

# Anlage 04

zur Sitzungsvorlage V/2015/0268/4

## Bewertung und Abwägung der bisherigen Stellungnahmen

### Hinweis:

Die Bewertung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen ist in Anlage 4 zusammengefasst. Dabei handelt es sich **um Anlage 1 der Sitzungsvorlage V/2016/0406** zu TOP 8.4 der öffentlichen Sitzung des Rates am 07.04.2016.

Über die Stellungnahmen wurde entsprechend der Abwägungsvorschläge beschlossen. Angesichts der Tatsache, dass keine neuen Abwägungsgesichtspunkte vorliegen, die zu anderen Beschlüssen führen würden, wird empfohlen, an den Beschlüssen festzuhalten.

## Anlage 02

zur Sitzungsvorlage V/2015/0268/3

### Bewertung und Abwägung der Stellungnahmen

#### **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

- entfällt –

#### **Behördenbeteiligung**

Anlage 02.201 Kreis Borken,  
Stellungnahme vom 19.12.2017, Az.: 63 72 03

Anlage 02.227 Deutsche Telekom Technik GmbH,  
Stellungnahme vom 19.01.2018

#### **Beteiligung der Nachbargemeinden**

- entfällt –

#### **Grenzüberschreitende Beteiligung**

- entfällt –

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlage 02.501 [REDACTED]  
Stellungnahme vom 21.12.2017

#### **Sonstige Anregungen/Bedenken und Hinweise**

Anlage 02.601 Sonstige Anregungen/Bedenken und Hinweise

<b>Anlage 02.201</b>	<b>Kreis Borken</b> Stellungnahme vom 19.12.2017, Az: 63 72 03
----------------------	---

## **Abwägungsvorschlag:**

### **201-01: Fehlende Angaben zur Niederschlagsentwässerung**

Der Hinweis auf fehlende Angaben zur Niederschlagsentwässerung in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **201-02: Dachbegrünung**

Der Anregung, Dachbegrünungen in den Bebauungsplan mit einzubeziehen, wird nicht gefolgt.

### **201-03: Versickerung von Niederschlagswasser**

Der Anregung, im Plangebiet die Möglichkeit zur Versickerung zu prüfen, wird gefolgt.

### **201-04: Nachweis der gesicherten abwassertechnischen Erschließung**

Der Hinweis, zur Sicherung der abwassertechnischen Erschließung in den nachfolgenden Schritten, wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

### **201-01: Fehlende Angaben zur Niederschlagsentwässerung**

Der Kreis Borken weist darauf hin, dass die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers mit den Angaben in der Begründung nicht gesichert sei.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist über die vorhandene Regenwasserkanalisation in den Straßen Westring, Vredener Straße, Markemoote und Am Burggraben angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken an der geplanten Stichstraße wurde bislang über das ehemalige Gewässer in das Kanalnetz entwässert. Mit Ausbau der Stichstraße werden diese Grundstücke über einen neu zu erstellen Regenwasserkanal in der Straße an das Kanalnetz angeschlossen.

Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung der Grundstücke werden sich die anfallenden Regenwassermengen im Kanalnetz und an der Einleitstelle in das Gewässer Ölbach erhöhen. Die gesteigerten Regenwassermengen können vom vorhandenen Kanalnetz aufgenommen werden. Bezüglich der Einleitung in das Gewässer Ölbach wird nachfolgend im Rahmen eines Entwässerungskonzepts geprüft werden, ob und inwiefern die zulässige Einleitmenge überschritten wird und Maßnahmen zur Rückhaltung außerhalb des Plangebiets – soweit möglich - erforderlich sind. Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes erfolgt in Abstimmung mit dem Kreis Borken.

Die Angaben zur Niederschlagsentwässerung werden in der Begründung ergänzt.

