

Anlage II zur SV IX/554

Abwägungstabelle (öffentliche Auslegung)

Abwägungstabelle (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Auflistung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Anregungen und Bedenken vorgetragen haben

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
--------------	--------------------------	---------------------

Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegan-
genen Stellungnahmen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes
„Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Öffentlichkeit

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB vom 02.08.2017 bis einschließlich 04.09.2017

1

[REDACTED], Darfelder Markt 13, 48720 Rosendahl,
[REDACTED], Mohnweg 18, 48720 Rosendahl,
[REDACTED], Darfelder Markt 13, 48720 Rosendahl,
[REDACTED], Körnerstraße 51, 48151 Münster,
[REDACTED], Hagenstraße 92, 48301 Nottuln, Schreiben Eingang am 31.08.2017

Der Entwurf sieht die Überplanung des Gebietes zwischen dem Darfelder Markt und dem nördlich und westlich gelegenen Sandweg und dem Flurstück 536 ([REDACTED]) vor, um die durch einen Investor geplante Bebauung des mittig gelegenen Grundstückes (Darfelder Markt 11), die nicht mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan vereinbar ist, zu ermöglichen.

Der Vergleich zu dem derzeit gültigen Bebauungsplan (der den Unterlagen nicht beigefügt war) zeigt u. A. folgende Änderungen auf, die vor allem die angrenzenden Flurstücke benachteiligen:

Die Planung begründet die Nachverdichtung und Entwicklung des Ortskerns Darfeld, wodurch eine seit Jahrzehnten vorhandene Baulücke geschlossen werden soll.

Es handelt sich, wie zuvor, um einen sogenannten Angebotsplan, der Baurechte anbietet, die von den Eigentümern aber nicht genutzt werden müssen. Hierdurch entsteht mitunter ein sogenanntes Baulandparadoxon. Es

