

Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Brinkplatz“

Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung):

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 13.09.2021 an der Planung beteiligt. Das Protokoll der Bürgerversammlung liegt der Abwägungstabelle bei.

In der Bürgerversammlung wurde von einem/ einer Teilnehmer/in auf den parkähnlichen Charakter der vorhandenen Gärten hingewiesen, deren Erhalt wünschenswert sei; implizit also ein Verzicht auf die Planung angeregt.

Wie auch in der Bürgerversammlung erläutert, müssen hier verschiedene Belange abgewogen werden. Zum einen der Erhalt innerstädtischer, privater Grünstrukturen mit Ihren Vorteilen für Natur und Mikroklima, zum anderen die Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie der Schutz des Freiraums, der bei Verzicht auf Nachverdichtung in einem größeren Umfang in Anspruch genommen werden müsste. Im vorliegenden Fall wird letzterem der Vorrang gegeben, da die Fläche nicht öffentlich zugänglich ist, und von Seiten der Grundstückseigentümer eine bauliche Entwicklung, kurz- bis langfristig gewünscht ist. Darüber hinaus gibt es aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Olfen.

Im Nachgang zu der Bürgerversammlung sind mehrere schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die im Folgenden aufgeführt werden.

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Bürger/in (E-Mail vom 17.09.2021)</p> <p>Sehr geehrter Herr Schmalenbeck,</p> <p>bezugnehmend auf unser Gespräch bei der Bürgerversammlung, sende ich Ihnen hier meine Anmerkungen, mit der Bitte, diese möglichst in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>1. Anbau Brinkplatz 9: Der Anbau wurde 1920 errichtet und weist im Dachgeschoss eine Drempe Höhe von ca. 1.2 m und eine Dachneigung von ca. 45 Grad auf. In der Genehmigung der Umbaumaßnahmen aus den Jahr 1993, wird der Dachboden als Wohnraum ausgewiesen. Ein Teil der Dachfläche wurde zur Realisierung eines Treppenabganges an das Dach des Haupthauses angepasst und weist hier eine zweigeschossige Höhe auf. (siehe Anlage „Auszug Baugenehmigung von 1993). Im Hinblick auf den durch die</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Das Dachgeschoss des genehmigten Anbaus ist nach den hier vorliegenden Unterlagen sehr wahrscheinlich kein Vollgeschoss. Der Gebäudebestand ist somit über die Festsetzung der maximal zulässigen eingeschossigen Bauweise abgedeckt. Die Festsetzung schließt nicht aus, dass ein Dachgeschoss errichtet und zu Wohnzwecken genutzt wird, solange es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.</p>

