

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Tennisanlage“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung)		
Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 12.12.2022 an der Planung beteiligt. Das Protokoll der Bürgerversammlung liegt der Abwägungstabelle bei.		
lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Teilnehmer/in Bürgerversammlung (12.12.2022)</p> <p>Es wurde angeregt, der Wohnbebauung an der Straße Im Selken im Lärmgutachten den Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes, statt eines Allgemeinen Wohngebietes zuzusprechen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Da für die Wohnbebauung an der Straße Im Selken kein Bebauungsplan existiert, erfolgt die Bewertung der Gebietskategorie nach der tatsächlich vorhandenen Umgebungsbebauung. Hierbei sind neben der Wohnbebauung auch die Tennisanlage sowie der städtische Friedhof als die Umgebung prägend zu berücksichtigen. Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Reinen Wohngebieten Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Friedhöfe) und Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Tennisanlagen) nur ausnahmsweise zulässig soweit sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.</p> <p>Da es sich bei dem städtischen Friedhof und der Tennisanlage um die jeweils einzige Einrichtung dieser Art in Olfen handelt, dienen diese den Bedürfnissen der Bewohner der gesamten Stadt, nicht lediglich denen des Gebietes. Solche Anlagen sind in Allgemeinen Wohngebieten (§4 BauNVO), nicht jedoch in Reinen Wohngebieten zulässig. Da diese Nutzungen zumindest die Wohnbebauung im Nahbereich und sicherlich die unmittelbar angrenzende und im Lärmgutachten betrachtete Wohnbebauung mitprägen, ist eine Einordnung als Allgemeines Wohngebiet und eine entsprechende</p>

	<p>Weiterhin wurde angeregt, die Erweiterung der Tennisanlage statt in südlicher, in östlicher Richtung vorzunehmen, wo der derzeitige Bebauungsplan bereits einen Tennisfreiplatz vorsieht, der jedoch nie realisiert wurde.</p>	<p>Betrachtung im Lärmgutachten sachgerecht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die hierfür benötigte Fläche steht aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des vom OTC gepachteten Grundstücks. Die Fläche ist Teil der Steveraue und als Naturschutzgebiet geschützt. Demzufolge soll dieser Bereich im Zuge des Planverfahrens aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausfallen.</p> <p>Die Errichtung der Halle an dieser Stelle bringt auch im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Konfliktbewältigung keine Vorteile. In der Bürgerversammlung und im Lärmgutachten wurde dargelegt, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung deutlich unterschritten werden. Dies hängt auch damit zusammen, dass durch die neue Halle die Abschirmung zu den Freibereichen verbessert wird und aufgrund des besseren Bauschalldämmmaßes die Lärmemissionen der Halle selber verringert werden. Diese Vorteile ergeben sich bei dem vorgeschlagenen Standort nicht. Für die angrenzende Wohnbebauung würde sich die Lärmsituation im Vergleich zur heutigen Situation nicht nennenswert verändern.</p>
<p>Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung) Der Bebauungsplan mit Begründung und weiteren Unterlagen wurde in der Zeit vom 24.03.2023 bis einschließlich 25.04.2023 öffentlich ausgelegt.</p>		
<p>2.1</p>	<p>Kanzlei Dr. Wesener Rechtsanwälte (25.04.2023)</p> <p>I. 1. wie Ihnen zum einen aus der am 12.12.2022 in Anwesenheit auch des Unterzeichners durchgeführten Bürgerversammlung und zum anderen auch aus unseren bereits unter dem Datum des 31.01.2023 in Schriftform erhobenen Bedenken und Anregungen bekannt ist, vertreten wir in diesem Planänderungsverfahren einerseits die Interessen von [REDACTED] als Ei-</p>	

gentümerin des im nördlichen Teil bislang unbebauten, im südlichen Teil aber mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Olfen, Flur 8, Flurstück 424 und der Straßenbezeichnung Im Selken 50 in 59399 Olfen, und andererseits auch die dort bauwilligen [REDACTED] in 59399 Olfen.

2. Namens unserer vorbezeichneten Mandanten erheben wir hiermit in deren Namen gegenüber der beabsichtigten 2. Änderung des vorbezeichneten Bebauungsplanes Nr. 10 "Tennisanlage" auf der Grundlage des derzeit ausgelegten Satzungsentwurfes

Bedenken und Anregungen,

wobei wir uns nochmals auf die protokollierten Einwendungen von [REDACTED] und der [REDACTED] sowie des Unterzeichners in der Bürgerversammlung vom 12.12.2022 sowie unser eingangs bereits erwähntes Einwendungsschreiben berufen.

