzung, wird festgesetzt, dass Dachneigungen von 0 – 45° zulässig und dementsprechend auch Flachdächer realisierbar sind.

## **2.5 Erschließung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden über die Straße „Ollen Kamp“ erschlossen. Um eine leistungsfähige Erschließung sicherzustellen, ist die Einmündung des „Ollen Kamp“ in die B 474 verkehrsgerecht auszubauen. Die entsprechenden Flächen werden in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Entlang der Bundesstraße B 474 sowie im Einmündungsbereich des „Ollen Kamp“ wird ein „Ein- und Ausfahrtsverbot“ festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Bundesstraße zu vermeiden.

## **2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung trifft Festsetzungen zu den vorhandenen Lärmpegelbereichen in dem Plangebiet, um den Schutz vor Lärmeinwirkungen, die durch den Straßenverkehr der B 474 entstehen, bei Neubauten sicherzustellen. Daraus resultierende Lärmschutzmaßnahmen sind dem Abschnitt zum Immissionsschutz (siehe Punkt 4.3) zu entnehmen.

## **3 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **3.1 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

### **3.2 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage, d.h. anhand bereits vorliegender Informationen sowie einer im August 2019 durchgeführten Ortsbegehung erstellt (Stufe I). Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern erforderlich und auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Hrsg.): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen. Düsseldorf 2010

#### **• Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingangsbereich von Rosendahl im Ortsteil Holtwick und umfasst eine Fläche von rund 0,28 ha. In östlicher Richtung an das Plangebiet angrenzend verläuft die B 474 mitsamt Fuß- und Radweg sowie straßenbegleitenden Einzelbäumen (Linden, Kastanie). Im Norden wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Ollen Kamp“ begrenzt. In westlicher und südlicher Richtung schließen sich private Wohnhäuser einschließlich dazugehöriger Gartenbereiche an. Das Plangebiet selbst wurde z. Z.T. der Ortsbegehung als innerörtliche Wiese genutzt. Es ist von einem mehrmaligen Schnitt der Fläche auszugehen. Im Westen des Plangebietes entlang der Grenze zu umliegenden Privatgärten steht ein junger Obstbaum.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Grünstrukturen von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Durch die östlich verlaufende B 474 bestehen Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr und Störungen durch Fußgänger und Radfahrer.

#### **• Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet, Messtischblatt 3908 (Quadrant 4) 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumkategorien (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fettwiesen und -weiden) 2 Fledermaus-, 27 Vogelarten sowie eine Amphibie (Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung\* für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/arten-schutz/infosysteme/fundortkataster/>. Abgerufen: August 2019.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3908, Stand: August 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = kein Vorkommen anzunehmen, + = Vorkommen nicht auszuschließen.

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential-Analyse	Kleingehölze Alleen, Bäume	Wiese
<b>Säugetiere</b>							
Eptesicus	serotinus	Breitflügel-Fledermaus	N	G-	+	Na	Na
Pipistrellus	pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	(Na)
<b>Vögel</b>							
Accipiter	gentilis	Habicht	B	G-	-	(FoRu), Na	(Na)
Accipiter	nisus	Sperber	B	G	+	(FoRu), Na	(Na)
Alauda	arvensis	Feldlerche	B	U-	-		FoRu!
Anthus	pratensis	Wiesenpieper	B	S	-		FoRu
Anthus	trivialis	Baumpieper	B	U	-	FoRu	
Ardea	cinerea	Graureiher	B	G	-	(FoRu)	Na
Asio	otus	Waldohreule	B	U	-	Na	(Na)
Athene	noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)	Na
Buteo	buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	Na
Carduelis	flannabina	Bluthänfling	B	unbek.	-	FoRu	
Coturnix	coturnix	Wachtel	B	U	-		(FoRu)
Cuculus	canorus	Kuckuck	B	U-	-	Na	(Na)
Delichon	urbica	Mehlschwalbe	B	U	-		(Na)
Dryobates	minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	(Na)
Dryocopus	martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	(Na)
Falco	innunculus	Turmfalke	B	G	+	(FoRu)	Na
Hirundo	rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	Na
Luscinia	megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu!	
Passer	montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na)	Na
Perdix	perdix	Rebhuhn	B	S	-		FoRu
Phoenicurus	phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	(Na)
Scolopax	rusticola	Waldschnepfe	B	G	-	(FoRu)	
Streptopelia	turtur	Turteltaube	B	S	-	FoRu	(Na)
Strix	aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	(Na)
Sturnus	vulgaris	Star	B	unbek.	-		Na
Tyto	alba	Schleiereule	B	G	-	Na	Na
Vanellus	vanellus	Kiebitz	B	U-	-		FoRu
<b>Amphibien</b>							
Hyla	arborea	Laubfrosch	N	U	-	Ru!	Ru

• **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im Plangebiet und Auswirkungsprognose**

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstruktu-



ren und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumsprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden. Zudem sind - auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht immer artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern z.B. die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

In Bezug auf **Säugetiere** (vgl. Tab. 1, hier: Zwerg-, Breitflügelfledermaus) können Quartierorkommen von „Gebäudefledermäusen“ im Bereich des Plangebietes offenkundig ausgeschlossen werden (keine Gebäude im Plangebiet). Relevante Nahrungsfunktionen sind aufgrund der Größe und der Ausstattung nicht anzunehmen. Die bestehenden Einzelbäume übernehmen keine Funktionen als Leitstruktur. Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren. Dies gilt auch für einen etwaigen Verlust als Nahrungshabitat, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und der umliegenden Strukturen (Hofstelle, Gartenbereiche, Grünanlagen der Sportplätze) in dieser Hinsicht keine essentielle Funktion für die potentiellen Fledermausarten übernimmt.