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>steht, nach den Baurechten, eigentlich ausreichend Bauland zur Befriedigung der Nachfrage zur Verfügung, aber es wird von den Eigentümern und Nutzungsberechtigten nicht genutzt und Bauinteressenten können keine Eigentums-/Erbbaurechte erwerben.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan löst das Paradoxon, indem der Vorhabenträger sich zur Umsetzung des Bauvorhabens verpflichtet.</p> <p>Ein Bauvorhaben, wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist hier hingegen nicht erforderlich. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht entlang des Darfelder Marktes eine geschlossene Häuserfront vor. Sie kann zur Erschließung durch Einfahrten unterbrochen werden. Der Lebensmittelmarkt am Sandweg benötigt eine Entsprechung, weswegen die Bebauung an ihn heranrückt. Eine substantielle Nachverdichtung kann nur erfolgen, wenn auch die rückwärtigen Grundstücksflächen einbezogen sind.</p> <p>Die Gemeinde Rosendahl möchte nicht nur für einen Vorhabenträger, sondern für den gesamten Ortskern eine Entwicklung zur Belebung und Nutzung der Baugrundstücke anstoßen.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>a) <u>Gebietscharakter / Schutzanspruch nach TA Lärm (s. u. / Anlage)</u></p> <p>Der <u>Gebietscharakter</u> soll für den gesamten Bereich vom Mischgebiet (MI gem. Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990, s. Anhang) zum Urbanen Gebiet (MU gem. § 6a BauNVO, Stand 05/2017) geändert werden.</p> <p>Faktisch besteht an dieser Stelle durch den Wegfall sowohl des Kohle- und Heizölhandels als auch der benachbarten Tischlerei - also der beiden einzig einen MI- bzw. MU-Gebiet begründenden Gewerbebetriebe - und der damit einhergehenden Funktionslosigkeit des MI-Gebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO) neben dem Sondergebiet (K&K-Markt). Da allerdings zudem die Werte gem. der TA-Lärm wegen des K&K-Marktes für das WA derzeit nicht eingehalten werden können, wäre das Gebiet derzeit gem. § 34 Baugesetzbuch - BauGB - (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.</p> <p>Zudem wurde durch den Bau der Umgehungsstraße und dem damit entfallenen (Schwerlast-) Durchgangsverkehr die Lärmeinwirkung seitens des Darfelder Marktes massiv verringert und die Eigenart des WA-Gebietes manifestiert. Selbst die (im WA-Gebiet zulässige) Nutzung</p>	<p>Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest, auf dessen Grundlage Genehmigungen erteilt werden bzw. Freistellungen gründen.</p> <p>Wohnen und Gewerbe sind im Plangebiet ansässig.</p> <p>Die Genehmigung ist nach § 30 BauGB auszusprechen, weil ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt. Die Baugenehmigungsbehörde hat keine Satzungsverwerfungskompetenz. Das Plangebiet ist nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, die nicht nur dem Baugebiet dienen, sind in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig. Sie benötigen die Ausweisungen eines Mischgebietes oder eines urbanen Gebietes.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>der Gaststätte Elfers am Darfelder Markt 22 wurde kürzlich zugunsten einer geplanten Wohnbebauung aufgegeben.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass weitere Bauvorhaben ebenfalls Wohnnutzungen vorsehen, da die Bedarfe des täglichen Lebens für den Ort gedeckt sind, Wohnungen mit einer geringen Flächennutzung jedoch weiter nachgefragt werden.</p> <p>Eine auf Seite 11, Nr. 4 des Begründungsentwurfes unter „Planungsalternativen“ dargestellte Gemengelage liegt hier - leider - nicht mehr vor.</p> <p>Auch der nördlich gelegene Riegel zwischen dem Nikolausplatz und dem Sandweg ist gem. den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes ein WA-Gebiet. Gerade hierzu wurde in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 2005 folgendes angeführt: <i>Die historisch gewachsene Ortsmitte Darfelds ist überwiegend geprägt von Wohnnutzungen sowie von Gemeinbedarfs-einrichtungen (Kirche, Kindergarten) sowie von einzelnen Handels- und Dienstleistungsnutzungen (Banken).</i></p> <p>Eine <u>Nutzungsdurchmischung</u> von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben als zwingende Voraussetzung für ein MU-Gebiet findet auch im geplanten Änderungsbereich</p>	<p>Obwohl zurzeit eine vermehrte Wohnnutzungsnachfrage im Ortskern besteht, sollen gewerbliche Baurechte nicht eingeschränkt werden. Eine gewerbliche Nutzung ist ganz im Gegenteil, für den Ortskern wichtig; dabei ist ein Kundenkreis über das Baugebiet hinaus förderlich.</p> <p>Eine Durchmischung für ein Mischgebiet muss nicht vorliegen. Es muss realistisch dargelegt werden, dass eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe quantitativ und qualitativ zukünftig erhalten bleibt.</p> <p>Für die Ausweisung eines urbanen Gebietes ist eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung nicht notwendig.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>des Bebauungsplanes nicht mehr statt. Da die noch vorhandenen Gewerbebetriebe lediglich der Versorgung des Gebietes dienen (Lebensmittel, Geldinstitute, Friseur) sind die Voraussetzungen für ein WA-Gebiet gegeben, für das geplante MU-Gebiet jedoch nicht.</p> <p>Erst durch die beabsichtigte Umwidmung des gesamten Gebietes soll das Heranrücken für die geplante Bebauung auf dem Flurstück 548 an den K&K-Markt ermöglicht werden, jedoch wird gleichzeitig der Schutzanspruch von 60 dbA (zulässiger Lärm im MI) auf 63 dbA (zulässiger Wert beim MU) für die geplante und die bestehende massiv Bebauung verringert.</p>	<p>Die Ausweisung eines Baugebietes erfolgt nicht nur nach dem Bestand, sondern vor dem Hintergrund zukünftiger Entwicklungsperspektiven. Der Zulässigkeitsmaßstab im Vergleich zum bereits ausgewiesenen Mischgebiet bleibt weitgehend unverändert.</p> <p>Das Schallgutachten belegt, dass die Richtwerte für ein urbanes Gebiet als auch für ein Mischgebiet eingehalten werden. Die Überschreitungen befinden sich innerhalb einer Grünfläche.</p> <p>Im Vergleich zum Mischgebiet bleibt der Orientierungswert zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) bei 45 dB(A). Die Nachtruhe bleibt unverändert gewahrt. Der Tagesrichtwert liegt um 3 dB (A) höher als beim Mischgebiet, also bei 63 dB(A).</p> <p>Die Richtwerte aus der TA Lärm sind nicht unmittelbar anwendbar. Sie dienen als Orientierungshilfe zur Beurteilung der Schallimmissionen im Gebiet.</p> <p>Die Änderung des Richtwertes im urbanen Gebiet zur Tageszeit von 3 dB(A) wird für einen lebendigen Ortskern als verträglich angesehen, zumal die Aufwertung des Gebietes die vermeintlich negative Auswirkung bei weitem übertreffen.</p> <p>Zur Orientierung:</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Faktisch bedeuten die 3 dbA Differenz eine <u>Verdoppelung des Lärms</u>. Durch das stark erhöhte Lärmaufkommen (s. Anlage, technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) entstünde für die anliegenden und bereits bebauten Grundstücke ein Planungsschaden. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die immissionsrechtliche Situation des Gebietes damit erheblich verschlechtert.</p> <p>Ein zusätzliches - aber noch nicht gänzlich einzuschätzendes - Risiko für die umgebenden Grundstücke ergibt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 40 bis 60 dB (A) normale Unterhaltung, oder ein leises Radio. • Normale Unterhaltung in einem Meterabstand • 60 bis 80 dB (A) erreicht ein lautes Gespräch, eine Schreibmaschine oder ein vorbeifahrendes Auto. • 65 dB(A) Zimmerlautstärke von Radio/Fernsehen • 80 bis 90 dB(A) Hauptverkehrsstraße <p>Bei 1 bis 3 dB(A) liegt die Merkbareitsschwelle für Erhöhungen der Lautstärke, wobei sie abhängig von der Lautstärke ist.</p> <p>Die Verdoppelung/Halbierung der Schallenergie liegt bei 3 dB(A). Sie ist nicht zu verwechseln mit dem subjektiv als Verdoppelung/Halbierung empfundenen Schall. Sie liegt bei 8 bis 10 dB(A).</p> <p>Die Änderung des Richtwertes durch die Änderung des Mischgebietes in ein urbanes Gebiet zur Tageszeit von 3 dB(A) wird für einen lebendigen Ortskern als verträglich angesehen; zumal die Aufwertung des Gebietes die vermeintlich negative Auswirkung bei weitem übertreffen und sie knapp an der Grenze zur Merkbareitsschwelle liegt.</p> <p>Für ein urbanes Gebiet sind die gleichen Abstandsflächen wie bei einem Wohn- und Mischgebiet einzuhalten.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>sich durch die noch nicht für diese Gebietsart geregelten Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW, die durch deren zu erwartenden aber noch nicht festgesetzten Tiefen zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung führen können.</p> <p>b) <u>Neue Baufelder im Bereich der nicht überbaubaren Grünflächen</u></p> <p>Im mittleren Bereich des neu zu bebauenden Grundstückes ist derzeit eine <u>nicht bebaubare Grünfläche</u> vorgeschrieben. Als das Flurstück noch bebaut war, befand sich hier lediglich ein eingeschossiges Werkstatt- und Lagergebäude (Tischlerei) und daran angebaute Vogelställe.</p> <p>Die Eigentümer der umliegenden Grundstücke haben aufgrund des derzeit gültigen Bebauungsplanes einen auf diesen begründeten Vertrauensanspruch in Hinsicht auf Bebaubarkeit und Wertigkeit ihres Grundstückes. Durch den vorliegenden Abwägungsmangel wird dieser verletzt.</p>	<p>Das Gesetz enthält nur Sonderregelungen für Kern-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete. Eine Novellierung für das urbane Gebiet war nicht notwendig. Spekulationen über zukünftige Gesetzesnovellierungen sind kein Abwägungsgegenstand.</p> <p>Eine verträgliche Nachverdichtung der innerörtlichen Lagen zur Schonung des Ortsrandes und Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Freiraum ist vorgesehen.</p> <p>Der rechtswirksame Bebauungsplan überplante seinerzeit Gebäude mit einer Grünfläche, die heute noch stehen. Ein großflächiger Einzelhandel erweitert in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet seine Verkaufsfläche, wodurch sich die städtebauliche Situation ändert. Dem Markt sind zur Schärfung des Straßenraumes ein oder mehrere Gebäude entgegenzusetzen, weswegen die Baugrenze an den Markt herangeführt wurde. Für die Bereiche im Norden und Süden am Sandweg wurden Gestaltungsvorschriften gelockert, damit dort die Grundstücke intensiver bebaut werden. Eine Nachverdichtung muss nicht immer durch einen eigenständigen Neubau, sondern kann auch durch einen Anbau erfolgen.