II.

Zunächst sei nochmals hervorgehoben, dass es sich bei der unmittelbar südlich der Tennisanlage gelegenen Siedlung, anders als vom beauftragten Gutachter angenommen, faktisch in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB nicht um ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet), sondern um ein Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) i.S.v. § 3 BauNVO handelt. Infolgedessen erweist sich das durch das Büro Richters und Hüls erstellte Immissionsschutzgutachten, d.h. die der Stadt Olfen von dort aus vorgelegte Immissionsschutzprognose als nicht verwertbar.

III.

Denn dieses dort faktisch vorhandene reine Wohngebiet - und damit auch das im Eigentum von [REDACTED] stehende Grundstück - genießt gern. § 2 Abs. 2 Nr. 4 der Sportanlagenverordnung (18. BImSchV) einen immissionsschutzrechtlich erheb-

Das Schreiben vom 31.01.23 ist als Stellungnahme 2.2 beigefügt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Da für die Wohnbebauung an der Straße Im Selken kein Bebauungsplan existiert, erfolgt die Bewertung der Gebietskategorie nach der tatsächlich vorhandenen Umgebungsbebauung. Hierbei sind neben der Wohnbebauung auch die Tennisanlage sowie der städtische Friedhof als die Umgebung prägend zu berücksichtigen. Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Reinen Wohngebieten Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Friedhöfe) und Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Tennisanlagen) nur ausnahmsweise zulässig soweit sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Da es sich bei dem städtischen Friedhof und der Tennisanlage um die jeweils einzige Einrichtung dieser Art in Olfen handelt, dienen diese den Bedürfnissen der Bewohner der gesamten Stadt, nicht

lich höheren Schutzstandard, nämlich von tags 50 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten, von 45 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten sowie von nachts 35 dB(A), als er bislang zugestanden und vor allem auch in der vom Ingenieurbüro Richters & Hüls erstellten Immissionsschutzprognose vom 02.12.2022 zugrunde gelegt worden ist.

IV.

1. Demzufolge erweist sich das noch nähere Heranrücken der Tennisanlagen an das reine Wohngebiet - und damit auch an das Grundstück von [REDACTED] - als eklatant abwägungsfehlerhaft, weshalb von der derzeitig beabsichtigten Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes dringend Abstand genommen werden muss.

2. Denn in diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass der Bebauungsplan Nr. 10 derzeitig noch in seiner bereits am 08.02.1977 rechtsverbindlich gewordenen Ursprungsfassung Bestand hat, da die mit Datum vom 13.02.1979 im vereinfachten Verfahren vorgenommene 1. Änderung dieses Bebauungsplanes als unwirksam anzusehen ist, weil entgegen der seinerzeitigen Planungsabsicht einer sehr voluminösen Tennishallenerichtung und des dafür durch Festsetzung von Baugrenzen erstmalig ausgewiesenen Baufensters in rechtsfehlerhafter Weise kein entsprechendes Sondergebiet (SO-Gebiet), sondern eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" festgesetzt worden war, was angesichts der Dominanz der Tennisplätze und der seinerzeit errichteten Tennishalle mit den jetzigen Ausmaßen als planungsrechtlich unvereinbar mit der Rechtsprechung des OVG Münster anzusehen ist (vgl. *OVG Münster*, Urt. v. 04.07.2012 - 10 D 29/11.NE-)

3. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 dient somit, was bislang verschwiegen und kaschiert worden ist, der viel zu

lediglich denen des Gebietes. Solche Anlagen sind in Allgemeinen Wohngebieten (§4 BauNVO), nicht jedoch in Reinen Wohngebieten zulässig. Da diese Nutzungen zumindest die Wohnbebauung im Nahbereich und sicherlich die unmittelbar angrenzende und im Lärmgutachten betrachtete Wohnbebauung mitprägen, ist eine Einordnung als Allgemeines Wohngebiet und eine entsprechende Betrachtung im Lärmgutachten sachgerecht. Diese Einschätzung wird auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld geteilt (vgl. Stellungnahme Nr. 7)

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Nach dem Vorgesagten stellt sich die Planung nicht als abwägungsfehlerhaft dar.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Anhaltspunkte für eine Unwirksamkeit des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgrund einer „rechtsfehlerhaften“ Festsetzung der Tennisanlage als Grünfläche liegen nicht vor.