	<p>Baugenehmigung abgedeckten Ist-Zustand, kann hier keine Festlegung auf 1-geschossige Bauweise erfolgen.</p> <p>2. Festschreibung einer Grenzbebauung: Das Grundstück, Brinkplatz 9, ist im Bereich des Brinkplatzes ca. 12 m breit. Im hinteren Bereich des Grundstücks schwanken die Breiten und gehen an einer Stelle sogar auf unter 10 m. Ähnliche Verhältnisse gelten auch für den vorderen Bereich des Nachbargrundstückes Richtung Weststraße. Viele Gebäude oder Gebäudeteile in diesem Bereich weisen hier eine Grenzbebauung oder grenznahe Bebauung mit Unterschreitung eines 3m Abstandes auf. (siehe auch Bebauung von der Weststr. in Richtung Brinkplatz). Für die Grundstücke Brinkplatz sollte daher eine Grenzbebauung festgelegt, mindestens aber der Ist-Zustand festgeschrieben werden, damit im Falle einer notwendigen Neuerrichtung eines Gebäudes, eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke sichergestellt ist. Durch die Festlegung der Grenzbebauung im Bebauungsplan kann die von der Verwaltung angestrebte dichte Bebauung erhalten werden.</p> <p>3. Höhe der Gebäude: Die von Ihnen angedachte Bauweise mit 2 Vollgeschossen (Stadtvillen) in der hinteren, neuen Baureihe stellt eine sehr massive Bauweise, insbesondere bei geringen Grenzabständen dar. Eine 1 geschossige Bauweise mit Dachausbau wirkt deutlich weniger massiv. Aufgrund der Dichte des Bestandes ist eine Bebauung mit nur 1 Geschoss plus Dach in unseren Augen vollkommen ausreichend und trägt maßgeblich dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität in diesem Bereich zu erhalten. Daher sollten mindestens der Plan für die Grundstücke Brinkplatz 7 bis 11 (2. Reihe) angepasst werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen aus Olfen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Die Bebauung im Bereich des Brinkplatzes ist überwiegend nicht mit den nach heutigem Baurecht erforderlichen Grenzabständen errichtet worden. Ebenso wenig wurde eine reguläre geschlossene Bebauung errichtet. Vielmehr finden sich unterschiedliche, zum Teil sehr geringe Grenzabstände und unregelmäßige Grundstückszuschnitte vor, wie sie bauzeitlich nicht ungewöhnlich waren.</p> <p>Die mit der Anregung einer Grenzbebauung verfolgte Absicht, eine Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde für die betroffenen Bereiche (WA1 und WA3) die abweichende Bauweise festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird ausgeführt, dass in diesen Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne oder mit geringerem als nach Landesrecht erforderlichem Grenzabstand gebaut werden darf. Hierdurch wird die bestehende Bebauung nicht ausschließlich auf den Bestandsschutz „reduziert“, sondern es wird ebenso die Möglichkeit von Änderungen an den Gebäuden bis hin zum Neubau eröffnet. Die Anregung wird jedoch zum Anlass genommen, das Baufenster des Gebäudes Brinkplatz 9 geringfügig bis auf die Grenze des südlichen Nachbargrundstückes zu erweitern, damit bei einer etwaigen Neubebauung an dieser Stelle kein ungenutzter schmaler Grundstückstreifen verbleibt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festlegung der zulässigen Vollgeschosshöhen und der zulässigen Trauf- und Firsthöhen entspricht den Regelungen die in vergleichbaren Situationen für eine Nachverdichtung getroffen wurden (z.B. Bebauungsplan 51 „Zur Vogelruthé“). Die für zweigeschossige Gebäude getroffenen maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Regelungen zu Drempehöhen und Dachformen führen dazu, dass i.d.R. die Errichtung von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen von zweigeschossigen Gebäuden nicht möglich ist. Die zulässige Firsthöhe bei zweigeschossigen Gebäuden ist zudem geringer als die zulässige Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden (da bei letzterem eine stärkere Dachneigung zulässig ist), sodass sich die räumliche Wirkung von beiden Gebäudetypen nicht sehr stark voneinander unterscheidet.</p>
2	<p>Bürger/in (E-Mail vom 11.10.2021)</p>	

Sehr geehrter Herr Schmalenbeck,

bezugnehmend auf die Bürgerversammlung am 13.09. habe ich zum Bebauungsplan 52 Brinkplatz folgende Anmerkungen/Änderungswünsche:

- Für das südlichste Grundstück des WA 4 wurde in der Versammlung gesagt, dass vor dem Hintergrund, dass hier die mögliche Bauherrin und die Grundstückseigentümerin identisch sind, der Zugang zu diesem Baugrundstück vom Westendorp geschehen müsste. Das ist auf kurze Sicht sicher verständlich, aktuell wäre für uns ein Zugang über das Westendorp nicht vorstellbar, da dieser sehr dicht an unserem Wohnzimmer vorbei führen würde. Aus diesem Grunde würde es mit hoher Wahrscheinlichkeit für mindestens ca. 30 Jahren hier zu keinem Bau kommen können. Sollte ein Zugang über den Brinkplatz möglich sein, wie für alle anderen neuen Baugrundstücke, sähe es komplett anders aus, es wäre hier eine Unabhängigkeit von der aktuellen Besitzerin gewährleistet und das Baugrundstück wäre für sich autark. Abgesehen davon muss diese Personalunion ja nicht immer so bleiben

Dazu noch ein weiterer Punkt: Während der Versammlung fragte Herr [REDACTED], ob er dann auf seine Garagen verzichten müsste. Dies wurde von Herrn Sendermann mit dem Hinweis verneint, dass diese Garagen nicht Teil des Bebauungsplanes wären. Wenn ich mir den Plan jedoch anschau, komme ich zu dem Schluss, dass diese Garagen doch Teil des Bebauungsplanes sind, da sie auf dem Flurstück 639 stehen. Was ist nun richtig?