### **201-02: Dachbegrünung**

Der Kreis Borken regt an, die Möglichkeit von Dachbegrünungen aufgrund der nachgewiesenen positiven Effekte auf das Klima und die Wasserrückhaltung, in die Planungen mit einzu beziehen.

Dachbegrünungen können auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern einen positiven Effekt auf das Kleinklima haben und tragen zudem zur Regenwasserrückhaltung bei. Ziel des Bebauungsplans Nr. 53 – Markemoote – Abschnitt 1 ist die Bebauung in ortstypischer Bauweise. Ortstypisch für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur Absicherung dieser Zielsetzung sind im Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt. Der Erhalt des Ortsbildes mit steilen Satteldächern steht der Einbeziehung von Gründächern grundsätzlich entgegen.

Die Begrünung von Garagen und Carports mit Flachdächern ist grundsätzlich denkbar, geht jedoch mit einem erhöhtem technischen Aufwand und damit auch erhöhten Kosten für die Bauherren einher. Aus diesem Grund wird auf eine Festsetzung zu Dachbegrünungen verzichtet.

### **201-03: Versickerung von Niederschlagswasser**

Der Kreis Borken regt an, die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu prüfen. Hierdurch könne die Überschreitung der maximal in den Ölbach einzuleitenden Menge an Niederschlagswasser reduziert werden.

Nach den Angaben der Bodenkarte des Geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens in 2 m Tiefe im gesamten Plangebiet als „zu nass“ einzustufen. Aufgrund des geringen Abstands zum Grundwasser in diesem Bereich wird eine Versickerung im Plangebiet nicht weiterverfolgt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **201-04: Nachweis der gesicherten abwassertechnischen Erschließung**

Der Kreis Borken weist darauf hin, dass die abwassertechnische Erschließung in den nachfolgenden Schritten nachzuweisen ist.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zu 201-01 verwiesen.

## **Anlage 02.227**

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Stellungnahme vom 19.01.2018

### **Abwägungsvorschlag:**

#### **227-01: Grundbuchliche Sicherung von Telekommunikationslinien außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen**

Der Hinweis auf die grundbuchliche Sicherung von Telekommunikationslinien außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

#### **227-01: Grundbuchliche Sicherung von Telekommunikationslinien außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen**


Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass Telekommunikationslinien außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Bestandteil der entsprechenden öffentlichen Einrichtung nur dann verlegt werden, wenn zuvor eine grundbuchliche Sicherung erfolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Verpflichtung der Eigentümer im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

#### **227-02: Hinweise zur Berücksichtigung von Telekommunikationslinien/-anlagen bei der Durchführung des Bebauungsplans**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt eine Vielzahl von Hinweisen zur Berücksichtigung von Telekommunikationslinien/-anlagen bei der Durchführung des Bebauungsplans:

1. Vermeidung von Änderungen an der bestehenden Telekommunikationsinfrastruktur
2. Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur im Rahmen einer koordinierten Gesamtbaumaßnahme
3. Vermeidung von Schäden an der bestehenden Telekommunikationsinfrastruktur
4. Berücksichtigung von geeigneten und ausreichend dimensionierten Trassen in den Verkehrswegen für den nachträglichen Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

<b>Anlage 02.501</b>	 Stellungnahme vom 21.12.2017, Az: 63 72 03
----------------------	--

## **Abwägungsvorschlag:**

### **501-01: Redaktionelle Fehler der Begründung**

Der Hinweis auf redaktionelle Fehler in der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

### **501-02: Berücksichtigung von 6 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen auf dem Grundstück Am Burggraben 44**

Der Anregung, auf dem Grundstück Am Burggraben 44 6 Wohneinheiten und zwei Vollgeschosse mit aufgehendem Mauerwerk zuzulassen, wird nicht gefolgt.

### **501-03: Lärmimmissionen durch die Straße „Westring“**

Die Hinweise zu den Lärmimmissionen auf der Straße „Westring“ werden zur Kenntnis genommen.