Der bei Aufstellung des Ursprungsplanes 1977 geltende § 9 Abs. 1 BBauG 1960 sah für Sportanlagen explizit lediglich die Festsetzung als Grünfläche vor. Erst die Fassung des Baugesetzbuches von 1986 führte in § 9 Abs. 1 Nr. 5 „die Flächen (...) für Sport- und Spielanlagen“ als differenziertere Festsetzungsmöglichkeit ein.

Somit sind der ursprüngliche Bebauungsplan und die Festsetzung als Grünfläche rechtlich korrekt zustande gekommen. Gleichzeitig ist die Stadt Olfen gehalten im Rahmen des Änderungsverfahrens bei der Ausgestaltung des Bebauungsplanes die aktuelle Gesetzeslage und Rechtsprechung zu beachten.

Die Ausführungen in der Begründung zu diesem Punkt wurden zur besseren Verständlichkeit ergänzt.

spät nachgeholten Heilung eines schwerwiegenden Planungsfehlers, hervorgerufen durch die unwirksame Änderung dieses Bebauungsplanes.

4. Infolgedessen ist entgegen der städtischen Auffassung sehr wohl davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 berührt werden, verbunden mit der Rechtsfolge, dass sich die Durchführung des praktizierten vereinfachten Verfahrens gern. § 13 BauGB verbietet.

V.

1. Im laufenden Planänderungsverfahren ist bisher außerdem schlicht übersehen worden, dass Tennishallen - und dies gilt sicherlich auch für den durch die beabsichtigte Planänderung erklärtermaßen ermöglichten Erweiterungsbau - bei weitem nicht den baulichen Schutz gegen herausschallende Geräuschimmissionen wie Wohnhäuser oder sonst gemauerte Bauwerke haben, da sie üblicherweise in Leichtbauweise errichtet werden. Das der immissionsschutzrechtlichen Begutachtung durch das Büro Richters und Hüls zugrunde gelegte Bauschalldämmmaß von > 25 dB(A) wird durchgängig nicht einzuhalten sein!

2. Und zwar gilt dies zum einen nicht nur hinsichtlich der Seitenwände einer Tennishalle, sondern vor allem auch hinsichtlich der in aller Regel kaum schallgedämmten Tennishallendächer, weshalb unsererseits davon ausgegangen wird, dass die impulsartigen Geräusche, die kontinuierlich beim Tennisspielen entstehen, auch auf dem Grundstück unserer Mandantin, [REDACTED], dauerhaft zu hören sein werden, was dem gerade auch bei Planänderungsverfahren zu beachtenden Gebot der Konfliktbewältigung in eklatanter Weise widersprechen würde.

VI.

Letztlich sollte auch im Interesse des die Sportanlage nutzenden

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht keine grundsätzlich anderen Nutzungsmöglichkeiten. Es handelt sich vielmehr lediglich um geringfügige Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Stadt Olfen liegen keine Erkenntnisse vor, dass das im Schallgutachten angenommene und im Bebauungsplan festgesetzte Bauschalldämmmaß von > 25dB(A) nicht realisierbar wäre. Die dahingehende Behauptung des Einwenders wird auch von diesem nicht weiter belegt. Eine kurze Internetrecherche zeigt im Gegenteil, dass die im Hallenbau heute üblichen „Sandwichelemente“ von verschiedenen Anbietern mit Schalldämmmaßen von z.T. deutlich über 25 dB(A) bewertet werden.

Zur Klarstellung sei erwähnt, dass die Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV nicht dazu führen wird, dass auf dem Nachbargrundstück keinerlei Geräusche zu vernehmen sein werden. Ein absoluter Schutz vor jeglicher Geräuscheinwirkung durch Sportanlagen ist gesetzgeberisch nicht vorgesehen und auch im Rahmen des Gebotes der Konfliktbewältigung nicht gefordert.

