

## Bebauungsplan „Stevortal“ – 11. Änderung

### Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 18.10.2023 bis 18.11.2023

#### 1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="165 509 376 539"><b>Einwender/in A</b></p> <p data-bbox="165 576 607 606"><b><u>Stellungnahme vom 14.11.2023:</u></b></p> <p data-bbox="165 643 958 673">... „Folgende Punkte möchte ich von meiner Seite anmerken:</p> <ul data-bbox="165 678 1077 1385" style="list-style-type: none"><li data-bbox="165 678 1077 842">• Das geplante Haus auf der westlichen Grenze zu meinem Grundstück, mit einer Baugrenze von jeweils 3 m zu jeder Seite, würde für mich bedeuten, dass der einzige Sonneneinfall zu meinen Wohnräumen stark eingeschränkt wäre, bzw. komplett entfällt.</li> <li data-bbox="165 1189 1077 1385">• Bedeutet, dass die mögliche Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen mit einer Bauhöhe von über neun Metern direkt vor meinem Wohnzimmer dieses sehr verdunkeln würde. Außerdem habe ich seit diesem Sommer eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und befürchte daher Einbußen durch Verschattung durch das neue Gebäude.</li></ul>	<p data-bbox="1113 509 1379 539"><b>Zu Einwender/in A:</b></p> <p data-bbox="1113 576 1615 606"><b><u>Zur Stellungnahme vom 14.11.2023:</u></b></p> <p data-bbox="1113 643 1570 673"><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p data-bbox="1113 678 2033 1114">Die Ausweisung einer Abstandsfläche von 3 Metern bis zur Grundstücksgrenze folgt den Vorgaben der Bauordnung des Landes NRW und entspricht dem in Lüdinghausen angewendeten städtebaulichen Standard der Quartiersentwicklung. Mit der auf Landesebene normierten Festsetzung der erforderlichen Abstandsflächen ist eine angemessene Wahrung der nachbarschaftlichen Belange im gesunden Wohnverhältnisse in juristischer Hinsicht sichergestellt. Gleichzeitig dient die Anwendung der Abstandsflächenregelung auch der verträglichen baulichen Nutzbarmachung von Grundstücken, um den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung nachkommen zu können. Eine Erhöhung der Verschattung des Nachbargrundstücks zu bestimmten Zeiten im Tagesverlauf ist durch die Bebauung nicht auszuschließen.</p> <p data-bbox="1113 1171 1570 1201"><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p data-bbox="1113 1206 2033 1409">Der Maßstab für die Kubatur der Gebäude wurde aus der Umgebung abgeleitet, für die die Bebauung entlang der Tüllinghofer Straße sowie der Sandkuhle und des Heidewegs als prägend anzusehen sind. Diese Maßstäblichkeit ändert sich erst mit dem Übergang zur „innen liegenden“ Straße „Im Stevertal“, die eingeschossige Gebäude aufweist. Für den Änderungsbereich wird daher die zweigeschossige</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"><li>• In der Gesamtbetrachtung würde eine derartige Bauweise die Ansicht der Sandkuhle auf der nördlichen Seite komplett durchbrechen. Sowohl mein Haus, als auch das Haus Tüllinghofer Str. 144 sind in eineinhalb geschossiger Bauweise und First in Nord-Süd Ausrichtung errichtet. Deshalb meine Bitte, dies für das neu zu errichtende Haus -wie im Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes angeführt- auch vorzusehen.</li><li>• Des Weiteren möchte ich auf die Parkplatzsituation in der Sandkuhle hinweisen. Seit der Errichtung zweier 6-Parteienhäuser (vorher standen hier ein Ein- und ein Zweifamilienhaus) auf der gegenüberliegenden Seite der Tüllinghofer Straße, direkt gegenüber des Einmündungsbereiches zur Sandkuhle, ist die gesamte nördliche Seite der Sandkuhle nahezu immer auf der vollen Länge zugeparkt. Wenn hier auf dieser Seite eine zusätzliche Grundstückszufahrt hinzukommt, wird die Situation für uns Anwohner noch schwieriger. Es ist derzeit schon so, dass manchmal nicht einmal Platz für die Mülltonnen bei der Abfuhr vorhanden ist.</li></ul> <p>Für einen erklärenden Ortstermin stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p>Ich möchte hiermit ausdrücklich betonen, dass sich meine Einwände nicht grundsätzlich gegen das Bauvorhaben richten! Hiermit möchte</p>	<p>Bauweise der Umgebung übernommen. Ergänzend wird diese durch den Wegfall einer zwingenden Vorgabe zur Umsetzung von zwei Vollgeschossen abgeschwächt. Auch die maximale Gebäudehöhe wurde unter Berücksichtigung der prägenden Umgebung – also eher der Tüllinghofer Straße als „Im Stevertal“ - festgesetzt, sodass sich das nun ermöglichte Vorhaben in diesen Abschnitt des Quartiers einfügt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Mit der Lage des Areals im Übergang von der straßenbegleitenden Bebauung an der Tüllinghofer Straße und den Gebäuden entlang der Sandkuhle vermischt sich die Ausrichtung der Hauptfirste und ist für das zur Rede stehende Vorhaben nicht eindeutig zu empfehlen. Somit fügt sich sowohl eine firstständige als auch eine traufständige Dachausrichtung in die städtebauliche Wirkung des Straßenzugs ein. Hinzu kommt, dass auch im Ursprungsplan für dieses Quartier keine Dachausrichtung festgesetzt wurde, sodass diese gestalterische Freiheit in die 11. Änderung übernommen wird.</p> <p><b>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</b> Die Platzierung der Zufahrt und eine ggf. erforderlich werdende Bordsteinabsenkung etc. werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft. Auf Seiten der Stadtverwaltung wird dabei – soweit praktikabel - besonders auf den Erhalt der Stellplätze im Straßenraum geachtet.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
ich nur versuchen, die negativen Auswirkungen auf unsere Wohnsituation so gering wie möglich zu gestalten.“	

