

**Abwägungstabelle** zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lüdinghauser Straße“

**Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB:**

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 05.07.2018 an der Planung beteiligt. Die Niederschrift über die Bürgerversammlung liegt der Abwägungstabelle bei. In der Bürgerversammlung wurden keine Hinweise, Anregungen oder sonstige Stellungnahmen abgegeben.

Im Nachgang zu der Bürgerversammlung ist eine schriftliche Stellungnahme eingegangen

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Bürgerin</b> (Schreiben vom 27.07.2018)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,            sehr geehrter Herr Sendermann,            sehr geehrter Herr Schmalenbeck,</p> <p>wie Ihnen bekannt ist, bin ich Eigentümerin des Grundstücks Olfen, Blatt 611 und 5154.</p> <p>Im übrigen nehme ich auch auf die bisher geführten Gespräche Bezug. Ich habe an der Bürgerversammlung am 05.07.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Lüdinghauser Straße" teilgenommen.</p> <p>Ausweislich der vorgestellten und geplanten Bebauung soll mein Grundstück nach der vorläufigen Darstellung nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Dies ist für mich auch nach der vorgelegten Präsentation nicht nachvollziehbar.</p> <p>Unabhängig davon, dass auch ein erheblicher Teil des geplanten Wohngebietes sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, ist anzumerken, dass auf jeden Fall ohnehin der vordere Teil meines Grundstücks mit in den Bebauungsplan einbezogen werden kann und keine Gründe vorgetragen worden sind, warum dies</p>	<p><u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Einwanderin regt implizit an, ihr östlich des derzeitigen Plangebietes gelegenes Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und somit als Baugebiet auszuweisen.</p> <p>Grundsätzlich existiert gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadt ist bei der Frage der Einbeziehung einzelner Flächen in einen Bebauungsplan insoweit frei, sich rein von Ihren städtebaulichen Entwicklungsabsichten leiten zu lassen.</p>

<p>nicht geschieht.</p> <p>Ich möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass ich grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Bebauung habe, jedoch für mich unverständlich ist, warum mein Grundstück außen vor bleiben soll.</p> <p>Bevor ich daher einen Rechtsbeistand mit der Wahrung meiner Interessen beauftrage, bitte ich höflich um Ihre Stellungnahme bis zum 13.08.2018 mit welcher sachlichen Begründung meine Grundstück nicht mit in den Bebauungsplan einbezogen werden soll bzw. ob es möglich ist, eine entsprechende Erweiterung auf mein Grundstück vorzunehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Der nördliche, größere Teil des Grundstückes ist durch die Verordnung vom 02.11.2004 als Teil des Überschwemmungsgebiet Stever festgesetzt und kommt für eine Bebauung daher nicht in Betracht. In diesem Sinne bebaubar wäre nur eine rd. 1.700 qm große Teilfläche an der Lüdinghauser Straße.</p> <p>Das in Rede stehende Grundstück ist nicht Bestandteil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Grundstück ist auch im Flächennutzungsplan der Stadt Olfen nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit müsste für eine Einbeziehung des Grundstückes der Bebauungsplan ergänzt und der Flächennutzungsplan formell geändert werden mit den entsprechend erforderlichen naturschutzrechtlichen Untersuchungen und Ausgleichserfordernissen.</p> <p>Aus diesen Gründen ist es derzeit nicht beabsichtigt, die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich über die bereits in der Vergangenheit vergebenen Baurechte hinaus zu erweitern.</p>
--	---

<p><b>Beteiligungsverfahren nach §4 (1) BauGB:</b>  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 29.08.2018 über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 01.10.2018 gebeten. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens sind auf den folgenden Seiten in tabellarischer Form zusammengefasst.</p>		
Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Landwirtschaftskammer NRW</b> (Schreiben vom 25.09.2018)</p> <p>Auf den landwirtschaftlichen Betrieb [REDACTED] wird hingewiesen. Dieser verliert durch die Planung Pachtflächen. Es wird angeregt, dem Pächter bei der Beschaffung einer Ersatzfläche behilflich zu sein.</p>	<p><u>Der Anregung wird gefolgt.</u>  Soweit seitens des landwirtschaftlichen Betriebes ein Bedarf nach Ersatzflächen besteht, wird die Stadt Olfen im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei deren Beschaffung behilflich sein.</p>
2	<p><b>Bezirksregierung Münster – Dezernat 52</b> (Schreiben vom 10.09.2018)</p> <p>bezugnehmend auf Ihr o. a. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Dezernates 52 gegen das o. a. Vorhaben keine Bedenken bestehen.</p> <p>Diese Stellungnahme erstreckt sich auf die Themen Abfallwirtschaft, abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz.</p>	

