

Bebauungsplan „Alte Heide - West“

Abwägungstabelle zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 20.03.2018 bis 20.04.2018

sowie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

im Zeitraum vom 22.01.2019 bis 22.02.2019

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
a) Anregerin A vom 05.04.2018 ... „In der Begrünung wird Wert auf ein einheitliches Erscheinungsbild und ein Einfügen der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld gelegt. In meinen Augen ist dies aber nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend gesichert, da für die Neubebauung und die vorhandene Bebauung eine grundsätzliche Zweigeschossigkeit mit Satteldach ermöglicht wird. Sämtliche vorhandene Bebauung ist derzeit eingeschossig ausgeführt. Der Festsetzungsentwurf ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die die vorhandene Bebauung deutlich überragen könnte. In der Folge käme es unter Umständen zu verstärkter Verschattung und Einschränkung der Privatsphäre in den benachbarten Gärten. Zudem ist auch die unmittelbar angrenzende Bebauung nördlich der Stichstraße ebenfalls nur eingeschossig ausgeführt. Diese liegen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans „Alte Heide Nord“, der lediglich eingeschossige Bauweise zulässt.	Zu a): Das Plangebiet ist straßenseitig mit typischen Gebäuden der 50er/60er-Jahre (optisch ein- bis anderthalbgeschossige Häuser mit vglw. steilem Satteldach) bebaut. Das Gelände neigt sich für Münsterländer Verhältnisse recht deutlich über 4m Differenz auf 180m Strecke von Nordost nach Südwest. Die Festsetzungen zu maximal zulässigen First- und Traufhöhen sollen für die straßenseitigen Bestandsgebäude eine Erhöhung der Firste und Traufen von bis zu 1 m im nördlichen Abschnitt und von bis zu 2m im südlichen Abschnitt ermöglichen. Für die künftige Hinterlandbebauung sind hingegen nur niedrigere First- und Traufhöhen festgesetzt worden, als sie künftig straßenseitig zulässig sein sollen. Das Gebäude der Anregerin hat allerdings eine relativ geringe Gesamthöhe und Dachneigung. Tatsächlich ist es daher möglich, dass der First rückwärtiger Neubauten etwa 1,15m höher als der ihres Hauses lägen, die Traufhöhe ihres Hauses könnte allerdings nicht erreicht werden. Zudem könnten Neubauten maximal bis zu 8m westlich an ihr Baufenster bzw. sogar nur bis zu 13m an das Bestandsgebäude heranrücken. Insofern relativieren sich die Aspekte "Überragen", "Verschattung" und "Einschränkung der Privatsphäre". Der Anregung auf Festsetzung geringerer Höhen wird nicht gefolgt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Des Weiteren möchte ich anregen, die Festsetzungen zur Fassadengestaltung zu überdenken. Mein Gebäude ist mit einem grauen Klinker versehen und in dieser Form keinen gestalterischen Fremdkörper in der Siedlung dar. Dieser Klinker wäre nach dem Bebauungsplanentwurf nicht möglich, zugleich ist aber weißes Verblendmauerwerk erlaubt, der vermutlich stärker fremdartig hervorstechen würde als es mein grauer Klinker aktuell tut.“ ...	Die Zulässigkeiten wurden auf graue Farbgebung erweitert werden. Der Anregung wurde gefolgt.
b) Architekt Prof. Spital-Frenking für Anreger B vom 10.04.2018 ... „ich bitte darum, bei dem Flurstück 72, Alte Heide 17, die erlaubte Traufhöhe auf 97,75 NN festzusetzen. In den beiliegenden Ansichten der geplanten Erweiterung des Wohnhauses ist dargestellt, wie die Erweiterung bzw. der Umbau des Hauses aussehen soll. Beabsichtigt ist ein Ausbau und Anbau. Um im Obergeschoss eine geeignete Nutzfläche sowie gute Belichtung über normale Fenster zu erreichen, muss die im BPlan beschriebene Zweigeschossigkeit in diesem Bereich auch durch eine entsprechende Traufhöhe ermöglicht werden. Das Haus wird insgesamt nicht höher. Die bisherige Firsthöhe bleibt unverändert erhalten.	Zu b) Der Architekt hat bereits ein erstes Aus-/Anbaukonzept (s.Grafiken) erstellt, das mehrere Ergänzungsbauten vorsieht. Sie überschreiten die im BPlan-Vorentwurf vorgesehene max. Traufe (s.o.) um 62cm. Die geplante Firsthöhe (98,96m NHN) schöpft aber aufgrund der geringen Dachneigung bei weitem nicht die maximale Firsthöhe (101,50 NHN) aus. Insofern wurde eine Ausnahmeregelung getroffen, dass bei untergeordneten Bauteilen des Hauptbaukörpers geringfügige Überschreitungen der Traufhöhen zugelassen werden können, wenn im Gegenzug eine zu massive Erscheinung durch deutliche Unterschreitungen der maximalen Firsthöhen / geringere Dachneigungen kompensiert wird. Es soll allerdings nicht zu einer grundsätzlichen Wandlung des nachbarschaftsprägenden Haustyps kommen. Der Anregung wurde zum Teil gefolgt.

