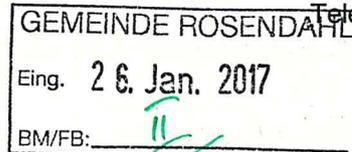




Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Rosendahl
Bauen und Wohnen
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
Internet: www.kreis-coesfeld.de
Datum: 24.01.2017

5. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld und 54. Änderung FNP für den vorgenannten Bereich

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Schlüter,

zu den beiden o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Änderung des o.a. Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Stellungnahme vom 30.11.2016 wurde jedoch bereits darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisung des SO Gebietes, das festgesetzte WB-Gebiet auf nur noch 1 Grundstück schrumpft.

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. §4 a 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

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

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

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

Gegen die Änderungen des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes bestehen seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** keine Bedenken, sofern die notwendigen Rodungs- und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stöhler

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 24.01.2017 bezüglich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) im Ortsteil Darfeld

Anlage IV zur EV IX/456/1

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 der Brandschutzdienststelle und seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, dass keine Bedenken bestehen, sofern die notwendigen Rodungs- und Abrissarbeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.