Die Anregung wird zurückgewiesen.

und betreibenden Tennisvereins von der beabsichtigten Planänderung Abstand genommen werden, da sich der Tennisverein im und jedenfalls nach Realisierung des Hallenerweiterungsbaus im Falle einer zivilgerichtlichen gegen ihn geführten Klage, die selbstverständlich auch auf Unterlassung des Spielbetriebs gerichtet sein wird, wegen des Auftretens viel zu hoher Lärmimmissionen außerdem auch schadensersatzpflichtig machen dürfte.

VII.

Schließlich beeinträchtigt die unter dem Gliederungspunkt IV 2. erwähnte, dort zutreffend charakterisierte, derzeit mit Blickrichtung auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte "Heilungsplanung" in ganz erheblicher und planungsrechtlich nicht zu rechtfertigender Weise das in der Nähe gelegene und unter Naturschutz stehende Steveraugebiet (COE-034) sowie die als FFH-Gebiet besonders geschützte Stever (DE-4210-302), weshalb sich die beabsichtigte 2. Änderungsplanung - und zwar zusätzlich auch in verfassungsrechtlicher Hinsicht wegen der insoweit rechtsfehlerhaft unterbliebenen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB auch unter diesem Aspekt als abwägungsfehlerhaft erweist!

Nach alledem kann nur dringend dazu geraten werden, von der beabsichtigten Planänderung Abstand zu nehmen!

Wie bereits dargelegt wurde, entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine unzulässigen Lärmimmissionen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es werden vermeintliche formelle Fehler bei der Durchführung des Planverfahrens, implizit die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung bemängelt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Im Wesentlichen erfolgt eine Anpassung des bestehenden Baufensters. Zwar wird die grundsätzliche Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ in eine Fläche für Sportanlagen mit selbiger Zweckbestimmung geändert. Dies dient jedoch lediglich der Anpassung an die aktuelle Rechtslage und hat keine Änderung der tatsächlichen oder potenziellen Nutzung zur Folge. Es handelt sich somit auch nicht um eine „Heilungsplanung“, wie unterstellt wird.

Eine Beeinträchtigung der naheliegenden Schutzgebiete durch die Bebauungsplanänderung ist nicht zu erwarten, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert wird, die Art der Nutzung unverändert bleibt und keine räumliche bzw. funktionale Verbindung zum Schutzgebiet besteht.

Die Art der vermeintlichen erheblichen Beeinträchtigung wird in der Stellungnahme auch nicht näher benannt.

		Somit liegen die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens unter Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung vor.
2.2	<p>Kanzlei Dr. Wesener Rechtsanwälte (31.01.2023)</p> <p>I.</p> <p>1. wie Sie aus der am 12.12.2022 in Anwesenheit auch des Unterzeichners durchgeführten Bürgerversammlung wissen, vertreten wir in der vorbezeichneten Angelegenheit zum einen die Interessen von [REDACTED] als Eigentümerin des im nördlichen Teil bislang unbebauten, im südlichen Teil aber mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Olfen, Flur 8, Flurstück 424 und der Straßenbezeichnung Im Selken 50 in 59399 Olfen sowie der dort bauwilligen [REDACTED] [REDACTED] in 59399 Olfen.</p> <p>2. Namens unserer vorbezeichneten Mandanten erheben wir hiermit in deren Namen gegenüber der 2. Änderung des vorbezeichneten Bebauungsplanes Nr. 10 "Tennisanlage"</p> <p style="text-align: center;">Bedenken und Anregungen,</p> <p>wobei wir uns zunächst auf die sicherlich protokollierten Einwendungen von [REDACTED] und der [REDACTED] sowie des Unterzeichners in der Bürgerversammlung vom 12.12.2022 berufen.</p> <p>II.</p> <p>Bezogen darauf sei nochmals hervorgehoben, dass es sich bei der unmittelbar südlich der Tennisanlage gelegenen Siedlung, anders als vom beauftragten Gutachter angenommen, nicht um ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet), sondern um ein reines Wohngebiet (WR-Gebiet) i.S.v. § 3 BauNVO handelt.</p> <p>III.</p>	<p>Die Bedenken und Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>In der Stellungnahme werden nur Aspekte benannt, die auch in der Stellungnahme vom 25.04.2023 (Stellungnahme Nr. 2.1) enthalten sind. Zur Begründung wird daher auf die dortigen Abwägungsvorschläge verwiesen.</p>

Demzufolge genießt dieses dort faktisch vorhandene reine Wohngebiet - und damit auch das im Eigentum von [REDACTED] stehende Grundstück - einen immissionschutzrechtlich höheren Schutzstandard, als er bislang zugestanden und vor allem auch in der vom Ingenieurbüro Richters & Hüls erstellten Immissionsprognose vom 02.12.2022 zugrunde gelegt worden ist.