- Das Baufenster für diese Einheit sollte meiner Meinung nach wie die anderen drei auch bis drei Meter an das Nachbargrundstück (in unserem Fall Flurstück 587) reichen. Dies würde dazu führen, dass die Abstände zu allen bestehenden Immobilien halbwegs gleich groß sein könnten.

Es wäre schön, wenn diese Überlegungen bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden würden.

Vielen Dank

Der Anregung wird nicht gefolgt

Bei der Frage der Erschließung ist die Inanspruchnahme eines fremden Grundstückes unverhältnismäßig wenn eine solche Erschließung auch über das eigene Grundstück möglich ist, da hierdurch zwar die Vorteile einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit in Anspruch genommen werden, jedoch die damit verbundenen Nachteile, also etwaige Belästigungen durch Zufahrtsverkehr, an einen Dritten ausgelagert werden.

Wenn eine Erschließung über das eigene Grundstück nicht gewünscht ist, wird die Realisierung eines Baukörpers an dieser Stelle möglicherweise auf absehbare Zeit nicht erfolgen. Da ein Bebauungsplan aber grundsätzlich unbegrenzt gilt, ist eine zukünftige Realisierung dennoch nicht ausgeschlossen. Dies gilt auch bei einem etwaigen Besitzerwechsel. In einem solchen Fall ist es dem Grundstückseigentümer ohne weiteres möglich Regelungen zu treffen, die eine Erschließung und damit Bebauung des rückwärtigen Grundstücks(-bereiches) ermöglichen. Darüber hinaus besteht keine Pflicht des Grundstückseigentümers eine durch den Bebauungsplan eröffnete Bebauungsmöglichkeit auch auszunutzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Garagen sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Das entsprechende Flurstück wurde im Vorentwurf jedoch versehentlich in den Geltungsbereich einbezogen. Dies wurde für den vorliegenden Entwurf geändert.

Der Anregung wird teilweise gefolgt

Die Anordnung der neuen Baufenster wurde aus Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zwischen den einzelnen Baufenstern verbleibt und im Zweifel eher an das Baufenster des begünstigten Grundstückes herangerückt wird. Im vorliegenden Fall ist es vertretbar, das Baufenster weiter in östliche Richtung zu verschieben. Der Abstand wird daher von derzeit 6 m auf 4,5 m reduziert. Eine Reduzierung auf 3 m wird jedoch nicht befürwortet, da der Abstand zu dem bestehenden eigenen Baufenster und der Abstand zu dem Baufenster des Nachbargrundstückes dann nahezu identisch wäre.