## 2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><b>A REMONDIS Münsterland GmbH &amp; Co.KG</b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 19.10.2023:</u></b></p> <p>... „es gibt keine Einwände, über die Bebauung an sich. Jedoch die bitte, auf Rücksichtnahme der Müllabfuhr, während der Bauarbeiten.          Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Sackgasse handelt, kommt es durch den Baustellenverkehr oft zu Problemen mit der Abfuhr. Gegebenenfalls sollten, wenn möglich, die Behälter aus der „Sandkuhle 1,2,3 und 5“ von dem Bauunternehmen an die „Tüllinghofer Straße“ gestellt werden, um eine reibungslose Abfuhr zu gewährleisten.“</p>	<p><b>Zu A</b></p> <p><b><u>Zur Stellungnahme vom 19.10.2020:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</b>          Die Durchführung der Baumaßnahme wird – sofern dabei auf öffentliche Flächen zugegriffen werden soll – mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Der konfliktlose Einsatz der Müllabfuhr soll dabei gewahrt bleiben.</p>
<p><b>B Lippeverband</b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 14.11.2023:</u></b></p> <p>... „gegen die o.g. Bebauungsplanänderung bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Es werden keine Aussagen über die vorgesehene Entwässerung der neuen Gebäude getroffen, daher ist eine Stellungnahme nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundsätze des LWG mit Blick</p>	<p><b>Zu B</b></p> <p><b><u>zur Stellungnahme vom 14.11.2020:</u></b></p>

<b>Anregungen, Hinweise und Bedenken</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
auf die notwendige Anpassung an den Klimawandel auch in einem bereits erschlossenen Gebiet beachtet werden.“ ...	<b>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</b> Das durch den Bebauungsplan neu ermöglichte Vorhaben beschränkt sich in der Praxis auf ein Einzelwohnhaus. Mit Blick auf die voll entwickelten Anschlüsse und Kapazitäten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich ist ein Anschluss an die bestehenden Systeme vorgesehen, sodass kaum spürbare wasserwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind.

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

- 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 01.11.2023
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 27.10.2023
- Gemeinde Ascheberg, Schreiben vom 16.11.2023
- Gemeinde Senden, Schreiben vom 30.10.2023
- Kreispolizeibehörde Coesfeld, Schreiben vom 26.10.2023
- Kreisverwaltung Coesfeld, Schreiben vom 17.11.2023
- RAG Aktiengesellschaft, Schreiben vom 27.10.2023
- Stadt Dülmen, Schreiben vom 19.10.2023
- Stadt Haltern am See, Schreiben vom 18.10.2023
- Stadt Lüdinghausen, Stabsstelle Klimaschutz, Schreiben vom 18.10.2023
- Stadt Lüdinghausen, Stabsstelle Mobilität, Schreiben vom 19.10.2023
- Stadt Lüdinghausen, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Schreiben vom 18.10.2023
- Stadt Olfen, Schreiben vom 23.10.2023
- Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 10.11.2023
- Vodafone West GmbH, Schreiben vom 09.11.2023
- Wasser- und Bodenverband Stever-Lüdinghausen, Schreiben vom 02.11.2023