



, den 07.12.2016

An die  
Gemeinde Rosendahl  
Hauptstr. 30  
48713 Rosendahl

### **Stellungnahme**

### **Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Gustav-Böcker-Strasse“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren Gemäß § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ wird, bevor große Neubaugebiete ausgewiesen werden, ein einzelnes Grundstück nachverdichtet. Sie erklären, es ist städtebaulich nicht sinnvoll, weitere Grundstücke in den Plan mit aufzunehmen.

Dem möchte ich widersprechen: Ich halte es absolut für sinnvoll auch andere Grundstücke, Flur 6 Flurstück 347, in den Planbereich mit aufzunehmen.

Meiner Meinung nach hat es schon ein „Geschmäcke“, wenn das Grundstück für den einzig und allein ein Bebauungsplan geändert wird, Mitgliedern im Rat der Gemeinde gehört.

Die Begründung zur baulichen Nutzung mögen Sie mir bitte erläutern. Entgegen den baurechtlichen Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) legen Sie eine Traufhöhe von 5m fest und begründen das um zeitgemäße Bauvorhaben zuzulassen und um die Anforderungen an den Klimaschutz besser erfüllen zu können. Ihre Festsetzung klingt so, als sei ein zeitgemäßes Bauen unter Beachtung des Klimaschutzes bei Ihren alten Festsetzungen (Traufhöhe maximal 3,75m bei Satteldächern und maximal 4,25m bei Pultdächern) nicht möglich.

Die Festsetzung der max. Firsthöhe von 10m begrüße ich und bestärke Ihre Begründung: Es soll vermieden werden, dass in diesem Bereich sehr hohe Gebäude entstehen können.

Den Abstand von 3m zur westl. und südl. Grenze halte ich für notwendig, ich würde mich jedoch freuen, wenn dieser Abstand zur nördlich. und östl. Grenze auch eingehalten würde, da ansonsten hier eine Grenzbebauung –zu Lasten der Nachbarn– möglich ist.

Zur Erschließung schreiben Sie, die Erschließung der Grundstücke ist durch die bereits vorhandene Strasse, Gustav-Böcker-Strasse, gesichert. Hierzu möchte ich folgendes erläutern.

Das Flurstück 343 Gustav-Böcker-Strasse 11a wird durch einen Weg, der dem Grundstück 333 entnommen wurde, erschlossen. Für diesen Weg gibt es für beide Parzellen ein Nutzungsrecht. Die Besitzer der Parzelle 343 haben an diesem Weg, bzw. auf der Grundstücksgrenze, eine übergroße Zaunanlage errichtet und ca. 3m von ihrer südl. Grundstücksgrenze eine Toranlage erstellt.

Diese Befestigungsanlage widerspricht allen nachbarschaftlichen Gepflogenheiten und widerspricht einer offenen Dorfkultur.

Ganz abgesehen davon empfinde ich es als höchst unangenehm, wenn in einem Weg, der von beiden Parteien zu nutzen ist, in den letzten Metern mit Zäunen und einem Tor besetzt wird.

Man möge von mir aus das Tor auf der Grundstücksgrenze errichten.

Des Weiteren rege ich an:

Bei Erdarbeiten mir den Bericht des Bodengutachters zukommen zu lassen

Die Stellungnahme des Denkmalamtes mir mitzuteilen

Das Artenschutzgutachten mir zukommen zu lassen, da in dem großen Teich, der ohne Abstimmung der Nachbarn errichtet wurde, der Eisvogel und seltene Libellenarten ihre Heimat gefunden haben.

Mit freundlichen Grüßen

## **Beschlussvorschlag zur Stellungnahme eines Bürgers vom 07.12.2016 bzgl. der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

### **Anlage I zur SV IX/459**

#### **Aufnahme weiterer Grundstücke in den Änderungsbereich**

Die Aufnahme weiterer Grundstücke in den Änderungsbereich erscheint aus städtebaulicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Die Bebauung westlich des Änderungsbereiches bildet ein in sich geschlossenes Quartier. Dieser Bereich wird erschlossen durch die Straße von Forcé. Die Bebauung südlich des Änderungsbereiches wird erschlossen durch die Gustav-Böcker-Straße und ist von der dort vorherrschenden Bebauung geprägt. Auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 333, befindet sich ein Gebäude, welches als Denkmal in die Denkmalliste der Gemeinde aufgenommen ist. Dieses Gebäude wurde im Bebauungsplan „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“ besonders gewürdigt und hat eigene Festsetzungen erhalten.

Das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 347, liegt außerhalb des Änderungsbereiches. Der Eigentümer des Grundstücks wurde im Verfahren beteiligt und die Sachlage ist in einem Gespräch mit ihm erörtert worden. Eine Überplanung dieses Grundstückes sollte erst dann erfolgen, wenn der Grundstückseigentümer eine konkrete Planung für diesen Bereich vorlegt.

Gleiches gilt für die nördlich gelegenen Grundstücke an der Nordstraße. Die hier vorherrschende Bebauung orientiert sich zur Nordstraße hin. Städtebaulich müsste dann der gesamte Straßenzug der Nordstraße betrachtet werden. Auch dieses sollte erst erfolgen, wenn eine konkrete Planung vorliegt.

Daher wurde die Änderung lediglich für das Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 343 durchgeführt.

#### **Erläuterung zur Begründung der baulichen Nutzung**

Eine Traufhöhe von 5 m und mehr wird bei neuen Bauvorhaben immer öfter gewünscht. Diese Traufhöhe bringt nicht nur mehr Komfort, sondern auch rechnerisch mehr nutzbare Wohnfläche. So kann mehr Wohnfläche entstehen, ohne dass die Grundfläche des Hauses vergrößert werden muss. Zudem können die entstehenden Räume durch größere Fensterfronten besser belichtet werden. Dieses dient auch dem Klimaschutz.

#### **Abstand von 3 m zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze**

Der Abstand einer Bebauung zum Nachbargrundstück richtet sich in erster Linie nach den entsprechenden Bauvorschriften, insbesondere dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Hierin ist geregelt, welcher Abstand zur Nachbargrenze eingehalten werden muss. Bei einem Wohnhaus sind dieses im Normalfall wenigstens 3 m. Zu Straßenflächen (öffentliche Fläche) hin gilt eine andere Regelung. Der Bebauungsplan sieht derzeit keine Baugrenze nach Norden hin vor. Dieses sollte beibehalten werden. Nach Osten hin endet die Baugrenze vor der ausgewiesenen Altlastenverdachtsfläche. Eine Überbauung dieser Fläche sollte in keinem Falle zugelassen werden.

Der Hinweis auf die bestehende Zaun- und Toranlage ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Die angeforderten Unterlagen wurden dem Bürger zur Verfügung gestellt.

Zudem wurde das Artenschutzgutachten durch eine zusätzliche Stellungnahme des Gutachters zu der Thematik Eisvogel ergänzt und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt. Das Gutachten ist der Sitzungsvorlage als Anlage IV beigefügt. Im Ergebnis kann der Teich weder als Bruthabitat noch als Nahrungsquelle für einen Eisvogel in Betracht gezogen werden.

Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.