	<p>Eingriffe in den Boden (insbesondere in schutzwürdige Böden wie z.B. Plaggenesch) und Neuversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Bitte alle Bauleitplanungen, sollten Sie per E-Mail versandt werden, nur noch an das Dezernatspostfach <a href="mailto:dez52@brms.nrw.de">dez52@brms.nrw.de</a> senden.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> Die Untere Bodenschutzbehörde wird im Verfahren beteiligt und hat bislang keine Bedenken geäußert.</p>
3	<p><b>Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 (Schreiben vom 19.09.2018)</b></p> <p>gegen das o.g. Vorhaben werden von Dez. 54 Wasserwirtschaft folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p>Das Vorhaben liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Stever. Die Regelungen der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind daher anzuwenden. Die zuständige Behörde für Ausnahmeregelungen ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld.</p> <p>Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist im Internet unter <a href="http://www.elwas.nrw.de">www.elwas.nrw.de</a> einsehbar. Entsprechende Dateien zur Verarbeitung in Geografischen Informationssystemen sind im OpenData-Portal des Landes NRW (<a href="http://www.open.nrw.de">www.open.nrw.de</a>) verfügbar.</p> <p>Darüber hinaus kann der Planbereich auch von seltenen Extremhochwasserereignissen im höheren Ausmaß überflutet werden. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen. Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf den mit dem Hochwasserschutzgesetz II eingeführten § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" enthält.</p> <p>Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger</p>	<p><u>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</u></p> <p>Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung <u>neuer Baugebiete</u> im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.06.2014 (Az. 4 CN 6/12) sind davon jedoch nur solche Flächen erfasst, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets (wie hier vorliegend), fallen nicht hierunter. In diesem Fall sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12, Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen.</p> <p>Mit der unteren Wasserbehörde beim Kreis Coesfeld ist abgestimmt, dass die durch Hochwasser gefährdeten Bereiche aufgeschüttet werden und für den dadurch entfallenden Retentionsraum ein Retentionsraumausgleich erfolgt. Eine entsprechender Antrag gem. § 78 WHG wird derzeit erarbeitet.</p> <p>Die Auswirkungen von Extremhochwasserereignissen (seltener als 100-jährlich) können über die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes hinausgehen. Im Bebauungsplanentwurf wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Gebäudeöffnungen möglichst 50 cm oberhalb der Pegellinie eines 100-jährlichen Hochwassers liegen sollten um Wassereintritt in die Gebäude auch bei extremeren Hochwasserlagen zu vermeiden. Die Ausführung von Schutzmaßnahmen liegt jedoch in der Eigenverantwortung der späteren Bauherren.</p>

	<p>Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter <a href="http://www.uvo.nrw.de">www.uvo.nrw.de</a> oder <a href="http://www.elwas.nrw.de">www.elwas.nrw.de</a> einsehbar sind.</p> <p>Auskunft erteilt Herr Klink, Dez. 54.5 Hochwasserschutz, Tel. 0251-411/5079.</p>	
4	<p><b>LWL Archäologie für Westfalen</b> (Schreiben vom 24.09.2018)</p> <p>es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Da jedoch bei Grabungen/ Ausschachtungen damit gerechnet werden muss, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel- Kaltzeit) gefunden werden können, bitten wir, folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</li> <li>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).</li> <li>3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</li> </ol>	<p><u>Der Anregung wird teilweise gefolgt</u> Die geforderten Hinweise Nr. 2 und 3 sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Für den Hinweis Nr. 1 gibt es keine Rechtsgrundlage, daher soll er im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden.</p>
5	<p><b>IHK Nord Westfalen</b> (Schreiben vom 20.09.2018)</p> <p>zu dem vorgenannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Umwandlung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet sind die Optionen der gewerblichen Nutzungen zukünftig eingeschränkt. Wir begrüßen daher die planerische Absicht eine Nutzungsmischung weitestgehend zu ermöglichen.</p> <p>In der Begründung führen Sie unter 4.1.1 auf, dass der Versorgung des Gebietes</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