### **501-04: Sicherung des Kleinkinderspielplatzes**

Der Anregung, den Kleinkinderspielplatz, den die Stadt derzeit auf einer von einem privaten Dritten gepachteten Fläche betreibt, planungsrechtlich zu sichern, wird gefolgt.

## **Begründung:**

### **501-01: Redaktionelle Fehler der Begründung**

Die Verfasser der Stellungnahme weisen auf redaktionelle Fehler auf den Seiten 16 und 21 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hin. Die Fehler werden in der Begründung korrigiert.

### **501-02: Berücksichtigung von 6 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen auf dem Grundstück „Am Burggraben 44“**

Die Verfasser der Stellungnahme regen an, auf dem Grundstück „Am Burggraben 44“ 6 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen mit aufgehendem Mauerwerk zuzulassen. Zur Begründung werden folgende Argumente angeführt:

- Im Umfeld des Plangebietes sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und aufgehendem Mauerwerk nicht untypisch.
- eine massivere Bebauung habe eine Lärm abschirmende Wirkung zwischen der Straße Westring und der dahinter liegenden Bebauung

- positive Effekte durch eine verstärkte Altersmischung

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das betreffende Grundstück eine 1 ½-geschossige Bauweise fest und begrenzt die Zahl der Wohneinheiten auf vier Wohneinheiten.

Zweigeschossige Wohngebäude sind innerhalb und im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Dort wo sie prägend vorhanden sind, z.B. entlang der Vredener Straße wird dies im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Westring, einschließlich des in Rede stehenden Grundstücks wird jedoch durch eine 1 ½-geschossige Bauweise geprägt, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert wird. Eine mögliche Abschirmwirkung massiverer Bebauung wird gegenüber dem Ziel zur Sicherung des Orts- und Straßenbildes als nachrangig bewertet.

Für die Anregung, bis zu 6 Wohneinheiten zuzulassen, gilt die Begründung zu Anregungsnummer 505-01 (Anlage 02.505) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sinngemäß.

### **501-03: Lärmimmissionen durch die Straße „Westring“**

Die Verfasser weisen darauf hin, dass der schalltechnischen Untersuchung keine aktuellen Zahlen, sondern Daten aus dem Jahr 2014 zugrunde gelegt wurden. Gegenüber Messungen aus dem Jahr 2012 habe sich die Zahl der gezählten Fahrzeuge nahezu verdoppelt. Darüber hinaus sei eine Steigerung der Belastungen z.B. durch Gewerbegebietserweiterungen nicht berücksichtigt.

Das Schallschutzgutachten berücksichtigt die aktuellsten Zählraten, die im Bereich des Plangebiets vorliegen. Zählraten der Umgebung bestätigen die Plausibilität der Daten. Darüber hinaus wird im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ein Zuschlag von 5 % auf die Verkehrsstärken berücksichtigt, um möglichen Verkehrsschwankungen und Verkehrssteigerungen Rechnung zu tragen.

Des Weiteren regen die Verfasser an, neben passiven Schallschutzmaßnahmen Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung auf dem Westring sowie die Anpassung der Straßenbeläge vorzunehmen.

Die Straße Westring ist eine Kreisstraße. Als klassifizierte Straße nimmt sie im Straßennetz über die Erschließungsfunktion hinaus eine überörtliche Verbindungsfunktion wahr. Straßenbaulastträger ist der Kreis Borken. Die Entscheidung über lärmschutzmindernde Maßnahmen liegt in der Verantwortung des Straßenbaulastträgers und kann im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.

Nach den Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV) kommen straßenverkehrliche Maßnahmen insbesondere in Betracht, wenn der Beurteilungspegel bei Allgemeinen Wohngebieten tagsüber 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) überschreitet. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden im Plangebiet tagsüber maximal 62 dB (A) und nachts maximal 50 dB (A) erreicht.

