

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld hinsichtlich der Aufhebung der Festsetzung des Zu- und Abfahrtsverbots wird nicht durchgeführt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Änderung der Beschreibung der Löschwassersituation in der Begründung zum Bebauungsplan nicht notwendig ist.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Östlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld hat mit Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 6 vom 07.04.2020 seine Rechtskraft erlangt. Es wird auf die Beratungsgänge in den Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzungen und Ratssitzungen zur Bauleitplanung verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Voraussetzungen zur Nutzung der Fläche als Gewerbegrundstücke geschaffen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellte für diese Fläche bereits „Gewerbliche Baufläche“ dar, sodass eine Änderung nicht notwendig war. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist als **Anlage I** beigefügt.

Der Gemeinde Rosendahl liegt nun ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld mit E-Mail vom 17.05.201 vor. Der Antrag ist als **Anlage II** der Sitzungsvorlage beigefügt.

Beantragt wird die Aufhebung der Festsetzung eines Bereichs „ohne Ein- und Ausfahrt“ sowie die Änderung der Löschwasserversorgung.

Löschwasserversorgung:

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Datum vom 31.03.2020 vom Kreis Coesfeld eine Stellungnahme, u.a. in Bezug auf die Löschwasserversorgung, per Mail eingegangen. Die Stellungnahme ist als **Anlage III** beigefügt. Nach kurzfristiger Rücksprache und E-Mailverkehr noch am Tage der Ratssitzung mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH und der Brandschutzdienststelle beim Kreis Coesfeld wurde eine gemeinsame Lösung abgestimmt, die auch in dem Beschlussvorschlag für den Rat für die Sitzung am 02.04.2020 dargestellt ist. Es folgt ein Auszug aus dem Beschluss des Rates zur Thematik Löschwasser zur Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 31.03.2020:

[...] Danach reicht nach Rücksprache mit der Brandschutzdienststelle eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h aus, die für einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen ist. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt durch die Hydranten HR 467 und HR 449. Der Hydrant HR 449 in einer Entfernung von ca. 250 m stellt 96 m³/h Wasser zur Verfügung und ist somit in die Löschwassernutzung miteinzubeziehen.

Der Hydrant HR 467 kann ebenfalls betrachtet werden. Im Brandfall kann über ihn die Erstversorgung mittels Rollschläuchen, die von der Höpinger Straße aus über eine noch auf den Grundstücken Gemarkung Darfeld, Flur 7, Flurstücke 604 und 605, anzulegende Rasenschotterfläche zu führen sind, gewährleistet werden. Sollte der Grundstückseigentümer sein Grundstück mit einem Zaun abgrenzen wollen, wird ihm auferlegt, der Feuerwehr dauerhaft den entsprechenden Zugang (ggfls. Schlüssel für ein Tor) zu gewährleisten. [...]

Der gesamte Beschlussvorschlag für die Stellungnahme des Kreises Coesfeld ist ebenfalls in **Anlage III** beigefügt. Die Unterlagen wurden dem Rat zur Sitzung vorgelegt. Eine entsprechende Korrektur der Begründung ist im Punkt 6.1 Löschwasserversorgung erfolgt. Die entsprechend angepasste Begründung ist so im Internet unter

www.rosendahl.de/rechtskraeftige-bauleitplaene veröffentlicht worden und auch dem Kreis Coesfeld mit Bekanntgabe der Rechtskraft des Bebauungsplanes übersandt worden. Aus diesem Grund wird auch der Kreis Coesfeld keine Auflage in die Baugenehmigung, dass der Grundstückseigentümer selbst für die Löschwasserversorgung verantwortlich ist, aufgenommen haben. Die Begründung mit dem entsprechenden Passus auf Seite 13 ist als **Anlage IV** beigefügt.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Änderung des Punktes Löschwasserversorgung nicht gegeben und auch nicht erforderlich.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:

Die Bauherrin plant die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses im südlichen Teilbereich des Grundstücks.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB war aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme mit Bedenken, Hinweisen und Anregungen eingegangen. Die Stellungnahme mit Beschluss des Rates ist als **Anlage V** beigefügt. Seitens des Stadtplaners ist seinerzeit angeregt worden, einen Ein- und Ausfahrtsbereich festzusetzen, um den Einwendenden entgegenzukommen und die Erarbeitung eines Immissionsschutzgutachtens (Lärm) zu vermeiden.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens hatte die Gemeinde dem Kreis Coesfeld gegenüber bereits in ihrer Stellungnahme das Einvernehmen zum Befreiungsantrag des Zu- und Abfahrtsverbots aus vorgenannten Gründen versagt.

Die Bauleitplanung bezog sich auf die als **Anlage VI** beigefügte Planung des Antragstellers. Hiernach sollte im nördlichen Bereich des Grundstücks ein Büro und Betriebsgebäude entstehen. Der Zufahrtsbereich in diesem Bereich war angemessen. Nach Eingang des Bauantrags (auszugsweise in **Anlage VII** beigefügt) sollen nun das Bürogebäude und die Werkhalle separat und im südwestlichen Bereich des Grundstückes ein Wohnhaus entstehen. Hierdurch entsteht eine andere verkehrliche Belastung als ursprünglich geplant.

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, daher konnte auch die vom Bauherrn beantragte Planung auf Grundlage des Bebauungsplanes so genehmigt werden. Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsgebot sichert die Rechte des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn. Soll dieses Zu- und Abfahrtsgebot nun geändert werden oder gar aufgehoben werden, ist über die gesamte östliche Grundstücksgrenze eine Zufahrt möglich. Es ist ein Gutachten zu erstellen, in dem die zukünftige Lärm- und Verkehrssituation dargestellt und betrachtet wird. In diesem Gutachten ist nicht nur auf die im Bauantrag vorgegebenen Zahlen und Fakten abzustellen, sondern die mögliche optimale Ausnutzung des Grundstücks zu berücksichtigen (Angebotsplanung).

Fazit:

Die Gemeinde schlägt daher vor, eine Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Aufhebung des Ein- und Ausfahrtsverbot nicht durchzuführen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist aufgrund der vorgenannten Gründe entbehrlich.

Sollte sich der Rat der Gemeinde Rosendahl für die Durchführung einer Bebauungsplanänderung entscheiden, sollten die Kosten für die/das zu erstellende Gutachten und das Bauleitplanverfahren auf den Veranlasser umgelegt werden.

Bei Bauleitplanverfahren, die ganz oder überwiegend im Interesse von Bauwilligen liegen, ist die Gemeinde bestrebt, die entstehenden Kosten der Planungen ganz oder anteilig auf die Veranlasser der Planungen angemessen umzulegen.

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat daher in seiner Sitzung am 03. September 2015 beschlossen, dass grundsätzlich bestimmte Bauleitplanverfahren nur noch begonnen

werden, wenn zuvor mit der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kostenübernahme abgeschlossen wurde.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Bebauungsplan "Östlich der Höpinger Straße"

Anlage II: Antrag auf Bebauungsplanänderung

Anlage III: Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 31.03.2020 mit Beschluss des Rates

Anlage IV: Begründung zum Bebauungsplan

Anlage V: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 08.05.2017 mit Beschluss des Rates

Anlage VI: ursprüngliche Planung des Antragstellers

Anlage VII: Bauantrag - auszugsweise