	<p>dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet ausgeschlossen werden sollen. In den Textlichen Festsetzungen unter 1.2 werden diese Nutzungen allerdings als zulässig festgelegt. Im Weiteren werden unter 1.3 der Textlichen Festsetzungen die kirchlichen Zwecke in der Aufzählung der zulässigen Nutzungen - anders als in der-Begründung – nicht explizit erwähnt. Eine entsprechende Änderung der Festsetzungen sollte vorgenommen werden.</p> <p>Hinsichtlich der bestehenden gewerblichen Nutzung im Umfeld weisen wir darauf hin, dass durch die Änderung der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet eine stärker schutzbedürftige Nutzung an die bestehende Nutzung heranrückt. Bestandschutz und gewerbliche Erweiterungsoptionen sollten planerisch abgesichert werden.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend den Angaben in der Begründung geändert.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt.</u> Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mindestens rd. 130 m zum Gewerbegebiet Hafen und den dort ansässigen Gewerbebetrieben.</p> <p>Im Bebauungsplan Gewerbegebiet Hafen sind die gewerblichen Bauflächen in Abstandsklassen nach dem Abstandserlass 2007 unterteilt. Die dem Plangebiet am nächsten liegenden Flächen fallen in die Abstandsklassen VI (200 m Abstand zu reinen Wohngebieten) bzw. VII (100 m Abstand zu reinen Wohngebieten). Zu allgemeinen Wohngebieten sind zum Teil geringere Abstände möglich.</p> <p>Die in diesen Bereichen genehmigten Betriebe fallen, soweit sie vom Abstandserlass erfasst werden, unter die Abstandsklasse VII. Das im Bebauungsplan 6, 2. Änderung ausgewiesene allgemeine Wohngebiete hält also einen ausreichend großen Abstand zu diesen Betrieben ein, um eine Beeinträchtigung nicht befürchten zu lassen. Eine planerische Absicherung der Bestandsbetriebe ist nicht erforderlich.</p>
6	<p><b>Kreis Coesfeld</b> (Schreiben vom 28.09.2018)</p> <p>zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung bestehen grundsätzlich keine Bedenken Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 57 LWG wird hingewiesen.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen, der auch mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts mit angemessenen Kompensationsmaßnahmen in einer Eingriffs-/Ausgleichbilanz beschreibt. Des Weiteren ist die Betroffenheit geschützter Arten festzustellen und die Verträglichkeit des Projektes mit den Zielen des benachbarten Naturschutzgebietes Steveraeue.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Inzwischen wurde sowohl ein Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das Naturschutzgebiet Steveraeue als auch ein Artenschutzvorprüfung erstellt. Die Unterlagen werden mit dem Bebauungsplan im weiteren Verfahren öffentlich ausgelegt.</p>

<p>Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle lautet: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 BHKG NRW in Verbindung mit § 38 Abs. 1 LWG Aufgabe der Gemeinde. In den eingereichten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine ausreichenden Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemacht. Zur abschließenden Beurteilung des oben genannten Bebauungsplanes fehlen noch Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr. Hierbei ist zu beachten, dass die Entfernung zwischen zwei Hydranten nicht größer als 150 m und die Entfernung der ersten Löschwasserentnahme von einem Grundstück nicht größer als 75 m sein darf. Die gesamte Löschwasserversorgung für jedes Grundstück muss in einer Entfernung von maximal 300 m sichergestellt sein.</p> <p>Seitens der Abteilung Bauen und Wohnen und seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Da über die Wintermonate eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht möglich ist, liegt der Artenschutzvorprüfung die Annahme eines Worst-Case-Szenarios zugrunde. Hierbei wird unterstellt, dass die für die charakteristische Biotopstruktur des Plangebietes und dessen Umfeldes typischen planungsrelevanten Arten allesamt vorkommen. Ausgleichsmaßnahmen für potenziell vorkommende Arten sind auch bei dieser Annahme möglich. Im weiteren Verfahren soll eine konkrete Kartierung der im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten erfolgen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden dann final festgelegt und zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Bei der Erschließung des Wohngebietes wird die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Aussagen im Bebauungsplan sind hierfür jedoch nicht erforderlich, da Brandschutz kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist.</p>
---	---