

Abwägungstabelle zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Tennisanlage“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Beteiligungsverfahren nach § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB (Öffentliche Auslegung)

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde in der Zeit vom 08.02.2024 bis einschließlich 11.03.2024 im Internet veröffentlicht und ergänzend im Rathaus der Stadt Olfen öffentlich ausgelegt.

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Kanzlei Dr. Wesener Rechtsanwälte (11.03.2024)</p> <p>I.</p> <p>1. wie Ihnen seit längerem bekannt ist, vertreten wir in den diversen Planänderungsverfahren einerseits die Interessen von [REDACTED] als Eigentümerin des im nördlichen Teil bislang unbebauten, im südlichen Teil aber bereits 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.</p> <p>2. Namens unserer vorbezeichneten Mandanten erheben wir hiermit in deren Namen auch gegenüber der beabsichtigten 3. Änderung des vorbezeichneten Bebauungsplanes Nr. 10 "Tennisanlage" auf der Grundlage des derzeit ausgelegten Satzungsentwurfes</p> <p style="text-align: center;">Bedenken und Anregungen,</p>	<p><i>Die Stellungnahme ist im Wesentlichen inhaltlich identisch mit den Stellungnahmen vom 31.01.2023 und 25.04.2023 zur damaligen 2. Änderung des Bebauungsplans 10 und behandelt überwiegend Aspekte die das 3. Änderungsverfahren nicht betreffen.</i></p>

wobei wir uns auf das bereits zur 2. Planänderung eingereichte Einwendungsschreiben vom 31.01.2023 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 Immissionschutzgutachten, 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 gesamte, im Eigentum von [REDACTED] stehende Grundstück - genießt gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 der Sportanlagen-schutzverordnung (18. BImSchV) einen immissionsschutzrechtlich erheblich 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 auch von der derzeitig beabsichtigten 3. 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

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Der Aspekt betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplans. Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 10 geltend gemacht und vom Rat der Stadt Olfen mit Beschluss vom 30.05.2023 abschließend abgewogen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Der Aspekt betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplans. Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 10 geltend gemacht und vom Rat der Stadt Olfen mit Beschluss vom 30.05.2023 abschließend abgewogen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Der Aspekt betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplans. Die-

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, Ur. v. 04.07.2012 - 10 D 29/11.NE -)

3. Auch die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 dient somit, was bislang verschwiegen und kaschiert worden ist, der viel zu spät nachgeholtten 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 auch durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 berührt werden, verbunden mit der Rechtsfolge, dass sich die Durchführung des praktizierten vereinfachten Verfahrens gem. § 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 herauschallende Geräuschmissionen wie Wohnhäuser oder sonst gemauerte Bauwerke haben, da sie üblicherweise in Leichtbauweise errichtet wer-

ser Aspekt wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 10 geltend gemacht und vom Rat der Stadt Olfen mit Beschluss vom 30.05.2023 abschließend abgewogen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Die 3. Änderung dient lediglich der Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe der Tennishalle. Weitere Anpassungen wurden nicht vorgenommen. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist daher gerechtfertigt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Der Aspekt betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplans. Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 10 geltend gemacht und vom Rat der Stadt Olfen mit Beschluss vom 30.05.2023 abschließend abgewogen.

den. 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.

3. Die gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr durch die 3. Änderung dem Tennisverein eröffnete Errichtung eines höheren Tennishallenanbaus erfahrungsgemäß innerhalb des Hallenkörpers zu noch stärkeren Resonanzen und außerhalb zu einer noch höheren Immissionsbelastung der genannten Nachbarschaft führen.

VI.

Letztlich sollte auch im Interesse des die Sportanlage nutzenden und betreibenden Tennisvereins von jeglichen Planänderung Abstand genommen werden, da sich der Tennisverein im Fall und jedenfalls nach der Realisierung des Hallenerweiterungsbaus im Wege 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

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Die Änderung wird zu keiner faktischen Erhöhung der geplanten Tennishalle führen. Die Annahme einer erhöhten Immissionsbelastung ist darüber hinaus unplausibel und unbelegt.

Die Anregung wird zurückgewiesen

Der Aspekt betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplans. Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 10 geltend gemacht und vom Rat der Stadt Olfen mit Beschluss vom 30.05.2023 abschließend abgewogen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen

Der Aspekt betrifft nicht die 3. Änderung des Bebauungsplans. Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebau-

<p>"Heilungsplanung" in ganz erheblicher und planungsrechtlich nicht zu rechtfertigender Weise das in der Nähe gelegene und unter Naturschutz stehende Steveraeugebiet (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 gern. § 2 Abs. 4 BauGB auch unter diesem Aspekt als abwägungsfehlerhaft erweist!</p> <p>Nach alledem kann nur dringend dazu geraten werden, auch von dieser erneuten Planänderung Abstand zu nehmen!</p>	<p>ungsplans 10 geltend gemacht und vom Rat der Stadt Olfen mit Beschluss vom 30.05.2023 abschließend abgewogen.</p>
<p>Beteiligungsverfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB (Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 31.01.2024 bis einschließlich 08.03.2024 um Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren gebeten.</p> <p>Es sind kein Stellungnahmen eingegangen.</p>	