IV.

Demzufolge erweist sich das noch nähere Heranrücken der Tennisanlagen an das reine Wohngebiet - und damit auch an das Grundstück von [REDACTED] - als eklatant abwägungsfehlerhaft, weshalb von einer entsprechenden Änderung des sogenannten Bebauungsplanes Abstand genommen werden muss.

V.

1. Im laufenden Planfeststellungsverfahren ist bisher auch verkannt worden, dass Tennishallen - und dies gilt sicherlich auch für den Erweiterungsbau - bei weitem nicht den baulichen Schutz gegen herauschallende Geräuschemissionen wie Wohnhäuser oder sonst gemauerte Bauwerke haben, da sie üblicherweise in Leichtbauweise errichtet werden.

2. Und zwar gilt dies zum einen nicht nur hinsichtlich der Seitenwände einer Tennishalle, sondern vor allem auch hinsichtlich der in aller Regel kaum schallgedämmten Tennishallendächer, weshalb unsererseits davon ausgegangen wird, dass die impulsartigen Geräusche, die kontinuierlich beim Tennisspielen entstehen, auch auf dem Grundstück unserer Mandantin, [REDACTED], dauerhaft zu hören sein werden, was dem gerade auch bei Planänderungsverfahren zu beachtenden Gebot der Konfliktbewältigung widersprechen würde.

VI.

Letztlich sollte auch im Interesse des die Sportanlage nutzenden und betreibenden Tennisvereins von der beabsichtigten Planänderung Abstand genommen werden, da sich der Tennis-

	<p>verein im und jedenfalls nach Realisierung des Hallenerweiterungsbaus im Falle einer zivilgerichtlich gegen ihn geführten Klage, die selbstverständlich auch auf Unterlassung gerichtet sein wird, wegen zu hörender Lärmimmissionen außerdem auch schadensersatzpflichtig machen dürfte.</p> <p><i>Nach alledem kann nur dringend dazu geraten werden, von der beabsichtigten Planänderung Abstand zu nehmen!</i></p>	
<p>Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) Der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 24.03.2023 bis einschließlich 25.04.2023 um Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren gebeten.</p>		
<p>3</p>	<p>Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 (24.03.2023)</p> <p>mit Schreiben vom 20.03.2023 haben Sie die Flurbereinigungsbehörde über die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Tennisanlage“ informiert und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Die betroffene Fläche unterliegt der Flurbereinigung Olfen. Nach § 34 (1) FlurbG dürfen bestimmte Veränderungen der Grundstücke nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde vorgenommen werden.</p> <p>Bezüglich der oben beschriebenen Änderung der Bauleitplanung an dem in den Antragsunterlagen dargestellten Standort bestehen seitens der Flurbereinigungsbehörde keine Bedenken. Die zweckmäßige Gestaltung des Flurbereinigungsgebietes ist weiterhin möglich. Die Zustimmung nach § 34 FlurbG zu der oben beschriebenen, geplanten Veränderung wird daher erteilt.</p> <p>Durch die Zustimmung nach § 34 FlurbG werden andere, ggf. erforderliche behördliche Genehmigungen nicht ersetzt.</p>	<p>Der Hinweis und die Zustimmung nach § 34 FlurbG werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>(...)</p>	
<p>4</p>	<p>LWL – Archäologie für Westfalen (17.04.2023)</p> <p>es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, in eine Genehmigung folgenden Hinweis aufzunehmen:</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p> <p>In direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle liegen außerdem Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Aussachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrasen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster unverzüglich zu melden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Olfen ist nicht Baugenehmigungsbehörde. Der Hinweis wird jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>5</p>	<p>Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Wasserwirtschaft (19.04.2023)</p> <p>das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Das Vorhaben ist vom Überschwemmungsgebiet der Stever betroffen. Im Bebauungsplan Nr. 10 „Tennissportanlage“ - 2. Änderung mit Ergänzung und Teilaufhebung unter 2.6, Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz, wird ausreichend Stellung zum Überflutungsbereich genommen. Von daher bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes keine Bedenken.</p> <p>Die Abgrenzung des Extremhochwassers ist in den EU- Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.flussgebiete.nrw.de einsehbar sind.</p> <p>Auskunft erteilt Herr Klink, Dez. 54.5 Hochwasserschutz, Tel. 0251/411- 5079.</p> <p><u>Hinweis</u> Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Art und Material der Dacheindeckung soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da dies hier für die städtebauliche Ordnung nicht relevant ist.</p>
<p>6</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH (26.04.2023)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

