

24.05.2022

**Gemeinde Rosendahl**  
**Fachbereich II**  
**Frau Schlüter**  
**Hauptstraße 30**  
  
**48720 Rosendahl**

<p><b>Gemeinde Rosendahl</b>  Eingegangen am:    27. Mai 2022    BM/StS/FB: _____</p>
---

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlüter

grundsätzlich begrüßen wir eine geplante Innenverdichtung auf dem Grundstück Flur 6 Flurstück 347 in Holtwick .

Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Das haben wir selbst auf unserem Grundstück so praktiziert.

Zur vorgelegten Planung haben wir allerdings erhebliche Einwände.

- Die Planzeichnungen basieren bei unserem Grundstück Flur 6, Flurstück 343 auf veralteten, falschen Katasterdaten. Die aktuellen Daten sind im GIS-Verzeichnis einzusehen. Wir gehen davon aus, dass der Fehler zeitnah korrigiert wird.

- Zwischen „Planzeichenerklärung“ und „Bebauungsplan Begründung 7.1 Altlasten“ tritt eine erhebliche Differenz auf: „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gegenüber lediglich mineralischen Stoffen unterschiedlicher Art. Aber „gerade im östlichen Bereich der Ablagerungsfläche wiesen die Bodenproben einen leicht erhöhten PAK-Gehalt auf.“ Genau dieser Bereich soll zur Erstellung des Kellers ausgehoben und nach Aussage des Investors zur Aufschüttung des Geländes oberflächlich verteilt werden. Dies birgt u.E. ein nicht zu kalkulierendes Umwelt- und Gesundheitsrisiko.

- In 3 „Festsetzung der baulichen Nutzung“ werden Aussagen getroffen, die wir nicht nachvollziehen können. „...um eine verbindliche Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung im Verhältnis bestehenden Siedlungsstrukturen sicherzustellen.“ Die Planung sieht dem gegenüber Gebäudehöhen bis zu 5 Metern über den umliegenden

Gebäuden im Siedlungsgebiet vor. Zusätzlich ist im Unterschied zum Flurstück 343, das lt. vorhandenem B-Plan im Osten einen Grenzabstand von 5 Metern festschreibt, lediglich ein Abstand von 3,70 m plus/minus einer bautechnischen Differenz vorgesehen.

Wir beantragen auch hier einen Grenzabstand von 5 Metern.

- In Planzeichnung und 3.4 „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ ( siehe auch 4.1“Ruhender Verkehr“) sind lediglich 23 Stellplätze für 22 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass an der Gustav-Böcker-Straße 5 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum wegfallen. Die in der Beratung befindliche Stellplatzsatzung, basierend auf Mustersatzung des Landes NRW, weist 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit aus.

Die Möglichkeit, einen Stellplatz durch 4 Fahrradstellplätze zu kompensieren, ist zwar satzungskonform, geht aber an der Realität im ländlichen Raum vorbei. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass überwiegend Rentner und Erwerbslose in die Wohnungen einziehen. Ebenso ist es unwahrscheinlich, dass im Umkreis Arbeitsplätze bestehen oder geschaffen werden, die ganzjährig mit dem Fahrrad erreicht werden können. Hier wird sehenden Auges eine Konfliktsituation geschaffen, die ausschließlich zu Lasten der Bürger geht.

- In Punkt 5.1 „Festsetzung zur Grüngestaltung“ ist u.a. eine Aussage zur Begrünung der östlichen Grundstücksgrenze getroffen, die in der Planzeichnung an der westlichen Grenze eingetragene „Rotbuchenhecke“ ist im Text nicht mit aufgenommen und daher nicht rechtssicher fixiert.

- Im Punkt 5.5 „Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel“ widersprechen wir insbesondere dem letzten Satz. Wir sehen Belange des Klimaschutzes sehr wohl unverhältnismäßig negativ betroffen.

Wir haben schon vor einigen Jahren, um das Klima zu schützen, im Rahmen von Innenverdichtung ein Passivhaus errichtet, das vom Land NRW als solches anerkannt und zertifiziert wurde.

Ein Passivhaus besteht aus einem Bündel von ineinander greifenden Maßnahmen. Ein besonderer Aspekt ist dabei der Solareintrag, sowohl auf dem Dach, als auch im Gebäude durch optimale Ausrichtung der Fenster. Wir sehen nun das Konzept durch die geplante Bebauung auf dem östlich gelegenen Grundstück gefährdet.

Nach vorsichtigen Schätzungen von Fachleuten wird sich durch spürbar geringeren Solareintrag im Winter unsere Heizperiode um bis zu 2 Monate verlängern und wir bis zu 50% mehr CO2 produzieren müssen. Wir sind der Meinung, dass Klimaschutzmaßnahmen sich im besten Falle ergänzen und unterstützen und nicht beschränken, behindern oder gar zerstören sollten. Innenverdichtung contra bestehendes, gut funktionierendes Passivhaus entspricht nicht den heute notwendigen Klimazielen. In diesem Punkt sehen wir den §15 der BauNVO – Rücksichtnahmegebot – signifikant nicht berücksichtigt.

Im Übrigen halten wir auch die Vorgaben für die neuen Gebäude nach GEG zwar für gesetzeskonform, aber nicht mehr zeitgemäß ( Energiepreisentwicklung - Ukraine-Krieg). Mit Vorgaben wie z.B. im neuen Lüdinghauser Baugebiet "Eickholter Busch" im Vorgriff auf die in Erarbeitung befindlichen Gesetze könnte auch Rosendahl einen adäquaten Beitrag zur Zukunftssicherung leisten.