Darüber hinaus heißt es in der Lärmschutz-Richtlinien-StV zur Geschwindigkeitsbegrenzung innerhalb geschlossener Ortschaften: „Auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) und weiteren Hauptverkehrsstraßen bündelt sich der weiträumige und der innerörtliche Verkehr und entlastet gleichzeitig die Wohngebiete. Einer Geschwindigkeitsbeschränkung steht auf diesen Straßen in der Regel deren besonderes Verkehrsfunktion (vg. FStrG und Straßengesetze der Länder) entgegen.“

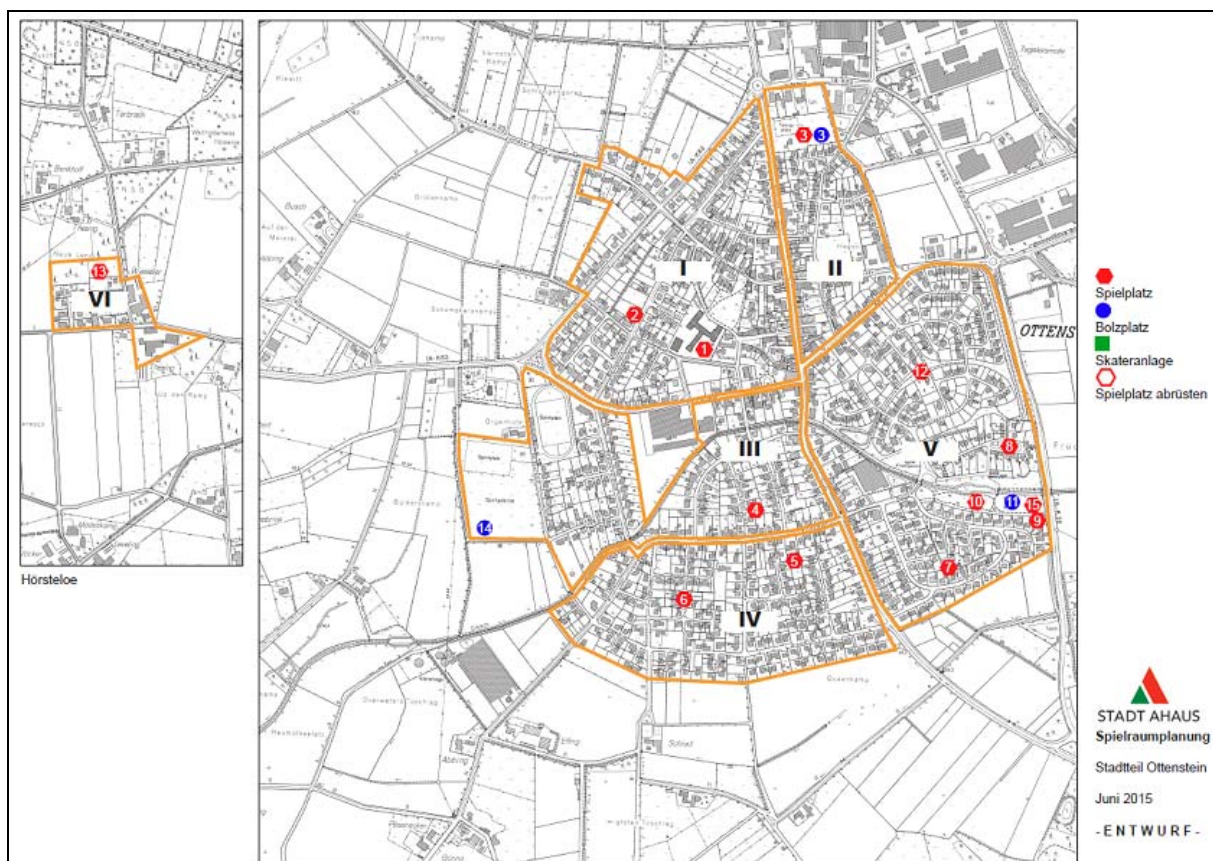
Die Umsetzung Lärm mindernder Maßnahmen von Seiten des Straßenbaulastträgers sind aus den o.g. nicht wahrscheinlich und stehen der überörtlichen Erschließungsfunktion der Kreisstraße entgegen.