	<p>Gegen die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Tennisportanlage“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunfft kabel.telekom.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Olfen ist hier nicht Bauherr. Der beigefügte Leitungsplan wird jedoch an den Olfener Tennisclub weitergeleitet.</p>
7	<p>Kreis Coesfeld (28.04.2023)</p> <p>zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Planungsanlass ist die Schaffung von Baurecht für eine Erweite-</p>	

zung der vorhandenen Tennishalle. Durch die Erweiterung des Baufensters wird der Abstand zur südlich anschließenden Wohnbebauung verkürzt. Die Wohnbebauung befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Stadt Olfen und genießt den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes.

Zur Beurteilung der **immissionsschutzrechtlichen Situation** wurde durch das Büro Richters + Hüls eine lärmtechnische Berechnung auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18.BimSchVO gefertigt. Diese weist die Einhaltung der für Allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen aus.

Auf der Grundlage der v.g. lärmtechnischen Berechnung und der Umsetzung der dort beschriebenen Lärminderungsmaßnahmen werden aus den Belangen des **Immissionsschutzes** gegen das Planvorhaben keine Bedenken erhoben.

Hinweis:

Ebenfalls durch das Büro Richters + Hüls wurde unter Berücksichtigung der o.g. Erweiterung der Tennishalle die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an einer im Norden des Grundstückes „Im Selken 50“ geplanten Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes untersucht (Ergänzung L-5870-1 vom 02.12.2022 zur lärmtechnischen Prognose).

Diese lässt aus den Belangen des **Immissionsschutzes** die Umsetzbarkeit des Erweiterungsbaus erkennen.

Aus **brandschutztechnischer Sicht** bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Tennisanlage“ der Stadt Olfen keine Bedenken.

Hinweis zur Löschwasserversorgung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>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. Der Löschwasserbedarf der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Gewerbegebiete (Sondernutzung Sportanlage mit Sporthalle) mit bis zu 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gem. 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 öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss.</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des o.g. Bebauungsplanes ebenfalls keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Protokoll über die Bürgerinformationsveranstaltung zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Tennisanlage“

Bürgerhaus Olfen, 12.12.2022, 18:00 Uhr – 19:45 Uhr

Herr Schmalenbeck (Stadt Olfen, Fachbereich 6 - Bauen, Planen, Umwelt) begrüßt die Anwesenden und erläutert die Hintergründe zu der Planung, den derzeitigen Planungsstand und das angedachte Verfahren anhand einer Powerpoint-Präsentation.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Olfener Tennisclub 1975 e.V. (OTC) beantragt um die Errichtung einer zweiten Tennishalle zu ermöglichen. Der Bau- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Olfen ist diesem Antrag gefolgt und hat die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Da der rechtsgültige Bebauungsplan die Errichtung einer zweiten Halle bereits im Grundsatz vorsieht, wird inhaltlich im Wesentlichen das durch Baugrenzen definierte Baufenster geringfügig angepasst. Weiterhin wird die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Fläche für Tennis-Freiplätze im östlichen Planbereich zurückgenommen und auf die heutigen tatsächlichen Verhältnisse abgestimmt.

Aufgrund der Nähe zwischen Tennisanlage und Wohnbebauung wurde die bei Errichtung einer zweiten Halle zu erwartende Lärmsituation gutachterlich untersucht. Hierbei wurde im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes ein Vollbetrieb der Tennisanlage in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen angenommen. Es wurde unterstellt, dass die neue Tennishalle ein Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweist und keine Fenster oder sonstige Lüftungsöffnungen in Richtung der Wohnbebauung vorgesehen sind. Im Ergebnis werden die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für ein allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten. Lediglich zur Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel in der Nachtzeit im Bereich der Stellplätze (Autotürenschiagen nach 22 Uhr), ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Wohnbebauung erforderlich.

Von Seiten der Teilnehmer werden einzelne Rückfragen zu den Inhalten des Lärmschutzgutachten gestellt, welche durch Herrn Schmalenbeck beantwortet werden.