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Grünfläche hat zudem einen städtebaulich sinnvollen Hintergrund. Sie gewährleistet die Belichtung aller Grundstücke.</p> <p>c) <u>Geschossigkeit / Dachform / Firstrichtung / Gebäudehöhe auf der Grünfläche / städtebauliche Gesamtsituation</u></p> <p>Die Dachform ist an dieser derzeit durch die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche - anders als an den jeweiligen West- und Ostgrenzen (Satteldach) - nicht festgelegt, so dass hier eine zweigeschossige Bebauung plus darauf aufgestellten flachen Staffelgeschoss errichtet werden könnte. Nach der wahrscheinlich Ende 2017 endgültig in Kraft tretenden neuen Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wäre an dieser Stelle zur Nordseite schlimmstenfalls ein nicht zurückspringendes Staffelgeschoss zulässig, welches nicht einmal mehr (wie nach jetzigem Recht) hinter den unteren beiden Geschossen allseitig zurückspringen müsste. Auch die zulässige Firsthöhe ließe hier eine Wand von max. 10 m Höhe zum nördlichen Nachbarn zu (s. Tabelle 2, Punkt 6.2, Seite 17 des Begründungsentwurfes).</p>	<p>Eine ausreichende Belichtung der Grundstücke bzw. der Gebäude ist durch die Abstandsregelung der Bauordnung sichergestellt, wobei in einem urbanen Gebiet die gleichen Abstandsflächen nachzuweisen sind wie in einem Wohngebiet. Die Grünfläche ist, im Gegensatz zu Grünflächen am Ortsrand, von geringem ökologischem Wert. Die öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten.</p> <p>Vor dem Hintergrund der planerischen Zurückhaltung, schränkt der Bebauungsplan die gestalterischen Entfaltungsmöglichkeiten nur in den straßenseitigen Bereichen ein. Entlang des Darfelder Marktes sind Mindestfestsetzungen notwendig.</p> <p>Für die neue Bauordnung besteht ein Moratorium. Es steht noch nicht fest, ob die Regelung in der beschriebenen Weise für sogenannte Staffelgeschosse geändert wird. Die Bauanträge für den Bereich werden vorbereitet. Das derzeitige Vorhaben hält die alte Bauordnung, nach der ein Staffelgeschoss nach allen Seiten zurückspringen muss, ein. Der Bebauungsplan lässt die Möglichkeit des Staffelgeschosses auch auf den angrenzenden Grundstücken zu.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Diese Annahme hat sich bei einem Termin bei der Gemeinde Rosendahl leider in vollem Maße bestätigt.</p> <p>Die Stellung der beiden Baukörper (auf der Grünfläche und zum Sandweg) lässt darauf schließen, dass sie lediglich aus rein bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten (§ 6 BauO NRW, Abstandflächen) so auf dem Grundstück angeordnet sind. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten erscheint die Gebäudestellung zweifelhaft und lediglich der maximalen Ausnutzung des Grundstückes unter Nichtbeachtung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft geschuldet.</p> <p>Entlang der nördlichen Grenze des Darfelder Marktes 11 entsteht hier eine Maximalbebauung mit einer Höhe von 9,60 m. Diese Höhe wird am oberen Ende der aufsteigenden Wand gemessen, nicht etwa an einem optisch zurückliegenden First. Eine Würdigung der Belange des</p>	<p>Vertreter der Einwender und das Planungsbüro wurden von der Gemeindeverwaltung zu einem klärenden Gespräch gebeten, um die Gemeindeentwicklung möglichst im Dialog zu entwickeln.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass am Darfelder Markt eine Gebäuderaumkante entsteht. Zum Sandweg erhält der Lebensmittelmarkt eine Entsprechung und auf dem straßenabgewandten Grundstücksbereich kann ein Gebäude so platziert werden, dass seine Gebäudefront nach Süden ausgerichtet ist. Ein ostwestlich ausgerichtetes Gebäude ist für die Nutzung von solarer Wärme- und Energienutzung vorteilhaft, wodurch ein Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet wird.</p> <p>Der Bebauungsplan steht aber auch einer rückwärtigen grenzüberschreitenden Bebauung mit Nord-Süd-Ausrichtung nicht entgegen. Hierzu müssen die Bauherren nur ihre Planungen abstimmen. Der Bebauungsplan steht einer Kooperation nicht entgegen.</p> <p>Der Bebauungsplan definiert die Bezugspunkte zur Bestimmung der zulässigen Höhen. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der traufständigen Gebäudewand mit der Dachhaut und für die Gebäudehöhe die obere Dachkante.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>nördlichen Nachbarn und dem für ihn geltenden Vertrauensschutzes aufgrund des derzeit gültigen Bebauungsplanes hat hier nicht stattgefunden.</p> <p>Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich für alle Nachbarn ein sich darauf gründender Vertrauensschutz. Dieser wird auch hier missachtet.</p> <p>Sinnvoll ist hier die Beibehaltung der nicht überbaubaren Grünfläche in der Mitte des Grundstückes und der vorgesehenen Frischrichtungen unter Ausweitung der Baugrenzen nach Westen um die städtebaulich sinnvolle Blockbebauung über alle Grundstücke zu gewährleisten.</p> <p>Eine Planung, die unter diesen Voraussetzungen erfolgt, könnte die gleiche Gebäudekubatur wie die geplanten Baukörper erreichen, ohne die Nachbargrundstücke derart einzuschränken.</p> <p>d) <u>Baugrenzen</u></p>	<p>Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt keine Gebäudehöhenbeschränkung fest. Lediglich am Sandweg 2 hat die erste Änderung die Gebäudehöhe auf kleiner 10 m und die Traufhöhe auf kleiner 4,5 m begrenzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull. Im Abgleich mit dem Gelände ergibt sich eine zulässige Gebäudehöhe mit Kanaldeckelhöhen von bis zu 12,9 m.</p> <p>Die vorhandenen Baurechte wurden bisher kaum genutzt. Mit der Planung soll sich dies ändern.</p> <p>Die straßenabgewandt festgesetzte Grünfläche ist teilweise bebaut. Sie steht rückwärtigen Anbauten und einer Nachverdichtung nicht entgegen. Die Gemeinde Rosendahl hat sich bewusst für eine zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss und gegen eine dreigeschossige Bebauung entschieden, die noch mehr Wohn- und Geschäftsraum ermöglicht hätte.</p> <p>Die Planung begründet zusätzliche Baurechte und hebt Einschränkungen des alten Bebauungsplanes auf, damit die Baurechte genutzt werden. Eine Einschränkung der Baurechte ist nicht erkennbar.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Eine Verdichtung und die damit verbundene Aufwertung und Belebung des Ortskernes werden grundsätzlich sehr begrüßt. Die Attraktivität - auch für zukünftige Investitionen - kann durch entsprechende Maßnahmen gesteigert werden.</p> <p>Um diesen Effekt jedoch nicht nur für die Überplanung des im Moment unbebauten Flurstückes 548 zu ermöglichen, sollten auch die nördlich und südlich benachbarten Flurstücke in gleicher Weise bebaut werden können, ohne durch die vorgesehene Inselbebauung zusätzlich eingeschränkt zu werden.</p> <p>Dieses ist nach derzeitigem Planungsstand nicht möglich, da die Baugrenzen auf den anliegenden Flurstücken - ebenso aus städtebaulichen Gründen nicht nachvollziehbar - selbst im Verhältnis zu den derzeit vorhandenen Baugrenzen auf dem Flurstück 548 zurückspringen. Aufgrund der größeren Entfernung der Grundstücke zum K&K-Markt kann hier auch kein Problem aus der vorhandenen Lärmentwicklung vorliegen. Lediglich auf Teilen des Flurstückes 543 sind lt. dem der Planung beiliegenden Schallgutachten die Immissionen beachtenswert.</p>	<p>Die Baurechte werden auf beiden Grundstücken nicht vollständig genutzt. Weder Anbauten noch eigenständige Häuser sind errichtet worden. Die Gemeinde gibt nur den Rahmen vor. Die Baurechte nutzen auf den privaten Grundstücken die Eigentümer/Nutzungsberechtigte.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption sieht die Schließung einer Baulücke am Darfelder Markt und eine Entsprechung des Marktgebäudes am Sandweg vor. Die Ansiedlung des Marktes erfordert eine Entsprechung auf dem gegenüberliegenden Grundstück. Der Baugrenzenverlauf wurde auf den genannten Grundstücken aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Ein Heranrücken der Baugrenze auf dem Flurstück 543 (südliche Grundstück) führt in einem Mischgebiet zu einer Überschreitung der Richtwerte. In einem urbanen Gebiet hingegen werden die Werte eingehalten.</p> <p>Die straßenabgewandten Grundstücksbereiche Darfelder Markt 7 und 13 waren bereits bebaubar. Grünflächen wurden auch auf den genannten Grundstücken aufgeho-</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Auch die Beibehaltung der westlichen Baugrenzen bedeutet faktisch für die Grundstücke „Darfelder Markt 13“ und „Darfelder Markt 7“ eine planungsrechtliche Ungleichbehandlung infolge eines Abwägungsmangels. Dies ist insbesondere im Verhältnis zu den Möglichkeiten, welche durch die Überbaumöglichkeit der Grünfläche in voller Breite und Höhe (16 m breit, 9,60 m hoch) des jetzt beplanten Grundstückes entstehen, fehlerhaft abgewogen.</p> <p>Die Begründung unter S. 4, Punkt 1.1 (<i>Würdigung der straßenabgewandten Gebäude</i>) ist hier nicht schlüssig.</p> <p>Unter Punkt 6.4 des Begründungsentwurfes werden die Baugrenzen thematisiert. Zur Bebauung des mittleren Grundstücksteiles werden die Wirtschaftsgebäude der Nachbargrundstücke herangezogen. Es ist städtebaulich und auch im Sinne einer Gleichbehandlung nicht erklärbar, warum die nördlich bzw. südlich gelegenen Flurstücke nicht gleichberechtigt von der Verschiebung der Baugrenzen nach Westen bzw. den bereits vorhandenen Grenzen profitieren sollten. Hier besteht eine Ungleichbehandlung, die bereits im derzeitigen Bebauungsplanverfahren umgangen werden kann.</p> <p>Der in der beigefügten städtebaulichen Konzeption dargestellte mittlere Baukörper auf der ehemals ausgewiesenen Grünfläche rückt mit einer geplanten Höhe der</p>	<p>ben. Lediglich ein Grünbereich, der die südliche öffentliche Stellplatzanlage ergänzt und als Übergangsbereich zur Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes dient bleibt auf dem Grundstück Darfelder Markt 7 erhalten. Die Planung ist angemessen und mit Augenmaß vorgenommen.