Wir sind auf jeden Fall für Innenverdichtung , aber ausgewogen, umgebungskonform und deutlich mehr klimaschützend.

Sollte die Planung in der vorgelegten Form realisiert werden, müssen wir auch davon ausgehen, dass zeitnah die Flurstücke 187,192, 289 und 300 in vergleichbarer Art und Weise bebaut werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen



**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 24.05.2022 bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick**

**Anlage I zur SV X/247** 317

Der Hinweis zur Katastergrundlage wird zur Kenntnis genommen. Das aktuelle Kataster wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bedenken hinsichtlich der Bezeichnung der gekennzeichneten Fläche sowie der vorhandenen Altablagerungen werden zurückgewiesen.

Zum einen entspricht die Bezeichnung der Kennzeichnung im Bebauungsplan der gesetzlich vorgegebenen Formulierung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB. Das Ergebnis der bereits getätigten Untersuchungen führt nicht zwangsläufig zu einer Änderung der Formulierung in der Planzeichenerläuterung.

Zum anderen wurde lediglich ein leicht erhöhter PAK-Gehalt festgestellt, woraus sich ausweislich des Gutachtens keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzung als Wohngebiet) sowie über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzung als Nutzgarten) ableiten lässt. Weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Des Weiteren erfolgt der weitere Umgang mit dem auszukoffernden Boden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld.

Die Bedenken hinsichtlich der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung werden zurückgewiesen.

Inzwischen wurde jedoch die Planung hinsichtlich der Baukörperhöhe überarbeitet und die Gebäudehöhe um mehr als einen Meter reduziert. Vorgesehen sind nunmehr drei Gebäude mit einer Höhe von ca. 11,50 m. Entsprechende Höhenfestsetzungen sind im Bebauungsplan verankert.

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. So bestehen in der weiteren Umgebung des Ortskerns Gebäude mit ähnlichem Maß (zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss).

Anzumerken ist, dass der angesprochene rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Gustav-Böcker-Straße“, Ortsteil Holtwick, 3. Änderung, im Bereich des Flurstücks 343 eine Firsthöhe von max. 10,00 m festsetzt, so dass hier die maximale Gebäudehöhendifferenz lediglich bei ca. 1,50 m liegt.

Die Bedenken hinsichtlich des Grenzabstandes werden zurückgewiesen. Mit der Lage der geplanten Baukörper gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten.

Der Anregung, ein Grenzabstand von 5 Metern zu wahren, wird nicht gefolgt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Es besteht keine rechtliche Grundlage für einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze.

Die Bedenken hinsichtlich der Zahl an Stellplätzen in Plangebiet sowie im öffentlichen Verkehrsraum 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. Zudem werden je Wohneinheit zwei Fahrradstellplätze berücksichtigt.

Die Bedenken hinsichtlich der geringen Anzahl der durch die Planung entfallenden Stellplätze im öffentlichen Raum werden zurückgewiesen, da nach wie vor eine ausreichende Zahl öffentlicher Stellplätze im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

Die Bedenken zur fehlenden Fixierung der geplanten Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze werden zurückgewiesen.

Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits das geplante Vorhaben, wozu auch die Rotbuchenhecke zählt. Um eine Eingrünung zu den Nachbargrundstücken einheitlich zu regeln, wird die bereits zeichnerisch gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze fortgeführt sowie ebenso entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit bezieht sich die textliche Festsetzung Nr. 6.2 auch auf die geplante Rotbuchenhecke.

Die Bedenken, dass die Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen sind und das Rücksichtnahmegebot nicht berücksichtigt wird, werden zurückgewiesen.

Es 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 sowie der Ausrichtung der Fenster. Grundsätzlich ist 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 durch einen spürbar geringeren Solareintrag eine um bis zu zwei Monate verlängerte Herzperiode und bis zu 50 % höhere CO<sub>2</sub>-Produktion erforderlich, ist im Übrigen nicht weiter belegt und aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse nicht nachvollziehbar.

Der Anregung, die Gemeinde Rosendahl könnte über das GEG hinaus Vorgaben für die geplanten Gebäude entwickeln, wird nicht gefolgt.

Zum einen betrifft das erst vor knapp zwei Jahren am 01.11.2020 in Kraft getretene GEG in weiten Teilen nicht die Ebene des Bebauungsplanes, sondern die der Genehmigungsebene. Zum anderen handelt es sich bei den Vorgaben der Stadt Lüdinghausen im Baugebiet „Eickholter Busch“ um Vorgaben bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken für eine spätere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren hingegen befindet sich die Fläche im Privateigentum. Insofern bietet sich hier für die Gemeinde unter Nutzung privat-wirtschaftlichen Engagements auf einem zentral im Ortskern gelegenen Grundstück die Möglichkeit Wohnraum zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum im Ortskern zu entwickeln.

Des Weiteren sind bereits Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes vorgesehen und im Bebauungsplan durch Festsetzungen verankert, wie z. B. die Anpflanzung von Einzelbäumen, die Ausführung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Material oder die Dachbegründung von Nebenanlagen.

Die Bedenken hinsichtlich potenziell weiterer Bebauung in ähnlicher Art und mit ähnlichem Maß im Bereich der genannten Flurstücke werden zurückgewiesen, da das vorliegende Planverfahren keine Bindung oder Vorgaben für andere Planverfahren entfaltet.