### 501-04: Sicherung des Kleinkinderspielplatzes

Der Verfasser regt an, im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung den derzeit angepachteten Spielplatz planerisch abzusichern, um die Bedarfe von Kindern und Jugendlichen langfristig zu sichern.

Der im Plangebiet befindliche Spielplatz wird in der Spielraumplanung aus dem Jahr 2015 als einer von zwei Spielplätzen im Spielbezirk I im Ortsteil Ottenstein geführt. Darüber hinaus befinden sich einzelne Spielgeräte auf dem Dorfplatz. Der Spielbezirk erstreckt sich von der Burgstraße / Wiegbold bis zur Textilstraße und zum Westring / Twentestraße. Der zweite Spielplatz in diesem Bezirk befindet sich auf dem Schulhof der Burgschule und ist außerhalb des Schulbetriebs nicht öffentlich zugänglich. Weitere Spielplätze in benachbarten Spielbezirken sind weit entfernt bzw. nur durch Querung stärker frequentierter Straßen zu erreichen.

Die Darstellung der bisher als Spielplatz genutzten Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan steht einer Weiterführung der Nutzung nicht entgegen, schließt aber eine Bebauung des Grundstücks nicht aus. Aufgrund der Tatsache, dass dieser Spielplatz der einzige öffentlich zugängliche Spielplatz in diesem Spielbezirk ist, sollte eine dauerhafte Sicherung der Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung angestrebt werden.



Quelle: Spielraumkonzept 2015, Stadt Ahaus

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Jugend wird ein Bedarf für den Erhalt einer Spielfläche im Plangebiet in einem Umfang von mindestens 600 qm definiert. Um die gute Erreichbarkeit des Spielplatzes sowie ein gewisses Maß an sozialer Kontrolle zu garantieren, sollte der Spielplatz nicht im Hinterland angesiedelt werden, sondern von den umliegenden Straßen unmittelbar zugänglich und einsehbar sein. Darüber hinaus sollte der Spielplatz soweit möglich über wenig frequentierte Straßen erreichbar sein. Eine Anordnung zum Westring wird daher ausgeschlossen.



---

Im Spielbezirk II befinden sich die Spiel- und Sportflächen an der Burgstraße, die auch für Kinder des nördlichen Spielbezirks I gut erreichbar sind. Aus diesem Grund sollte der Spielplatz im Plangebiet vor allem den Bedarf aus dem Plangebiet selber sowie aus den südlich gelegenen Wohngebieten abdecken. Der jetzige Standort des Spielplatzes im südlichen Bereich der Straße Markemoote erfüllt alle zuvor definierten Kriterien.

Im Bebauungsplanentwurf wird im Bereich des derzeit befindlichen Spielplatzes eine Öffentliche Grünfläche – Spielplatz mit einer Größe von ca. 600 qm festgesetzt.

Gemäß § 42 (1) BauGB kann der Eigentümer der Fläche eine angemessene Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks durch einen Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Nach § 34 BauGB lagen auch vor Aufstellung des Bebauungsplans auch Baurechte vor, so dass durch den Bebauungsplan eine Änderung der zulässigen Nutzung erfolgt. Der Eigentümer kann in diesem Fall die Übernahme des Grundstücks verlangen (vgl. § 42 (4) BauGB). Alternativ zur Entschädigung in Geld ist die Möglichkeit zur Entschädigung in Form eines Tauschgrundstückes geprüft werden.

## Anlage 02.601

### Sonstige Anregungen/Bedenken und Hinweise

## Abwägungsvorschlag:

### 601-01: Zulässige Traufwandhöhe

Die höchstzulässige Traufwandhöhe wird auf 4,50 m erhöht.