</p> <p>Wie bereits erwähnt, benötigt das Marktgebäude ein Gegenüber. Im Süden dient die Grünfläche als Ergänzung zur Stellplatzanlage und als Übergangsbereich. Im Norden wurde die Grünfläche zur Parkplatzanlage zu Gunsten des Einwenders aufgehoben.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption wurde bereits erläutert.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>aufsteigenden Wand bis zum Flachdach von 9,60 m auf den Minimalabstand an die nördliche Grenze zum Flurstück 522 heran. Eine städtebaulich schlüssige Begründung hierfür liegt nicht vor.</p> <p>e) <u>Erschließung</u></p> <p>Für das Baugrundstück am <u>Darfelder Markt 13</u> wäre zusätzlich zu klären, wie eine Erschließung von Westen oder Norden bei einer weiteren Bebauung des Grundstückes überhaupt gesichert wäre.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1994 wurde die notwendige Erschließung von Westen (Sandweg) unterbunden und von Norden von dem privaten Flurstück der [REDACTED] nicht ausreichend gem. § 4 BauO NRW öffentl.-rechtlich gesichert.</p> <p>Durch die vorgeschriebene geschlossene Bebauung an der Baulinie im Osten zum Darfelder Markt wäre die Erschließung von der Seite nicht möglich, die Erschließung von Westen und von Norden sollte in dem Bebauungsplan aus den vorgenannten Gründen erfasst werden. Im Westen befindet sich die festgeschriebene Parkplatzfläche auf der öffentlichen Fläche, im Norden befindet sich das Flurstück 523 (im Besitz der [REDACTED]). Es handelt sich also nicht um eine - wie im Bebauungsplan dargestellte - öffentliche Verkehrsfläche. Hier wäre zu klären,</p>	<p>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bleibt die Nachverdichtung des Ortskerns für Wohnen und Gewerbe.</p> <p>Alle Grundstücke im Plangebiet sind erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Darfelder Markt und den Sandweg.</p> <p>Der rechtswirksame Bebauungsplan und diese Änderung stehen einer Erschließung vom Sandweg als auch vom Darfelder Markt nicht entgegen. Das angesprochene Grundstück kann auch über den Darfelder Markt erschlossen werden.</p> <p>Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise steht einer Erschließung nicht entgegen. Sie regelt lediglich, dass Gebäude an die Grundstücksgrenze anzubauen sind. Eine Tordurchfahrt durch ein Haus, um auf das rückwärtige Grundstück zu gelangen, ist zulässig. Eine Regelung bzw. eine Änderung im Bebauungsplan ist nicht notwendig.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>ob durch die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit eine entsprechende Baulast begründet werden kann, oder ob dieses Flurstück evtl. auf Antrag sogar bebaubar wäre, obwohl es im ursprünglichen Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche wäre. Im Westen könnte durch den Wegfall der durch die Verlagerung des Markteingangs nach Süden und die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes funktionslos gewordenen Parkplätze die Erschließung gesichert werden. Auch durch die Rückgabe dieses Streifens an die Familie [REDACTED] könnte das Problem gelöst werden, da nunmehr ausreichend neue Stellplätze für den K&K-Markt zur Verfügung stehen. Auch würde durch die Rückgabe des Streifens der Sandweg wie in seinem südlichen Verlauf gerade weitergeführt, das städtebauliche Bild optisch beruhigt.</p> <p>Die Erschließung und die Anzahl der Stellplätze auf dem Flurstück 548 gehen ebenso wie die Anzahl der geplanten Wohnungen nicht aus der Planung hervor. Können die Stellplätze überhaupt auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden? Sollten zur Sicherstellung der Stellplätze auf dem Flurstück 548 die o. g. Stellplätze vorgesehen sein, handelte es sich um eine weitere Übervorteilung des nördlichen Grundstückes 522, da der Familie [REDACTED] an dem Erwerb ihrer ehemaligen Fläche an ihrer westlichen Grenze, die sie aus den nachfolgend beschriebenen Gründen abgeben musste, gelegen ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist unverändert wirksam.</p> <p>Der rechtswirksame Bebauungsplan und diese Änderung sind sogenannte Angebotspläne. Sie müssen keine Stellplatzbereiche festsetzen. Es obliegt den Bauherren, den Stellplatznachweis nach der Landesbauordnung auf ihren privaten Grundstücken zu führen.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Erschließung des mittleren Baukörpers geht aus der Planung bislang nicht hervor.</p> <p><u>Historie:</u></p> <p>Als die Sparkasse Darfeld (Sandweg 2) gebaut wurde, war das Bauvorhaben am jetzigen Standort in der vorhandenen Größe nur durch die Übernahme einer Baulast auf dem Grundstück des damaligen Eigentümers Johannes Froning möglich, dessen Grundstück damals südlich und östlich an das Grundstück der Sparkasse grenzte.</p> <p>1994 bestand der Wunsch der Familie Froning, eben diesen westlichen Teil, der heute die nördliche Zufahrt zum K&K-Markt darstellt, mit einem Einfamilienwohnhaus für Familienangehörige zu bebauen. Daraufhin wurde der heute noch gültige Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ erst aufgestellt, um das geplante Vorhaben zugunsten der Zuwegung für den für die Infrastruktur dieses Gemeindeteils dringend benötigten K&K Markt von der Nordseite zu verhindern.</p>	<p>Die straßenabgewandten Flächen müssen nicht durch Einzelhausbebauung genutzt werden. Anbauten sind ebenso eine Möglichkeit. Alle Grundstücke, im Plangebiet sind vollständig erschlossen. Die Bauherren können selbstständig auf ihrem Grundstück ihre Zufahrten planen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind vermutlich die Gründe, warum eine Grundstücksbaulast erforderlich wurde. Die Zahlen hat diese Änderung nicht geändert.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Die zentrale Versorgung des Ortsteiles Darfeld war durch das Fehlen eines Lebensmittelmarktes nicht mehr gesichert. Daher bestand auch gerade aus der älteren Bevölkerung heraus ein hohes Interesse an dieser neu zu errichtenden, zentralen Einkaufsmöglichkeit.</p> <p>Zudem war die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte damals eine Auflage der zuständigen Bezirksregierung, damit im Ortsteil Darfeld überhaupt weitere Baugebiete ausgewiesen werden konnten. Die zentrale Versorgung des Ortes war durch das Fehlen eines Lebensmittelmarktes nicht mehr gesichert.</p> <p>Durch den neuen Bebauungsplan wurden um das Grundstück an der neu entstehenden Westgrenze und im Norden gänzlich Stellplätze angeordnet. Eine spätere Erschließung von Westen wurde nicht berücksichtigt bzw. unmöglich gemacht, das Grundstück wurde - für die Eigentümer damals nicht ersichtlich - nochmals benachteiligt.</p> <p>Im Zuge der Bebauung durch den Lebensmittelmarkt wurde das Flurstück 522 am meisten in seiner Nutzung beschnitten und eingeschränkt. Es wurde verkleinert und die Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wurden für die eigene Erschließung unbenutzbar gemacht.</p>	<p>Die Gemeinde Rosendahl hält die Ansiedlung und die jetzige Erweiterung des Marktes für wichtig. Schließlich trägt der Markt zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Ortskerns bei. Dieser positive Trend soll im Plangebiet fortgeführt werden.</p> <p>Die Ausführungen unterstreichen, dass Wohnen für den Ortskern allein keine Zukunft hat. Für eine tragfähige wirtschaftliche Lage müssen Gewerbe, Läden, Schank-, Speisewirtschaften etc. über eine gebietsversorgende Funktion hinaus wirtschaften können. Gerade diese Grundlage erhält und entwickelt diese Planung.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Die Eigentümer wollten damals aufgrund der vorgenannten Gründe nicht verkaufen, haben aber - auch durch den Hinweis des damaligen Bürgermeisters auf eine dann folgende Enteignung des fraglichen Grundstücksteiles durch die Gemeinde - dem Verkauf letztlich zugestimmt.</p> <p>Entsprechend im Rat der Gemeinde Rosendahl vorgetragene Bedenken wurden weder abgewogen noch berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplanes würde das Grundstück nunmehr zum wiederholten Mal in seiner Bebaubarkeit einschränken und noch einmal den Wert mindern.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Eine Nachverdichtung dieser zentralen und überaus prägenden Fläche im Ortskern von Darfeld ist wünschenswert und kommt der Entwicklung des Ortsteiles entgegen.</p>	<p>Grundstücksverhandlungen sind nicht Gegenstand der Abwägung für den Bebauungsplan.</p> <p>Alle eingegangenen öffentlichen und privaten Belange werden gerecht untereinander und gegeneinander für Bauleitverfahren abgewogen.</p> <p>Das Grundstück wird in seiner Bebaubarkeit gestärkt, weil die letzten Grünflächen auf dem Grundstück aufgehoben werden. Außerdem sind gestalterische Festsetzungen entfallen. Es besteht durch die Umwandlung der straßenabgewandten Grünfläche die Möglichkeit, gemeinsam mit dem Nachbarn zu bauen. Diese Bauleitplanung ist auch ein Gewinn für den Einwender.</p> <p>Die Nachverdichtung des Ortskerns wird begrüßt.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Die im ursprünglichen Plan vorgesehene Bebauung um eine Grünfläche herum hat städtebaulich, sozial und planungsrechtlich ihren Sinn erfüllt und bedarf abgesehen von kleineren Verschiebungen grundsätzlich keiner Überplanung.</p> <p>Infrage gestellt werden sollte daher nicht die Nachverdichtung an sich, sondern die Art und Weise von deren Umsetzung.</p> <p>Auch auf dem Grundstück Darfelder Markt 13 soll in absehbarer Zeit eine neue Bebauung entstehen, die selbstverständlich ebenfalls der Verdichtung des Ortskernes dienen soll.</p> <p>Ein Handlungsbedarf für alle betroffenen Grundstücke aufgrund der demografischen Gegebenheiten ist kurz- bis mittelfristig gegeben, daher sollte für den gesamten Planbereich ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung aller Grundstücke anstatt einer Insellösung gefunden werden. Auch die Volksbank sollte hierzu angehört werden, damit diese sich ebenfalls zukunftsorientiert aufstellen kann.</p>	<p>Eine Nachverdichtung ohne eine Überplanung von Grünflächen würde nur substantiellen Raum schaffen, wenn eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen würde, wobei ein viertes Staffelgeschoss zulässig sein müsste. Diese Gebäudeentwicklung wäre aber für den Ortskern unangemessen.</p> <p>Eine Nachverdichtung ist auf dem Grundstück ohne diese Änderung zulässig. Die Baurechte wurden bislang nicht genutzt.</p> <p>Der Planung liegt ein belastbares städtebauliches Konzept vor. Alle Grundstücke im Mischgebiet 1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes sind überplant worden.</p> <p>Die Öffentlichkeit konnte innerhalb eines Monats Anregungen vortragen. Eigentümer im Plangebiet wurden angeschrieben, obwohl dies der Gesetzgeber nicht vorgesehen hat. Dieses Schreiben ist die einzige Anregung, die seitens der Öffentlichkeit abgegeben wurde.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Wünschenswert wäre auch die Prüfung, ob eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Sandweg und dem Darfelder Markt mit der Fleischerei, der Apotheke und der Volksbank möglich ist, um auch deren Anbindung sicherzustellen und die Einzelhandelsmöglichkeiten nicht voneinander abzuschneiden (s. hierzu auch Punkt 2.1 der Begründung Klimaschutz).</p> <p>Wenn sich die öffentliche Hand hier einbrächte, könnte die Gemeinde für einen barrierefreien Ausbau der Wege Fördermittel beantragen. Auch diese Ausrichtung steigert den Wert dieser wichtigen Zentralflächen.</p> <p>Allein aufgrund einer auf lediglich ein Grundstück zugeschnittenen Inselplanung sollten städtebauliche und soziale Aspekte jedoch nicht völlig außer Acht gelassen werden.</p> <p>Eine Umsetzung der Planung mit in Summe gleicher Kubatur könnte annähernd ohne die Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke vorgenommen werden.</p> <p>Die bislang vorgesehene Änderung des Plangebietes entspricht lediglich dem Zweck der maximalen Ausnutzung</p>	<p>Jedes Verkehrsnetz kann sicherlich ergänzt werden. Der Ortskern und insbesondere der Markt sind für den Individualverkehr gut erreichbar. Die vorgeschlagene Verbindung würde teilweise zu einer doppelten Erschließung führen. Zusätzliche Erschließungsbeiträge sind nicht auszuschließen.</p> <p>Der Wegeverbindung wäre ca. 40 m lang und würde die heute ca. 100 m lange Wegestrecke um 60 m verkürzen. Allerdings dient sie nicht der Ergänzung des Verkehrsnetzes, sondern nur einer direkten Verbindung zwischen den Einzelhändlern/Gewerbe. Zur Belebung des Ortskerns ist eine Ladenzeile entlang des Darfelder Marktes und des Sandwegs, entlang der bestehenden Straßen, auf einer Länge von 100 m zielführender. Zwischen zwei Magnetbetrieben siedelt sich Gewerbe gerne an.</p> <p>Der Bebauungsplan steht dem Bau von Sozialwohnungen nicht entgegen. Es sind auch soziale Einrichtungen im Plangebiet zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan steht auch dieser Idee nicht entgegen.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>eines Grundstückes unter dem Wegfall sämtlicher städtebaulicher und nachbarschützender Aspekte und bedeutet eine immense Bevorteilung des Flurstückes 548. Die nördlich gelegenen Flurstücke werden massiv schlechter gestellt.</p> <p>Der Gebietscharakter soll für den gesamten Bereich verändert werden, obwohl die neu geplante Einordnung als MU-Gebiet gem. BauNVO der notwendigen Rechtsgrundlage entbehrt, da das Gebiet mittlerweile ein allgemeines Wohngebiet ohne die Merkmale eines Mischgebietes darstellt. Eine Nutzungsmischung als Voraussetzung gem. § 6a BauNVO für ein urbanes Gebiet liegt nicht vor und scheint auch nicht beabsichtigt.</p>	<p>Die zulässigen Nutzungen bleiben weitgehend unverändert. Förderlich für die Entwicklung ist die bedarfsorientierte Nutzung des Baugebietes, also Wohnen und Gewerbe müssen nicht gleichwertig sein. Sie sind für einen lebendigen Ortskern unabdingbar.</p> <p>Das Abstandflächenrecht bleibt, wie zuvor im Mischgebiet, wie bei einem Wohngebiet anzuwenden. Sozialabstände und Belichtungsabstände werden entsprechend einem Wohngebiet eingehalten.</p> <p>Auf dem angesprochenen Grundstück bestehen bereits Baurechte auf den straßenabgewandten Bereichen. Eine Grünfläche zum Sandweg wurde auf dem Grundstück aufgehoben. Außerdem wurden Gestaltungsvorschriften entfernt. Im Gegensatz zum südlich gelegenen Grundstück setzt der Bebauungsplan dort keine maximale Gebäudehöhe fest, sodass das angesprochene Grundstück gegenüber dem südlichen Grundstück in dem Punkt besser gestellt ist.</p> <p>Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Die Ausweisung eines urbanen Gebietes ist wohl begründet. Eine gleichwertige Durchmischung des Gebietes mit Wohnen und Gewerbe ist nicht erforderlich. Es muss auch nicht dargelegt werden, dass die Durchmischung gleichwertig erhalten bleibt. Vielmehr ist die bauliche Ausweitung ein wesentlicher Punkt zur Belebung des Ortskerns und zu dessen Nachverdichtung, die auch vom Einwender gewünscht wird.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Auch auf dem Flurstück 522 ist lediglich eine Wohnnutzung geplant. Sollte also irgendwann festgestellt werden, dass eine Nutzungsmischung zur Herstellung des Gebietscharakters notwendig sei, kann das in Zukunft nicht auf Kosten der hier beabsichtigten Planung passieren.</p> <p>Obwohl dieser Gebietscharakter für alle 7 Eigentümer gleichermaßen geändert wird, bleiben die Vorteile einzig auf dem Grundstück Darfelder Markt 11. Das geplante Vorhaben wirkt sich nachteilig auf die umgebenden Grundstücke im Planbereich aus. Die eigenen Pläne der Familie ████████ werden nochmals untergraben bzw. erschwert.</p> <p>Das Grundstück am Darfelder Markt 13 genießt bislang einen Vertrauensanspruch aufgrund des geltenden Bebauungsplanes. Sollte dieser in der vorliegenden Form geändert werden, bedeutete dies eine Schlechterstellung und den damit einhergehenden geringeren Bodenertrag.</p> <p>Zu diesem Vorgehen werden auch aufgrund der fehlenden Gleichbehandlung Bedenken angemeldet.</p> <p>Dieses Gebot der Gleichbehandlung wird dann verletzt (Kommentar Fickert/Fieseler zum § 1 BauNVO von 2002), wenn die Bedeutung der privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der</p>	<p>Die Ausweisung des urbanen Gebietes steht der Wohnnutzung nicht entgegen. Die Gemeinde begrüßt eine Umsetzung der Baurechte.</p> <p>Diese Änderung ist eine sogenannte „Win-Win-Situation“. Alle Grundstückseigentümer profitieren von der Lockerung der Baurechte. Eine nachteilige Entwicklung wird nicht gesehen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass durch die Neuausweisung die Grundstückswerte steigen werden. Um den maximalen Ertrag zu erhalten, müssen die eigenen Baurechte auch genutzt werden.</p> <p>Die privaten und öffentlichen Belange sind in diese Planung sachgerecht eingestellt und objektiv gewichtet worden. Es werden alle relevanten Grundstücke in die</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>Bewertet man das jetzt noch unter dem Aspekt, dass dieses Grundstück schon mehrfach benachteiligt wurde, weil die Gemeinde die Flächen schlichtweg benötigte, kommt man nicht umhin, die Belange der nördlichen Nachbarn zu würdigen anstatt das Grundstück nach und nach immer unbebaubarer zu gestalten.</p> <p>Durch die mangelhafte Abwägung entstünde ein Planungsschaden.</p> <p>Zur Wahrnehmung unserer Interessen behalten wir uns die Beauftragung der Kanzlei HüttenbrinkPartner aus Münster vor.</p> <p>Anlagen:</p> <p>TA-Lärm, Abschnitt 6.1 TA Lärm - Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.</p>	<p>Planung einbezogen und ihnen zusätzliche Rechte verschafft, soweit die öffentlichen und privaten Interessen dies hergeben. Dort wo bereits Rechte bestehen können diese natürlich nicht erneut begründet werden. Die ausgewogene Planung dient auch dem Einwender.</p> <p>Die Baurechte werden durch diese Änderung auf dem genannten Grundstück gestärkt. Eine Gebäudehöhenbeschränkung besteht im Gegensatz zum südlich angrenzenden Nachbarn nicht, obwohl ansonsten die gleichen Festsetzungen gelten.</p> <p>Ein Planungsschaden liegt bei einer wesentlichen Wertminderung des Grundstückes vor. Die Grundstücke im Plangebiet werden allerdings aufgewertet, sodass viel mehr ein Planungsgewinn anzunehmen ist.</p> <p>Es steht dem Einwender frei, seine Interessen zu wahren.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p><i>Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden</i></p> <p><i>a) in Industriegebieten</i></p> <p style="padding-left: 100px;"><i>70 dB(A)</i></p> <p><i>b) in Gewerbegebieten</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>tags 65 dB(A)</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>nachts 50 dB(A)</i></p> <p><i>c) in urbanen Gebieten</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>tags 63 dB(A)</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>nachts 45 dB(A)</i></p> <p><i>d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>tags 60 dB(A)</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>nachts 45 dB(A)</i></p> <p><i>e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>tags 55 dB(A)</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>nachts 40 dB(A)</i></p> <p><i>f) in reinen Wohngebieten</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>tags 50 dB(A)</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>nachts 35 dB(A)</i></p> <p><i>Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.</i></p>	<p>Die Anlage belegt, dass die Nachtwerte zwischen Mischgebiet und urbanem Gebiet unverändert sind. Der Richtwert im Tagzeitraum liegt um 3 dB höher. Das Schallgutachten zeigt, dass im Baugebiet die Richtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Die Richtwerte für ein Mischgebiet werden in einer Grünfläche überschritten. Die Werte liegen aber unter den Richtwerten für ein urbanes Gebiet.</p> <p>Es bleibt bei der Ausweisung eines urbanen Gebietes, weil die Richtwerte nur um 3 dB(A) zur Tagzeit überschritten werden und die Planung zu einer Baulückenschließung und Belebung des Ortskerns beiträgt.</p>