Hinsichtlich der **Avifauna** sind bei den bestehenden Grünstrukturen sowie der vorliegenden Störungen durch die B 474 mitsamt Fuß- und Radweg lediglich Sperber und Turmfalke nicht gänzlich auszuschließen (vgl. Tab. 1). In dieser Hinsicht kann das Plangebiet ein sporadisch genutztes Teilnahrungshabitat für die Arten darstellen. Eine essentielle Funktion und damit ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann jedoch ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht anzunehmen, da weder ausreichend große und ungestörte Gehölzbestände noch Gebäudenischen vorkommen. Die ökologische Funktion gem. § 44 (5) BNatSchG ist durch die gleich- bzw. höherwertigen Strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang auch bei Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt.

Im Rahmen der erfolgten Bestandserfassung wurden Hinweise auf Vorkommen europäischer Vogelarten (Taubennest) im Plangebiet festgestellt. Da die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden Einzelbäume nicht planungsrechtlich festgesetzt werden, ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (europäische Vogelarten) eine ggf. notwendige Entfernung nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) eines jeden Jahres durchzuführen.

- **Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Gehölzentfernungen (sofern erforderlich) sind zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden sind.

### **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

### **3.4 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

### **3.5 Belange des Klimaschutzes**

Durch die Planung erfolgt die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für das Plangebiet aktuell „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Planungsrechtlich sind daher mit der vorliegenden Änderung in „Mischgebiet“ keine relevanten Belange des Klimaschutzes betroffen. Vielmehr sorgt die geplante Innenverdichtung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden dafür, dass einer weiteren Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich entgegengewirkt wird. Aufgrund der integrierten Lage können auch Verkehrsbewegungen durch die zukünftigen Bewohner sowie Kundenverkehre minimiert und auf eine bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Aufgrund der Lage der Fläche im innerörtlichen Bereich von Rosendahl, ist diese durch bestehende Vorbelastungen aus dem Straßenverkehr gekennzeichnet. Zukünftige Gebäude werden entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet.

## **4 Sonstige Belange**

### **4.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Baufläche innerhalb des Änderungsgebietes wird durch die bestehenden Netze bzw. ihren Ausbau sichergestellt.

Für ein Wohngebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden anzusetzen und von der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Art, Nutzung und Bauweise der möglich zu errichtenden

Gebäude im Bebauungsplangebiet wird davon ausgegangen, dass eine besondere Brandgefährdung und somit ein erhöhter Löschwasserbedarf besteht. Es ist dabei eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 können Löschwasserquellen im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt herangezogen werden. In diesem Umkreis liegen mehrere Hydranten auf dem Trinkwassernetz. Auf Grundlage einer Rohrnetzberechnung wurden für diese Hydranten eine flächenmäßige Entnahmemöglichkeit von 96 m<sup>3</sup>/h nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb durch diese Entnahmeknoten eine Löschwasserversorgung gesichert ist.

#### **4.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für die Fläche des Änderungsbereichs nicht bekannt.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet\*.

Dabei wurden sowohl die von dem Verkehr auf der B 474 verursachten Straßenverkehrsimmissionen, als auch der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm betrachtet.

- **Gewerbelärm**

Als Grundlage für die Ermittlung des Gewerbelärms eines ansiedlungswilligen Elektrobetriebes in der näheren Umgebung des Plangebietes dienen die Richtwerte der TA Lärm. Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass die gem. Nr. 6.1 der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im nachbarschaftlichen Umfeld des Plangebietes im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und mindestens 11 dB(A) unterschritten werden. Ein Nachtbetrieb (22.00 – 6.00 Uhr) ist nicht vorgesehen.

Dementsprechend hat der Gewerbelärm keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

- **Verkehrslärm**

Als Grundlage für die Ermittlung des von der B 474 ausgehenden Verkehrslärms dienen ebenfalls die Richtwerte der TA Lärm.

Die schalltechnische Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, dass der in Mischgebieten anzustrebende Orientierungswert von tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB (A) im nordwestlichen und westlichen Bereich des Plangebietes eingehalten, jedoch im Nahbereich der Bundesstraße um bis zu 7 dB(A) überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) je nach Geschoss al-

\* Schalltechnische Untersuchung gem. DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau – zur Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ der Gemeinde Rosendahl, Ortsteil Holtwick, Bericht Nr. 4164.1/02, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, November 2019

sowie

Ergänzende Stellungnahme vom 27.02.2020 zum vorgenannten Bericht Nr. 4164.1/02, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, November 2019

lenfalls im Nordwesten eingehalten und im Nahbereich jedoch auch um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Nach den Berechnungsvorschriften der DIN 4109-2 ergeben sich demnach Außenlärmpegel, die die Orientierungswerte überschreiten, sodass der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen ist. Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann auch durch bauliche Maßnahmen am Gebäude oder einer günstigen Gebäudestellung erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa Lärmschutzwände/-wälle – scheiden in der gegebenen Situation entlang der B 474 aus, da zum einen keine ähnlichen Maßnahmen entlang der Bundesstraße errichtet worden sind und man daher zum anderen aus städtebaulicher Sicht, ein einheitliches Bild anstrebt.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der B 474 sind für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnung und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnung und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnung und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$
Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,ges}$  hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des

Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts  $> 45$  dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich

#### **4.4 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, April 2020

WoltersPartner  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld