Stephanie Schlüter

Von: Klare, Tobias <tobias.klare@westnetz.de>
Gesendet: Montag, 30. Mai 2022 08:52
An: Stephanie Schlüter
Cc: Willing, Stefan
Betreff: AW: Todo: Prüfung_ggf. Stellungnahme_: Aufstellung BPL "Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße" in Rosendahl - Frist: 30.05.22
Anlagen: Beteiligung TÖB Aufstellung des BPL Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße_§ 4 Abs. 1 BauGB.pdf; Bestand Strom BPL Wohnquartier Gustav-Böcker-Str.pdf; Plan und Begründung.pdf

Sehr geehrte Frau Schlüter,

hiermit nehme ich Bezug auf Ihre Nachricht vom 28.04.2022 „Aufstellung BPL "Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße" im OT Holtwick".

Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Bedenken im geplanten Bauvorhaben.

Wir weisen lediglich darauf hin, dass sich für den Hausanschluss des Gebäudes „Gustav-Böcker-Straße 13" ein entsprechendes Niederspannungskabel im Erdreich befindet, siehe beigefügter Plan.
Bei Abbrucharbeiten ist auf dieses Kabel entsprechend zu achten oder vorab eine Demontage / Baufeldfreimachung auf üblichem Wege anzufordern.

Möglicherweise wird zur adäquaten Versorgung der 3 neuen Wohnquartiere ein Netzausbau notwendig, dies kann aber erst nach finaler Anfrage mit entsprechender Anschlusskapazität beplant werden.

Sollten Ihre Baubauungspläne konkreter werden, bitten wir um ausreichend frühzeitige Mitteilung um eine bestmögliche Abstimmung zu erzielen.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.

Freundliche Grüße

i. A. Tobias Klare

westnetz

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Münster
Netzplanung
Darfelder Str. 53, 48727 Billerbeck
T intern 783-3628
T extern +49 2543 211 3628
M +49 172 8593420
mailto:tobias.klare@westnetz.de

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Grönner, Dr. Patrick Wittenberg
Sitz der Gesellschaft: Dortmund
Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr. HRB 30872

USt-IdNr. DE325265170

Bitte beachten Sie die Hinweise zum Datenschutz auf unserer Homepage http://www.westnetz/datenschutz

*Der Inhalt dieser E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist.

Von: Stephanie Schlüter stephanie.schlueter@rosendahl.de
Gesendet: Donnerstag, 28. April 2022 12:43
An: Stephanie Schlüter stephanie.schlueter@rosendahl.de
Betreff: Aufstellung BPL "Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße" im OT Holtwick - Frist: 30.05.22

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügtes Anschreiben der Gemeinde Rosendahl zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB übersende ich mit der Bitte um Beachtung.

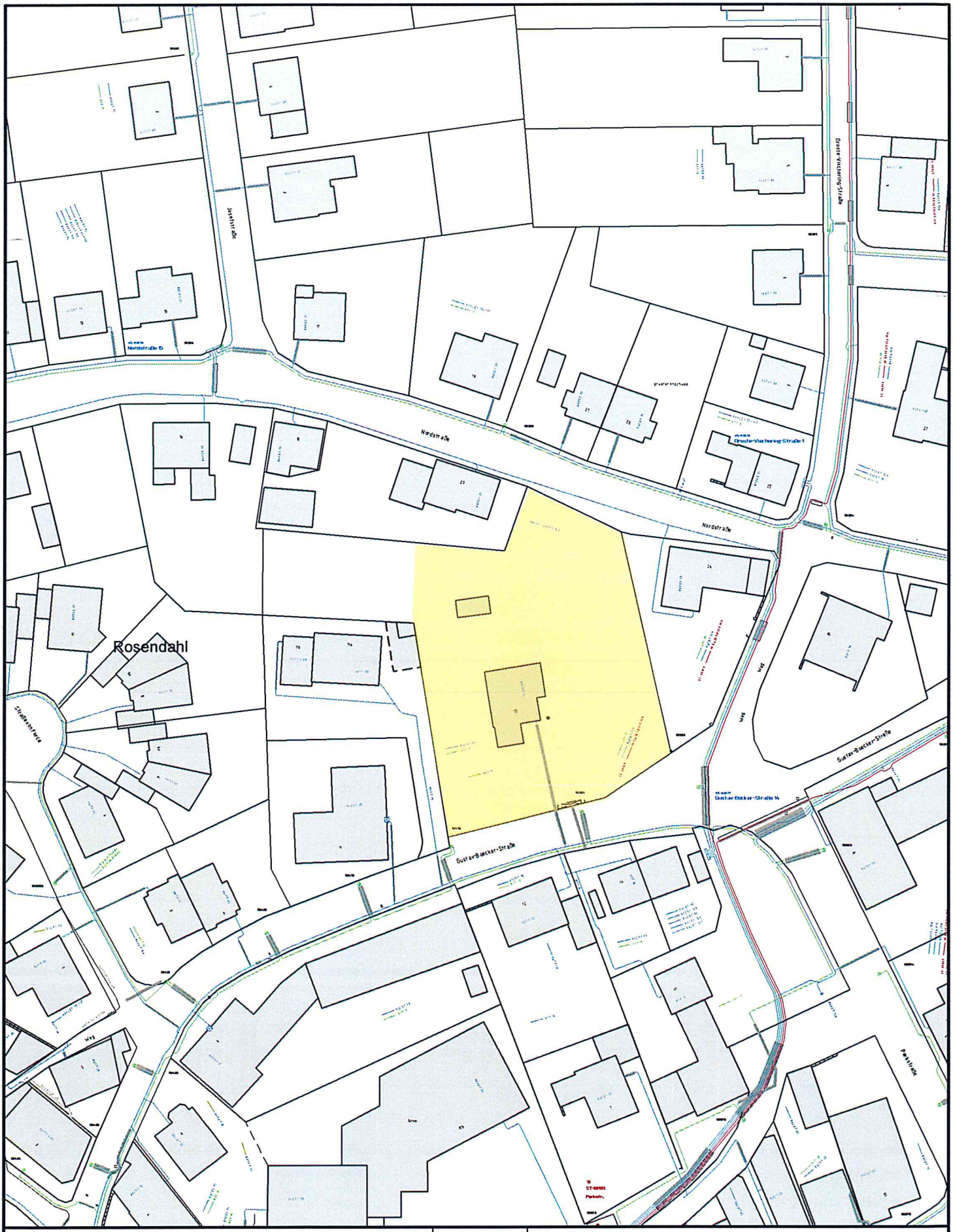
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stephanie Schlüter

Gemeinde Rosendahl

Stephanie Schlüter

Gemeinde Rosendahl
Bauleitplanung, Bauanträge, Denkmalschutz
Planen und Bauen
Raum 127
Osterwick, Hauptstraße 30
48720 Rosendahl
Tel.: (02547) 77-138
Fax: (02547) 77-199
stephanie.schlueter@rosendahl.de
www.rosendahl.de



Leitungsauskunft

Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugreifen !
In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen.
Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht hin.
Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen.
© Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-/Katasterverwaltungen.

Störungsannahme
Strom, Wasser, Telekommunikation: 0800-4112244
Gas: 0800-0793427

westnetz

Bestand Strom

29.04.22
Adamczyk

Maßstab: 1:1.000

Gem. Rosendahl
BPL "Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße"
OT Holtwick

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit über Rechtsanwalt Kaldewei vom 30.05.2022 bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick

Anlage II zur SV X/247

Die Bedenken hinsichtlich eines mangelnden Bedarfes an Wohnraum im Geschosswohnungsbau sowie eines Verstoßes gegen die Ziele der Raumordnung werden zurückgewiesen.

Im Hinblick auf den bestehenden Bedarf an Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Rosendahl ist unter Berücksichtigung aktueller Studien folgendes auszuführen:

Zwar ist die Gesamtzahl der Bevölkerung in Rosendahl in den letzten Jahren annähernd konstant und wird sich nach Vorausberechnungen (Prognose 2040 IT.NRW) auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich ändern, jedoch zeichnet sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Form des demographischen Wandels mit einer Zunahme der über 65-jähringen bzw. älteren Bevölkerung ab.

Diese Situation wird durch die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes NRW 2020 (NRW Bank) bestätigt. Als wesentliche Einflussgröße für die Wohnraumnachfrage in den kommenden Jahren wird die deutliche Zunahme der Zahl der Haushalte benannt, die mit einem deutlichen Anstieg der Alleinlebenden einhergeht. Hier wird sich perspektivisch insbesondere der Übergang der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer”) in das Rentenalter mit der damit einhergehenden Nachfrage nach seniorengerechtem, barrierefreiem Wohnraum auswirken.

Ergänzend zu dieser Entwicklung wird weiterhin eine stetig fortschreitende Verringerung der Haushaltsgrößen (Pers./Haushalt) prognostiziert (Wohnungsmarktbericht NRW 2022 (NRW Bank)). Im Kreis Coesfeld sinkt die Haushaltsgröße beispielweise von 2,27 im Jahr 2021 auf 2,18 im Jahr 2040 bei gleichzeitiger steigender Zahl an Haushalten um ca. 4,3 % (Haushaltsmodellrechnung IT.NRW).

Vor diesem Hintergrund ist auch trotz stagnierender oder langfristig auch leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen (Prognose IT NRW 2040) weiterhin von einem Bedarf nach Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau in Rosendahl auszugehen.

Der Anregung, dass eine gemeindliche Vermarktung von Grundstücken mit Vergabekriterien der privaten Projektierung vorgezogen werden soll, betrifft nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, dass die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers als vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet hat. Es handelt sich um eine im Privateigentum befindliche Fläche im Siedlungsbereich, bei der Wohnraum im Geschosswohnungsbau geschaffen und damit ein Beitrag zur Deckung des oben angeführten Bedarfs erbracht werden kann. Insofern bietet sich hier für die Gemeinde unter Nutzung privatwirtschaftlichen Engagements auf einem zentral im Ortskern gelegenen Grundstück die Möglichkeit Wohnraum für eine alternde Gesellschaft im Ortskern zu entwickeln.

Die Aussage, es bestehe kein Bedarf für die wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet ist, wie oben dargelegt, nicht zutreffend.

Selbstverständlich kann die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum leisten. Allerdings obliegt der Umgang mit Bestandsimmobilien den jeweiligen privaten Eigentümern und entzieht sich insofern dem direkten Zugriff der Gemeinde. Zudem ist die Renovierung bestehender Bausubstanz nicht geeignet den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Mit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen in zentraler Lage leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur der Innenentwicklung im Sinne des § 1a (2) Satz 1 BauGB.

Die Bedenken hinsichtlich aufgeworfener Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Zahl der im Plangebiet nachgewiesenen Stellplätze werden zurückgewiesen.

Die Planung erfüllt die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die notwendigen Stellplätze. Diese wurden zudem an die Zielsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rosendahl angepasst.

Auf Basis der nunmehr vorgesehenen 18 Wohneinheiten wurde die Zahl der Pkw-Stellplätze im Plangebiet von 23 auf 27 auf dem Grundstück erhöht, so dass nun ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit vorgehalten wird.

Die Bedenken hinsichtlich der geringen Anzahl der durch die Planung entfallenden Stellplätze im öffentlichen Raum wird zurückgewiesen, da nach wie vor eine ausreichende Zahl öffentlicher Stellplätze im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um zugewiesene Anwohnerstellplätze handelt.

Die Bedenken hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung werden zurückgewiesen.

Zwischenzeitlich wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und das Ergebnis in der Planung vorliegenden berücksichtigt. Die Entwässerungskonzeption sieht eine Drosselung des abfließenden Niederschlagswasser auf 68 l/s*ha (10 l/s insg.) und eine Einleitung in die Kanalisation an der Gustav-Böcker-Straße vor, was dem derzeitigen Abflussverhalten entspricht. Somit wird durch die Planung keine Verschlechterung der Entwässerungssituation herbeigeführt.

Zur Vermeidung von Überflutungen von Nachbarflächen im Starkregenfall werden im südwestlichen Grundstücksbereich in den Außenanlagen Mulden angelegt, welche das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen können.

Im Übrigen berücksichtigt das Entwässerungskonzept ein 30-jähriges Regenereignis, sodass nicht von einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots gesprochen werden kann.

Die Bedenken hinsichtlich der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung werden zurückgewiesen. Mit einer Höhe von ca. 11,50 m fügen sich die Gebäude in das städtebauliche Umfeld ein. Aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden. Zudem ist das Plangebiet zentral im Ortskern gelegen, so dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann, auch wenn die unmittelbar angrenzende Bebauung mit einem bis anderthalb Vollgeschossen eine geringfügigere Baukörperhöhe aufweist.Zudem ist festzustellen, dass ein Anspruch auf dauerhaften und unveränderten Erhalt einer bestehenden Situation durch das Planungsrecht nicht begründet wird. Dies gilt im Übrigen auch für die Nutzung der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Solaranlage. Grundsätzlich ist auch bezüglich der Nutzung der Solaranlage nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung nachbarlicher Belange auszugehen, da durch die geplante Bebauung die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden.

Die Behauptung, es sei mit Ertragseinbußen von 40 % zu rechnen, ist im Übrigen nicht weiter belegt und aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse nicht nachvollziehbar.

Die Aussage, es gebe keine planerischen Gründe für die Planung wird zurückgewiesen. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung.

Zur öffentlichen Auslegung wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass die Höhenentwicklung der Gebäude reduziert wurde und die Anzahl der Stellplätze im Hinblick auf die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rosendahl angepasst wurde.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung in abwägungserheblichen Umfang erfolgt nicht, zumal die Bebauung die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhält.

Der Anregung, ein kleineres Wohnensemble mit geringeren Gebäudehöhen, wird insofern gefolgt, als dass die Baukörperhöhe um über einen Meter und die Anzahl der Wohneinheiten um vier reduziert wird.