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke</p> <p>(Baunutzungsverordnung - BauNVO)</p> <p>Inhaltsübersicht</p> <p>Erster Abschnitt Art der baulichen Nutzung Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete § 1 1. Kleinsiedlungsgebiete § 2 2. Reine Wohngebiete § 3 3. Allgemeine Wohngebiete § 4 4. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) § 4a 5. Dorfgebiete § 5 6. Mischgebiete § 6 7. Urbane Gebiete § 6a ...</p> <p>§ 4 Allgemeine Wohngebiete (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude,</p>	

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</p> <p>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <p>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</p> <p>3. Anlagen für Verwaltungen,</p> <p>4. Gartenbaubetriebe,</p> <p>5. Tankstellen.</p> <p>...</p> <p>§ 6 Mischgebiete</p> <p>(1) <u>Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</u></p> <p>(2) Zulässig sind</p> <p>1. Wohngebäude,</p> <p>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</p> <p>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</p> <p>4. sonstige Gewerbebetriebe,</p> <p>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</p> <p>6. Gartenbaubetriebe,</p> <p>7. Tankstellen,</p>	

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</p> <p>(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.</p> <p>§ 6a Urbane Gebiete</p> <p>(1) <u>Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.</u></p> <p>(2) Zulässig sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen. <p>(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden</p>	

Beteiligungszeitraum ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (BÜRGER)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,</p> <p>2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,</p> <p>3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder</p> <p>4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.</p>	<p>Beschlussvorschläge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Ortskern ist verträglich und erforderlich. • Zukünftige unverträgliche Schallimmissionen sind nicht zu erwarten. • Die Erschließung ist ausreichend gesichert. • Die Planung wird nicht geändert.

Weitere Bedenken oder Anregungen wurden seitens der Öffentlichkeit nicht geäußert.

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
--------------	--------------------------	---------------------

**Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB mit Schreiben vom 25.07.2017 mit Monatsfristsetzung zur Stellungnahmenabgabe

1	<p>Kreises Coesfeld, 01 – Büro des Landrats, Schreiben vom 31.08.2017</p> <p>zum o.g. Verfahren nimmt der Aufgabenbereich Immissionsschutz wie folgt Stellung:</p> <p>Planungsanlass ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von 3 Wohnhäusern. Hierzu soll die Gebietsausweisung eines durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ ausgewiesenen Mischgebietes in ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO geändert werden. Zudem wird die westliche Baugrenze in Richtung des dort vorhandenen K+K-Marktes verschoben.</p> <p>Urbane Gebiete genießen für den Tagzeitraum gemäß TA Lärm (Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr) einen um 3 dB(A) verringerten immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch. Die Erhöhung des Lärmpegels um 3 dB(A) bedeutet eine Verdoppelung des Lärms. Für die</p>	<p>Dieses Bauleitverfahren ändert das Mischgebiet 1 in ein urbanes Gebiet, um zur Nachverdichtung des Ortskerns und Belebung beizutragen. Die bislang ungenutzten Bau-rechte zeigen, dass die derzeitige Ausweisung einer Nachsteuerung bedarf, die u. a. durch das urbane Gebiet erreicht wird.</p> <p>Im Vergleich zum Mischgebiet bleibt der Orientierungswert zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) bei 45 dB(A). Die Nachruhe bleibt unverändert gewahrt. Der Tagesrichtwert liegt um 3 dB (A) höher als beim Mischgebiet, bei 63 dB(A).</p>
----------	--	--

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>heute im Mischgebiet ansässigen schutzwürdigen Wohnnutzungen findet somit eine deutliche Verschlechterung der Immissionssituation statt.</p>	<p>Die Richtwerte aus der TA Lärm sind nicht unmittelbar anwendbar. Sie dienen als Orientierungshilfe zur Beurteilung der Schallimmissionen im Gebiet.</p> <p>Die Änderung des Richtwertes im urbanen Gebiet zur Tageszeit von 3 dB(A) wird für einen lebendigen Ortskern als verträglich angesehen. Zumal die Aufwertung des Gebietes die vermeintlich negative Auswirkung bei weitem übertreffen.</p> <p>Zur Orientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40 bis 60 dB (A) normale Unterhaltung, oder ein leises Radio. • Normale Unterhaltung in einem Meterabstand • 60 bis 80 dB (A) erreicht ein lautes Gespräch, eine Schreibmaschine oder ein vorbeifahrendes Auto. • 65 dB(A) Zimmerlautstärke von Radio/Fernsehen • 80 bis 90 dB(A) Hauptverkehrsstraße <p>Ein Unterschied von 8 bis 10 dB(A) wird als Verdoppelung/Halbierung der Lautstärke durch den Menschen wahrgenommen.</p>

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Bezüglich der v.g. Lebensmitteleinzelhandelnutzung wurde die Einhaltung der für Urbane Gebiete gemäß TA Lärm heranzuziehenden Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch eine lärmtechnische Berechnung des Büros Wenker + Gesing (Gutachten Nr. 3465.1/01 vom 19.07.2017) nachgewiesen.</p> <p>Seitens der Brandschutzdienststelle und seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme der Bauaufsicht wird nachträglich und direkt von der Bauaufsicht nachgereicht, da es dort noch Klärungsbedarf zur Situation gibt.</p>	<p>Das Schallgutachten belegt, dass die Orientierungswerte im urbanen Gebiet im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum für ein Mischgebiet eingehalten werden. Eine Überschreitung des Mischgebietsgrenzwertes im Plangebiet zur Tageszeit ist nur auf einer Grünfläche im Südwesten des Plangebietes prognostiziert. Der Richtwert für ein urbanes Gebiet wird unterschritten.</p> <p>Beschlussvorschläge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Ortskern ist verträglich und erforderlich. • Ein Schallorientierungswert von 63 dB(A) am Tag ist für den Ortskern Darfeld angemessen.
2	Kreises Coesfeld, 63 – Bauen und Wohnen, Schreiben vom 11.09.2017	
	<p>gegen die 6. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der Bauaufsicht und aus bauordnungsrechtlichen Vorschriften keine Bedenken.</p> <p>Für die weitere Bearbeitung gebe ich folgende Anregung:</p>	

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>1. Die angestrebte Erschließung der hinteren Grundstücke im Blockinnenbereich sollte über öffentliche Verkehrsflächen oder über Erschließungsflächen dargestellt werden.</p> <p>2. Ebenfalls weise ich darauf hin, dass die Bewohner im Falle einer Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ im Zeitraum am Tage zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr mehr Lärmimmissionen hinzunehmen hätten, wie in einem Mischgebiet. Diese Änderung unterliegt der Abwägung der Gemeinde Rosendahl</p>	<p>Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die straßenabgewandten Bereiche können vom Sandweg oder vom Darfelder Markt aus angefahren werden. Die geschlossene Bauweise steht einer Erschließung nicht entgegen, beispielsweise könnte man durch eine Tordurchfahrt auf das rückwärtige Grundstück gelangen. Die Planung hält sich zur Vermeidung von Übermaßregelung zurück.</p> <p>Im Vergleich zum Mischgebiet bleibt der Orientierungswert zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) bei 45 dB(A). Die Nachtruhe bleibt unverändert gewahrt. Der Tagesrichtwert liegt um 3 dB (A) höher als beim Mischgebiet, bei 63 dB(A).</p> <p>Zur Orientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40 bis 60 dB (A) normale Unterhaltung, oder ein leises Radio. • Normale Unterhaltung in einem Meterabstand • 60 bis 80 dB (A) erreicht ein lautes Gespräch, eine Schreibmaschine oder ein vorbeifahrendes Auto. • 65 dB(A) Zimmerlautstärke von Radio/Fernsehen • 80 bis 90 dB(A) Hauptverkehrsstraße

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
 Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
 (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Ein Unterschied von 8 bis 10 dB(A) wird als Verdoppelung/Halbierung Lautstärke durch den Menschen wahrgenommen.</p> <p>Die Richtwerte aus der TA Lärm sind nicht unmittelbar anwendbar. Sie dienen als Orientierungshilfe zur Beurteilung der Schallimmissionen im Gebiet. Im Bebauungsplan können die Richtwerte der TA-Lärm nicht festgeschrieben werden. Richtwerte können aber nicht nur über- sondern auch unterschritten werden, wenn dies aus der Einzelfallsituation begründbar ist.</p> <p>Das urbane Gebiet trägt wesentlich zur Entwicklung des Ortskerns bei, weil es eine bedarfsorientierte Gewerbe- und Wohnansiedlung/-entwicklung im Plangebiet gestattet.</p> <p>Der lebendige Ortskern ist hier nur mit einem urbanen Gebiet möglich, dass zwar zur Tagzeit den Richtwert unvermeidbar um 3 dB(A), auf 63 dB(A) anhebt, dies ist aber für einen Ortskern als verträglich anzusehen. Die Vorteile zur Ausweisungen eines urbanen Gebietes im Vergleich zu einem Mischgebiet überwiegen.</p>

