

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Bauamt
z. Hd. Frau Brodkorb
Postfach 1109

48713 Rosendahl



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: 15.01.2014

Aufstellung des Bebauungsplanes „Mohnweg“ im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Brodkorb,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mohnweg“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

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

Seitens des Eigentümers des Grundstückes „Mohnweg 4“ wurde ebenfalls Interesse an einer Hinterlandbebauung geäußert. Insofern wird angeregt zu prüfen, ob der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes entsprechend erweitert werden kann.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in der bisher ruhigen Gartenzone einer Hinterlandbebauung durch Wohnhäuser zu ermöglichen. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 1.1** wird ein Teil der sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z. B. Tankstelle) für grundsätzlich zulässig erklärt. Seitens der Bauaufsicht wird eine grundsätzliche Zulassung solcher, mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen für nicht empfehlenswert gehalten.

Aufgrund der vorhandenen Struktur des Gebietes wird angeregt, die Festsetzung zumindest zu streichen. Eine Nichtzulassung dieser Nutzungen wird darüber hinaus für sinnvoll gehalten. Die planungsrechtliche Hoheit liegt jedoch bei der Gemeinde.

Aus den Belangen des **Immissionsschutzes** bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls keine Bedenken.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland
Kto. Nr. 59 001 370
BLZ 401 545 30
IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC WELADE3WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG
Kto. Nr. 5 114 960 600
BLZ 428 613 87
IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund
Kto. Nr. 1 929 460
BLZ 440 100 46
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

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Tankstellenbetrieb mit Kfz-Reparaturbetrieb. Die Ausweisung des Plangebietes führt zu keiner Verschlechterung der vorhandenen Immissionssituation, da der Betrieb schon heute an den vorhandenen Wohnnutzungen (Schlesierweg 3 und 4 sowie Billerbecker Straße 32) den Immissionsschutz sicherstellen muss. Die lärmintensivsten Bereiche des Betriebes befinden sich an der nördlichen Gebäudeseite, der Abstand zu den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen wird nicht verkürzt.

Laut des hiesigen Bauordnungsamtes hat der Eigentümer des Grundstückes „Mohnweg 4“ ebenfalls Interesse an einer Hinterlandbebauung geäußert. Aus den Belangen des Immissionsschutzes bestehen gegen eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um das Flurstück 853 ebenfalls keine Bedenken.

Laut Aufgabenbereich **Grundwasser** sollte die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der **Unteren Wasserbehörde** des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Zur vorliegenden Planung werden seitens der **Unteren Landschaftsbehörde** nachfolgende Anmerkungen gemacht:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. von einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB kann abgesehen werden. Dem Vorhaben steht aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Seitens der **Unteren Gesundheitsbehörde** und seitens der **Brandschutzdienststelle** bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 15.01.2014,
Anlage III zur SV VIII/678**

Das Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 17, Flurstück Nr. 852 (Mohnweg 4) wird in den Planbereich einbezogen.

Bauaufsicht

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 erhält folgende Fassung:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3 – 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbau-betriebe, Tankstellen) **nicht** zugelassen.“

Immissionsschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mohnweg“ bestehen und dieses auch für die vorgesehene Erweiterung des Planbereiches um das Grundstück Flurstück Nr. 852 gilt.

Fachdienst Wasserwirtschaft; Aufgabenbereich Grundwasser

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Anbindung der Einzelgrundstücke an das öffentliche Netz.

Die Hinweise zur Eigenwasserversorgung und zur Nutzung von Erdwärme werden zur Kenntnis genommen.

Untere Landschaftsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.