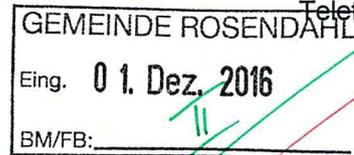




Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl  
 Fachbereich II  
 z. Hd. Frau Schlüter  
 Postfach 1109

48713 Rosendahl



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

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: 30.11.2016

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
 § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem.  
 § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlüter,

aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Änderung des o.a. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Rahmen der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes wurden im Jahr 2014 drei Grundstücke überplant. Die Planung hatte damals die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) zum Inhalt.

Die Ausweisung von (nur) drei Grundstücken als Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauGB resultierte damals aus dem Bestreben, auf dem süd-westlichen der drei betroffenen Flurstücke in einer beengten Situation neben den vorhandenen Wohnnutzungen auch eine (nicht-störende) gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Durch die nun vorliegende Planung wird ein großer Teil dieses 2014 geplanten besonderen Wohngebietes zu einem Sondergebiet umgewidmet. Es verbleibt lediglich ein Grundstück (Flurstück 188; Neutenkötter) in dem seinerzeit festgesetzten WB. Dieses Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Die dort ungenehmigt vorhandenen Wohnungen soll nun durch die Übernahme von Baulasten durch den K+K Markt nachträglich legalisiert werden.

Städtebauliches Ziel einer WB-Gebietsausweisung ist der Erhalt und die Fortentwicklung der Wohnnutzung bei gleichzeitigen gewerblichen Nutzungen. Bei nur einem Grundstück, mit einer vorhandenen und geplanten Wohnnutzung (Antrag

### Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70

BIC WELADE3WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

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

liegt vor) ist weder der Erhalt, noch die Fortentwicklung eines solchen Gebietes zu erkennen.

Es wird daher angeregt, das verbleibende Grundstück dem angrenzenden WA-Gebiet zuzuordnen und den Geltungsbereich der Änderung entsprechend zu erweitern.

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

In dem zu beurteilenden Fall wird der Änderungsbereich als „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. In Abhängigkeit von der Art der Nutzung und der damit verbundenen Brandgefahr wird die Löschwassermenge für den Änderungsbereich mit **1.600 l/min über 2 Stunden** festgelegt. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objekt berücksichtigt werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist vergleichsweise gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Mischgebiete (MI) mit  $\leq 3$  Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge **von 96 m<sup>3</sup>/h (= 1.600 l/min)** für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

Der Aufgabenbereich **Immissionsschutz** erklärt:

Planungsanlass ist die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf 1200 m<sup>2</sup>.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionssituation wurde durch das Büro Wenker + Gesing eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 3189.1/01 vom 12.10.2016) auf der Grundlage der TA Lärm erstellt. Auf der Grundlage dieser Berechnung und der Ergänzung vom 10.11.2016 werden aus den Belangen des **Immissionsschutzes** gegen das Vorhaben keine Bedenken erhoben.

Seitens der **Unteren Landschaftsbehörde** sind die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere durch Versiegelung von Grundflächen, zu bilanzieren und angemessen auszugleichen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Stöhler

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 30.11.2016  
bezüglich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld**

**Anlage I zur SV IX/442**

Bauaufsicht:

Der Hinweis auf das innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzte verbleibende Einzelgrundstück wird zur Kenntnis genommen. Der Auffassung, dass für dieses Grundstück sinnvoller Weise die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgen sollte, wird nicht widersprochen.

Hierfür sind jedoch zunächst neben der künftig zulässigen Art der baulichen Nutzung auch Fragen des künftig zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen unter städtebaulichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit dem betroffenen Eigentümer zu klären. Vor dem Hintergrund der Dringlichkeit der vorliegenden Planung soll dieses im Rahmen eines folgenden Änderungsverfahrens erfolgen.

Der Hinweis der Brandschutzdienststelle zu den im Plangebiet erforderlichen Löschwassermengen (96 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden) wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Menge kann über das öffentliche Trinkwassernetz gedeckt werden.

Der Hinweis, dass aus Sicht des Aufgabenbereichs Immissionsschutz keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde, die mit der Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu bilanzieren und auszugleichen, wird gefolgt. Die Festlegung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

**Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.