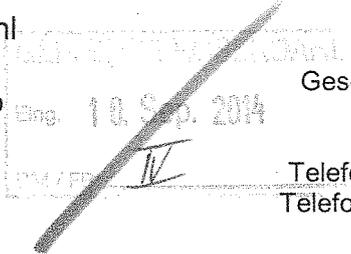


Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

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](mailto:Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de)  
Internet: [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)

Datum: 08.09.2014

### 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Brodkorb,

zu dem vorgenannten Planvorhaben werden aus den Belangen der Abteilung 70 - Umwelt- nachstehende Anregungen und Informationen vorgetragen.

Folgende Aufgabenbereiche wurden beteiligt:

- Altlasten (Frau Schweig)
- Untere Landschaftsbehörde (Herr Lasogga)
- Kommunale Abwasserbeseitigung (Herr Bickel)
- Grundwasser (Herr Aufderhaar)
- Immissionsschutz (Herr Hisler)

Aus den Belangen des **Immissionsschutzes** bestehen gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Bedenken.

Hinweis:

Wie dem Anschreiben zu entnehmen ist, soll der Änderungsbereich, ausgewiesen als Mischgebiet, für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses genutzt werden.

Dies führt zu einer weiteren Verdichtung der Wohnnutzungen im Quartier, das nach § 6 BauNVO geforderte gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben verschiebt sich immer mehr zu reinem Wohnen.

#### 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

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.

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch gebeten, folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Unterschiedliche Nutzungen werden – wie im Entwurf dargestellt – entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung Ziffer 15.14. durch „Knödellinien“ abgegrenzt. Mittig in der privaten Wegefläche verläuft eine solche Knödellinie, die nicht eindeutig einem Nutzungsbereich zugeordnet werden kann.
2. Vorsorglich wird auf den Gebietserhaltungs- / Gebietsgewährleistungsanspruch hingewiesen. Geplant und auch vorhanden ist die Ausweisung eines MI-Gebietes. Die zulässige Art der Nutzung in einem festgesetzten Mischgebiet regelt § 6 BauNVO. Hiernach handelt es sich um ein Gebiet, bei dem Wohnen und nichtstörendes Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander existieren sollen. Der Ausweisung eines Mischgebietes in einem Bebauungsplan kommt Drittschutz zu.

Im Rahmen eines Antragsverfahrens für die Bebauung der Grundstücke in diesem Gebiet könnte sich, je nach Art der geplanten Nutzung ergeben, dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig wäre, wenn der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht (mehr) gewährleistet wäre. Dieses wäre z.B. dann der Fall, wenn in dem Mischgebiet die typische Gebietsprägung als „Mischgebiet“ nicht aufrecht erhalten werden kann und ein „kippen“ des Mischgebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet sowie zur Funktionslosigkeit der Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplan führen würde.

Seitens der **Brandschutzdienststelle** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Stöhler

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 08.09.2014  
bezüglich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im beschleunigten  
Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Holtwick;  
Anlage I zur SV IX/061**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.