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
c) Kreis Coesfeld vom 17.04.2018 ... „Südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 160 m Entfernung die Sportstätte Seppenrade. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des	Zu c): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Bebauungsplanes „Neuer Sportplatz Seppenrade" wurde eine lärmtechnische Berechnung auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung — 18 BImSchV erstellt. Diese Berechnung weist die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte am Immissionsort „Alte Heide 25" — auch unter Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches eines Allgemeinen Wohngebietes — aus. Immissionsschutzrechtliche Bedenken werden daher gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht vorgetragen. Aus Sicht des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 57 Abs. 1 LWG wird hingewiesen. Laut der Unteren Naturschutzbehörde liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs „Alte Heide West" innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Olfen- Seppenrade". Teilweise westlich angrenzend an den Bebauungsplan liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.2.01 „Reckelsum". Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle lautet: In den eingereichten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemacht. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 BHKG NRW Aufgabe der Gemeinde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der sachgemäße Ausgleich wurde zur öffentlichen Auslegung nachgewiesen. Der Anregung wurde gefolgt. Über das Trinkwassernetz kann eine Wassermenge von 48 cbm/h für die Dauer von zwei Stunden bereit gestellt werden. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet. Der Anregung wurde gefolgt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der mehr als 50 m zurückliegenden Baufenster werden für diese Zufahrten nach § 5 BauO NRW erforderlich. Diese sollten bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst nach Überarbeitung der Unterlagen erfolgen. Die übrigen Fachdienste erheben keine Bedenken. d) Kreis Coesfeld vom 21.02.2019 ... „Aus Sicht des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan. Auf den erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nach §§ 8, 9, 10 WHG sowie § 57 Abs. 1 LWG wird hingewiesen. Die Untere Naturschutzbehörde erklärt, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade liegt, der hier jedoch keine Festsetzungen trifft. Die mit der Planänderung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderliche Kompensationsbedarf wurden grundstücksbezogen ermittelt. Der anteilige Ausgleich soll je nach baulicher Inanspruchnahme den jeweiligen Bauherren auferlegt werden. Die Vorgehensweise wird unterstützt. Die Ablösung des Kompensationsbedarfs kann über anerkannte Ökokonten erfolgen. 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.	Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke vor. Wo diese exakt verortet werden, oder ob sich bspw. zwei Nachbarn auf eine gemeinsame Führung einigen, steht zum abstrakten Stadium des B-Planes noch nicht an. Der Belang wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle lautet: Aufgrund der mehr als 50m zurückliegenden Baufenster werden für diese Zufahrten nach § 5 BauO NRW erforderlich. Diese sollten bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst nach Überarbeitung der Unterlagen erfolgen. Seitens der Abteilung Bauen und Wohnen und seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.	Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke vor. Wo diese exakt verortet werden, oder ob sich bspw. zwei Nachbarn auf eine gemeinsame Führung einigen, steht zum abstrakten Stadium des B-Planes noch nicht an. Der Belang wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
e) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Schreiben vom 10.4.2018 ... „Die Bezirksregierung weist auf diverse Erlaubnisse zum Aufsuchen/ Erkunden verschiedener untertägiger Rohstoffe hin. Für jegliche konkrete Maßnahmen, die tatsächliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit im Plangebiet haben könnten, seien hingegen weitere Erlaubnisse erforderlich.“ ...	Zu e) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f) Emschergenossenschaft vom 19.02.2019 ... „gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Folgenden Hinweise sind jedoch zu beachten: Der Text der Begründung ist nicht eindeutig. Auf Seite 12 ist zu lesen: „Eine Entwässerungsplanung für das anfallende Regen- und Abwasser wird im weiteren Planverfahren erstellt.“, auf Seite 18 und 20: „Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.“ Der Bebauungsplan sieht keine Flächen für den Regenwasserrückhalt oder zur Versickerung o.ä. vor. Bei einer erstmaligen Bebauung sind die im Landeswassergesetz beschriebenen Regenwasserbewirtschaftungsformen anzuwenden. Sofern ein Teil des Plangebietes bislang nicht erschlossen ist, ist bezüglich der	Zu f) Das anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Netz im Trennsystem abgeführt. Der Widerspruch in der Begründung wird redaktionell überarbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Entwässerung § 44 LWG NW i. V. m. § 55 (2) WHG anzuwenden: „Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Da es sich z. T. um bislang unbebautes Garten-/Hinterland handelt, sehen wir die Erfordernis zur Anwendung der o.g. Gesetze.“ ...	

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

- 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 31.01.2019
- Amprion GmbH, Schreiben vom 11.02.2019
- BZR Münster Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung, Schreiben vom 19.02.2019
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 08.02.2019
- Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 22.01.2019
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 24.01.2019
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 15.02.2019
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 25.01.2019
- Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 12.02.2019
- Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 21.02.2019
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 19.02.2019