### 601-02: Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Überschreitung der Grundflächenzahlen wird auf 0,6 erhöht.

### 601-03: Festsetzung zum Unteren Bezugspunkt

Die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt baulicher Anlagen wird an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

## Begründung:

### 601-01: Zulässige Traufwandhöhe

Die zulässige Traufwandhöhe ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 auf 4,20 m begrenzt. Dies entspricht der Festsetzung in Bebauungsplänen für Einfamilienhausgebiete der vergangenen Jahre.

Die Traufwandhöhe wird im unter Bezugnahme auf § 6 (4) Satz 2 BauO NRW definiert als das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Aufgrund der veränderten Ansprüche an die Wärmedämmung muss jedoch in der Praxis festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung immer größer werdender Dachdicken, der tatsächlich nutzbare Innenraum des Gebäudes abnimmt.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wird die zulässige Traufwandhöhe auf maximal 4,50 m angepasst.

### 601-02: Zulässige Überschreitung der GRZ

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden kann. Dies betrifft insbesondere die Versiegelung durch Wege, Terrassen oder Stellplätze sowie Nebenanlagen oder Garagen und Carports.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 häufig nicht mehr ausreicht, um die tatsächlichen Bedarfe zu berücksichtigen. Dies kann u.a. auf folgende Faktoren zurückgeführt werden:

- eine tendenzielle Verringerung der Grundstücksgrößen zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. aufgrund von Nachverdichtungen

- ein erhöhter Bedarf an Nebenanlagen, z.B. als Ersatz für den Bau kostenintensiver Kellergeschosse.

Um den tatsächlichen Bedarf Rechnung zu tragen, wird die zulässige Überschreitung der GRZ von 0,5 auf 0,6 erhöht.

### **601-03: Festsetzung zum Unteren Bezugspunkt**

Werden in einem Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen, so verpflichtet § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist die Festsetzung fehlerhaft und unwirksam.

Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit bei der Festsetzung der Bezugspunkte müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- Die Bezugspunkte müssen bestimmt sein, d.h. sie müssen begrifflich eindeutig bestimmbar sein
- Die Bezugspunkte müssen bestimmbar sein. Das bedeutet, die Bezugspunkte müssen verlässlich sein. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein.
- Die Bezugspunkte müssen einen tatsächlichen Bezug zum Grundstück haben. Das bedeutet, dass die Höhen der Bezugspunkte auch tatsächlich auf das Grundstück anwendbar sind und nicht aufgrund einer zu hohen Entfernung zum Grundstück eine andere Höhenlage widerspiegeln

Bei der Festsetzung der Bezugspunkte differenziert werden zwischen einem Verweis auf vorhandene Bezugspunkte, z.B. auf die Höhen einer vorhandene Verkehrsfläche und Verweis auf die Höhenlage einer noch nicht fertig gestellten Straße:

*OVG Münster, Urteil vom 15.11.2017 - 7 D 8/16.N:*

*„So entspricht etwa die Festsetzung der Höhenlage eines bestimmten Punkts einer vorhandenen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot, wenn eine erhebliche Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten ist. (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 26.6.2013 - 7 D 75/11.NE -, juris, und Urteil vom 28.8.2014 - 7 D8/13.NE -, BRS 82 Nr. 23 = BauR 2015, 941 m. w. N.) [...]*

*Nimmt der Plangeber zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungs Straße Bezug, die noch nicht vorhanden ist, muss die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein; es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers zu überlassen. (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.2.2014 - 7 D 102/12.NE -, juris sowie OVG NRW, Urteil vom 8.3.2017 - 10 D 6/16.NE -, juris, m. w. N.)*

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung wird die Festsetzung zum Unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt gefasst:

„Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen für die Grundstücke an den Straßen Am Burggraben, Markemoote, Vredener Straße und Westring ist die mittlere Höhe im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Grundstückseckpunkten bzw. den Eckpunkten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite.“