	Mit freundlichen Grüßen	
3	<p>Bürger/in (E-Mail vom 24.10.2021)</p> <p>Hallo Herr Schmalenbeck,</p> <p>bezugnehmend auf den Entwurf des Bebauungsplanes für den Brinkplatz in Olfen möchte ich anregen, die Baufenster von derzeit ca. 11 m x 11 m, zumindest für das Flurstück Brinkplatz 3, um mindestens 1 m je Länge auf 12 m x 12 m zu erweitern.</p> <p>Hintergrund ist, dass dadurch der Bebauungsplan zukunftsöffener gestaltet werden könnte und eine höhere Flexibilität entsteht. Aus Sicht Klimaschutz werden sicherlich zukünftig neue Materialien (Zementarm bzw. – frei) verwendet sowie Kälte und Wärmeschutzmaßnahmen erforderlich werden, die heute nicht bekannt und ggf. mehr Raum benötigen. Gleichzeitig bietet ein größeres Baufenster die Chance, Gestaltungselemente, wie Erker oder Staffelgeschoss, stärker zu berücksichtigen, um die Bebauung offener zu gestalten und damit auf potentielle Wünsche des Nachbarn stärker eingehen zu können.</p> <p>Ich bitte Sie, die Möglichkeit einer Vergrößerung des Baufensters zu prüfen und sofern möglich zu berücksichtigen.</p> <p>Vielen Dank.</p> <p>Beste Grüße</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p> <p>Aufgrund der erhöhten Anforderung an die Wärmedämmung erhöhen sich die Wandstärken und damit die Grundflächen der Gebäude bei gleichbleibender Nutzfläche. Die Vergrößerung des Baufensters erleichtert dadurch die Errichtung von Doppelhäusern und Einzelhäusern mit mehreren Wohneinheiten. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4, die der Begrenzung der Versiegelung des Bodens dient, ist dennoch weiterhin zu beachten.</p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung werden alle neuen Baufenster entsprechend angepasst. Die Vergrößerung des Baufensters erfolgt aus Rücksicht auf die Nachbarbebauung in allen Fällen in Richtung der Bestandsgebäude der jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit der Vergrößerung der Baufenster geht keine Pflicht einher, diese auch in dieser Größe auszunutzen.</p>
<p>Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung):</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 11.02.2022 bis einschließlich 14.03.2022 öffentlich aus. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</p>		
<p>Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange):</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2022 über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zu 14.03.2022 gebeten. Die eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind im Folgenden dargestellt.</p>		
1	Kreis Coesfeld (Schreiben vom. 14.03.2022)	

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

Der Aufgabenbereich Grundwasser gibt folgenden Hinweis:

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Dem zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:

Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten noch keine konkretisierenden Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (hier: Festlegung des Löschwasserbedarfs) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydrantenstandorte, Hydrantenabstände usw.) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.

Je nach Art und Nutzung der im Geltungsbereich zukünftig geplanten Gebäude/Objekte wird ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 in Massivbauweise) bzw. 1.600 l/min (Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 und Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 in Holzbauweise) erforderlich, welcher über 2 Stunden nachzuweisen ist. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gern. Fachempfehlung zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ des DVF, der AGBF bund und des DVGW von Oktober 2018 in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Seitens der Stadt Olfen werden keine öffentlichen Erschließungseinrichtungen im Plangebiet erstellt. Die Entwässerung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern, ggf. unter Begründung entsprechender Leitungsrechte. Ein Anschluss weiterer Gebäude/Grundstücke an das öffentliche Leitungsnetz ist möglich.

Die Nutzung von Erdwärme ist aufgrund von Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes in vielen Fällen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss von den jeweiligen Bauherren beantragt werden. Regelungen hierzu ergeben sich direkt aus dem Wasserhaushaltsgesetz. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches befindet und keine neuen Erschließungsstraßen hergestellt werden ist eine Löschwasserversorgung bereits vorhanden.

<p>öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss.</p> <p>Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußböden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gem. § 33 (3) BauO NRW baulich sicher zu stellen, da die Stadt Olfen nicht über eine Kraffahrdreileiter verfügt.</p> <p>Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar sind. Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50,00 m sind, so sind am Ende der Stichstraßen ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge herzustellen. Es wird angeregt, am Ende der neuen Stichstraße eine Wendemöglichkeit vorzusehen.</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die brandschutzbezogenen Regelungen der Bauordnung gelten unmittelbar in Genehmigungs- und Freistellungsverfahren und sind von den Bauherren/ Entwurfsverfassern in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan sieht keine öffentliche Erschließung für die Hinterlandbebauung vor. Diese ist über Leitungs- und Wegerechte privat sicherzustellen. Die Regelungen des § 5 BauO NRW über Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken insbesondere für die Feuerwehr gelten ebenfalls unmittelbar und sind von den Bauherren/ Entwurfsverfassern in der Planung zu berücksichtigen. Da dieser Aspekt im Bebauungsplangebiet von konkreter Bedeutung sein kann, wurde in diesem Fall ein entsprechender Hinweis auf die Regelungen des § 5 der BauO NRW im Bebauungsplan ergänzt.</p>
---	---