Eine Anwohnerin verdeutlicht die bestehende Lärmbelastung durch die Tennisanlage, den nahegelegenen Skatepark und die in der Steverauwe weidenden Esel. Herr Schmalenbeck erläutert, dass es in der heutigen Veranstaltung nur um die Tennisanlage geht und das Gutachten zeigt, dass durch den Bau der neuen Tennishalle keine unzumutbaren Lärmbelastungen auftreten werden. Die Lärmsituation wird sich im Vergleich zur heutigen Situation sogar verbessern. Aufgrund der neuen Halle wird die Abschirmung gegenüber den Kfz-Stellplätzen, den Tennis-Freiplätzen und der Trainingswand positiv verändert. Aufgrund des höheren baulichen Standards wird auch der Lärm aus der Halle selber geringer sein. Er bietet an, näheres gerne in einem gemeinsamen Termin zu erörtern.

Herr Rechtsanwalt Dr. Wesener, welcher als Rechtsbeistand einer Anwohnerin zugegen ist, stellt die gutachterliche Annahme, dass bei der Lärmbetrachtung die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes anzusetzen sind, in Frage. Nach seiner Auffassung sollten hier eher die Werte für ein Reines Wohngebiet angesetzt werden.

Herr Schmalenbeck antwortet, dass aus Sicht der Stadt Olfen die Annahme eines Allgemeinen Wohngebietes sachgerecht ist.

Eine Anwohnerin verweist auf ein geplantes Wohnbauvorhaben unmittelbar südlich der Halle, welches in Zukunft realisiert werden soll.

Herr Schmalenbeck erläutert, dass auch dies gutachterlich geprüft wurde und dass die Errichtung des Wohnhauses trotz Erweiterung der Tennishalle möglich ist. Er sagt zu, das Lärmgutachten zur Verfügung zu stellen.

Herr Bürgermeister Sendermann ergänzt, dass aus heutiger Sicht ein Bauantrag für ein Wohngebäude an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig wäre. Erst durch die Durchführung des Bauvorhabens des OTC und den damit verbundenen Lärminderungsmaßnahmen wird eine immissionsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit auch für das geplante Wohnhaus erreicht.

Ein Teilnehmer der Veranstaltung erkundigt sich nach dem weiteren Zeitplan.

Herr Schmalenbeck antwortet, dass der Bebauungsplan unter Beachtung der erforderlichen Verfahrensschritte und Fristen frühestens im Juni 2023 beschlossen werden kann.

Eine Teilnehmerin verweist auf die zum Teil schwierige Parkplatzsituation und befürchtet, dass sich die Situation durch die Erweiterung verschlechtert.

Vertreter des Olfener Tennisclubs erläutern, dass sich die Größe der Turniere nicht verändern wird, da die Halle im Wesentlichen in den Wintermonaten genutzt wird. Zu dieser Zeit ist die Nutzung der gesamten Anlage deutlich geringer als im Sommer wodurch sich auch die Parkplatzsituation nicht verschlechtern wird.

Herr Bürgermeister Sendermann ergänzt, dass die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird und dass die Vorgaben der Stellplatzverordnung NRW eingehalten werden müssen. In Ausnahmesituation wie z.B. bei großen Turnieren könne es natürlich sein, dass die Kapazität des Parkplatzes dennoch nicht ausreicht. Dies ist aber auch bei anderen Sportanlagen oder auch im Privatbereich, z.B. bei Feiern gelegentlich der Fall. Soweit hierdurch Einschränkungen z.B. in der Anfahrbarkeit von Grundstücken auftreten, wäre der städtische Ordnungsdienst zu informieren.

Seitens Herrn Rechtsanwalt Dr. Wesener wird vorgeschlagen, als Alternative eine Erweiterung der Tennishalle in Richtung Osten statt in Richtung Süden vorzunehmen. Der bisherige Bebauungsplan sieht dort bereits einen weiteren Tennis-Freiplatz vor.

Die Anregung soll geprüft werden.

Da aus dem Kreise der Teilnehmenden keine weiteren Fragen bestehen, bedanken sich Herr Bürgermeister Sendermann und Herr Schmalenbeck für die rege Teilnahme und schließen die Veranstaltung



Sendermann
Bürgermeister



Schmalenbeck
Schriftführer