

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: 23.06.2014

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

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

Sehr geehrte Frau Brodkorb,

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

**Immissionsschutzrechtliche** Anregungen werden daher nicht vorgetragen, da durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung der jetzigen Immissionssituation stattfindet.

Der Aufgabenbereich **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis:

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte 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.

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

Die **Bauaufsicht** nimmt wie folgt Stellung: Die Neuausweisung von (nur) drei Grundstücken als Besonderes Wohngebiet (WB) gem. §4a BauGB resultiert nach hiesiger Kenntnis aus dem Bestreben, auf dem süd-westlichen der drei betroffenen

#### 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

Flurstücke in einer beengten Situation neben den vorhandenen Wohnnutzungen auch eine (nicht-störende) gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Da ein Besonderes Wohngebiet entsprechend §4a (1) Satz 1 BauNVO nur für bereits überwiegend bebaute Gebiete bestimmt ist und nach der Kommentierung zur BauNVO (Fickert/Fieseler, 9. Auflage) und der darin zitierten Rechtsprechung eine solche Ausweisung für die Sicherung der Eigenart eines Gebietes genutzt werden kann bzw. soll, spricht vieles dafür, dass eine größere Gebietsbetrachtung dem Ziel eines Besonderen Wohngebietes in geeigneterer Weise entspräche. Der kleine Umfang lässt nur schwer die nach Kommentierung erforderliche besondere Eigenart eines Gebietes erkennen.

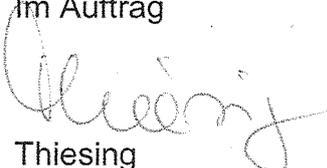
Um dem mit einem Besonderen Wohngebiet einhergehenden städtebaulichen Ziel – Erhalt und Fortentwicklung der Wohnnutzung bei gleichzeitigen gewerblichen Nutzungen- im Ortskern Darfeld umfassender zu entsprechen, wird daher angeregt, auch den östlichen angrenzenden Bereich bis zum Darfelder Markt in die neue Gebietsausweisung einzubeziehen; ob dieser Anregung entsprochen wird, entscheidet jedoch die Gemeinde Rosendahl im Rahmen Ihrer Planungshoheit. Bei der größeren Gebietsbetrachtung könnten auch Aussagen getroffen werden, wo und wie die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung erfolgen soll.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Stellungnahme ist darauf hinzuweisen, dass der Stellplatzbedarf für die eine neue gewerbliche Nutzung auf dem südwestlichen Grundstück selbst oder auf in der Nähe befindlichen Grundstücken nachzuweisen ist. Ggf. kann dieses nur durch die Baulastübernahme eines Grundstückseigentümers außerhalb des derzeit geplanten Besonderen Wohngebietes erfolgen.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden zunächst auf dem Grundstück selbst oder öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen liegen müssen. Alternativ kommt nunmehr – wie nach Wegfall der Funktion als öffentliche Grünfläche auch für das Flurstück 188- die Übernahme einer entsprechenden Abstandsflächenbaulast in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Thiesing

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 23.06.2014 bezüglich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch;  
Anlage I zur SV IX/015/1**

**Fachdienst Grundwasser**

Der Hinweis des Aufgabenbereiches Grundwasser, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen sollte, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass Anlagen der Eigenwasserversorgung im Einzelfall in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unten Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen sind, wird zur Kenntnis genommen.

**Fachdienst Bauaufsicht**

Die Ausweisung des Besonderen Wohngebietes (WB) nach § 4a (1) Satz 1 BauNVO erfolgt für den beschlossenen Änderungsbereich.

Durch die Ausweisung des WB-Gebietes soll der Charakter des Wohngebietes erhalten bleiben, daneben werden aber auch Nutzungen zugelassen, die je nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Hauptnutzung vereinbar sind. Eine Erweiterung des Bereiches in östlicher Richtung erfolgt nicht, da hier ein Mischgebiet vorherrscht, welches auch im Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ ausgewiesen ist. Wird zukünftig eine Planänderung in dem östlichen Bereich erforderlich, so wird diese Thematik der Gebietsausweisung im Rahmen des Änderungsverfahrens aufgegriffen und nochmals betrachtet.

Der Stellplatzbedarf und die Berücksichtigung der Abstandsflächen sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.