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
		<p>Beschlussvorschläge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung bleibt gesichert. Die Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. • Ein Schallorientierungswert von 63 dB(A) am Tag ist für den Ortskern Darfeld angemessen
3	<p>LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Schreiben vom 02.08.2017</p> <p>das Plangebiet der 6. Änderung betrifft den Ortskern von Darfeld, der sich um die seit 1284 erwähnte, aber weitaus ältere Pfarrkirche von Darfeld entwickelt hat. Ausgrabungen in den 60er Jahren haben den Nachweis erbracht, dass die bestehende Kirche von 1766 das dritte Kirchengebäude an dieser Stelle darstellt und die älteste Kirche wohl in das 11. Jahrhundert gehört. Um die Kirche sind im Spätmittelalter Speicher nachweisbar, der Pfarrhof lag nordöstlich der Kirche.</p> <p>Zu einer späteren Ausbauphase der Dorfentwicklung dürften die Anwesen gehören, die sich längs des Straßenzuges „Darfelder Markt“ entwickelt haben und im Urkataster von 1821 als dichte straßenseitige Bebauung dargestellt sind. Da das Areal weiterführende Aussagen zur Geschichte von Darfeld machen kann, die nur auf archäologischem Weg zu gewinnen sind, handelt es sich um ein Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG NW.</p>	<p>Nach § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden. Als Bodendenkmäler gelten auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbe-</p>

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Um das Alter und die Struktur dieser Bebauung feststellen zu können, sind archäologische Untersuchungen baubegleitend oder gem. § 29 DSchG NW als kostenpflichtige Prospektionsschnitte im Vorfeld von Lückenschließungen notwendig. Art und Umfang dieser Untersuchungen können aber erst präzisiert werden, wenn detaillierte Neu- und Umbauplanungen vorliegen. Wir bitten daher um möglichst frühzeitige Beteiligung in allen nachgelagerten Genehmigungsverfahren, um dadurch Planungssicherheit für alle Beteiligten erreichen zu können.</p>	<p>schaffenheit, die durch nicht mehr selbständig erkennbare Bodendenkmäler hervorgerufen worden sind, sofern sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen.</p> <p>Erst Grabungen bzw. Prospektionsschnitte können den Umfang und den Wert des potentiellen Bodendenkmals ermitteln. Es ist zwar wahrscheinlich, dass sich geschichtlich Erkenntnisse für Darfeld bei den Grabungen ergeben, aber vor Ort ein erhaltenswertes Bodendenkmal zu finden, das einer Umsetzung der Baurechte entgegensteht ist unwahrscheinlich. Wertvolle Stücke werden gerettet und die Grabungen dokumentiert.</p> <p>Die Bauarbeiten sind in Abstimmung mit dem LWL-Archäologie zu veranlassen, mit ihm sind die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.</p> <p>Der Hinweis Nr. 3 im Bebauungsplan ist zu ergänzen, damit im Vorfeld der Bauarbeiten Prospektionsschnitte durchgeführt werden können.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anregung wird gefolgt.
4	<p>Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 10.08.2017 zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 25.07.2017 übersandt wurde,</p>	

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>werden von uns keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.</p> <p>Durch die Überplanung des Mischgebietes hin zu einem Urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung im Planareal nicht mehr gleichgewichtig sein. Sollte sich das Areal zukünftig schwerpunktartig hin zu einer Wohnnutzung entwickeln, halten wir es für angebracht, planungsrechtlich an anderer Stelle dafür Sorge zu tragen, dass gewerbliche Nutzungen möglich sind.</p>	<p>Die Planung lässt eine bedarfsorientierte Nutzung zu, so dass das Verhältnis von Gewerbe und Wohnen stärker schwanken kann. Beide Nutzungen sollen auch zukünftig im Ortskern anzutreffen sein, weswegen auch zukünftig Gewerbe im Plangebiet anzutreffen sein wird.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	<p>Bezirksregierung Münster, Dez. 32, Regionalentwicklung, Schreiben vom 24.08.2017</p> <p>die Gemeinde Rosendahl hat die Absicht, eine im Bebauungsplan „Ortskern Darfeld“ bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche als Urbanes Gebiet festzusetzen. Das Bauleitplanverfahren erfolgt gemäß § 13a BauGB, d. h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Mit o. g. Schreiben bitten Sie hierzu um landesplanerische Stellungnahme.</p> <p>Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster kennzeichnet den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Darfeld“ als Allgemeinen Siedlungsbereich. Der Planbereich ist bereits siedlungsstrukturell geprägt. Es soll lediglich eine Änderung der Nutzungsfestsetzung erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist nicht Gegenstand der Abwägung. Sie ist nur zur Kenntnisnahme aufgelistet.</p>

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	Es gibt keine Ziele der Raumordnung, die dieser Bauleitplanung entgegenstehen.	
6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Schreiben vom 28.08.2017	
	<p>von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.</p> <p>Der Planungsbereich liegt im Jet-Tieffflugkorridor.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass geplante bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 12,5 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Der Bebauungsplan bezieht die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf Normalhöhennull. Im Vergleich zum Geländehöheniveau kann die Gebäude-/Firsthöhen über 12,5 m liegen, weil in einigen Bereichen keine maximale Gebäude-/Firsthöhe festgesetzt ist.</p> <p>Von der maximalen First-/Gebäudehöhe sind außerdem Satellitenanlagen nicht erfasst. Ein Hinweis in den Bebauungsplan wird aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anregung wird gefolgt.
7	Stadtwerke Coesfeld GmbH, Schreiben vom 24.08.2017	
	gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden von Seiten der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine Bedenken erhoben.	

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>Bezüglich der Löschwasserversorgung verweisen wir ergänzend zu Ihrem Begründungsentwurf auf unser Schreiben zur Darstellung der Wasserrohrnetzanalyse Me vom 02.05.2016.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	<p>Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 06.09.2017</p> <p>Gegen die vorgelegte 6. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Darfeld" im Ortsteil Darfeld 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. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen,</p>	

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd.-Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<p>dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</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 Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, 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://trassenauskunft-kabel.telekom.de.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen allgemeinen Hinweis unter der Nr. 2.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung leitet die Informationen an die Bauherren weiter.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Von **folgenden weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB jeweils dahingehend Stellung genommen, dass **keine Bedenken bzw. Anregungen oder Hinweise** vorgebracht wurden.

**Beteiligungszeitraum (Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)
Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur
6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)**

Lfd. -Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Horstmar, Schreiben vom 27.07.2017 • Gemeinde Laer, Schreiben vom 27.07.2017 • Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Münsterland, Schreiben vom 27.07.2017 • Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Coesfeld, Schreiben vom 28.07.2017 • Thyssengas GmbH, Liegenschaften und Geoinformation/Dokumentation, Schreiben vom 31.07.2017 • Stadt Billerbeck, Schreiben vom 09.08.2017 • Amprion GmbH, E-Mail 09.08.2017 • Baureferat der Evangelische Kirche von Westfalen, Schreiben vom 16.08.2017 • Bezirksregierung Münster, Dez. 52 Abfallwirtschaft, abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz, Schreiben vom 28.08.2017 • Bezirksregierung Münster, Dez. 53 Immissionsschutz, Schreiben vom 28.08.2017 • Bezirksregierung Münster, Dez. 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung, Schreiben vom 29.08.2017 • Bischöfliches Generalvikariat Münster, Hauptabteilung Verwaltung, Abteilung Kirchengemeinden, Schreiben vom 30.08.2017 • Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 04.09.2017 • Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Schreiben vom 01.09.2017 	