

Abwägungstabelle (Stand: 08.01.2026)

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrensname: Nr. 146 "Zwischen Martinistraße und Steinstraße" - 1. Änderung

Abwägungstabelle (Öffentliche Auslegung)	1
Stellungnahmen der Öffentlichkeit:	1
Stellungnahmen der Behördenbeteiligung:	34
Abwägungstabelle (Vorprüfung des Einzelfalls)	48
Stellungnahmen der Behördenbeteiligung:	48
Abwägungstabelle (Information über Ziele und Zwecke).....	52
Stellungnahmen der Öffentlichkeit:	52

Abwägungstabelle (Öffentliche Auslegung)

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	Nr. 146 "Zwischen Martinistraße und Steinstraße" - 1. Änderung
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum:	27.08.2025 - 30.09.2025

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Nr.	Einwendung	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Einwendung 1	Erstellt am: 30.09.2025 Stellungnahme zur Änderung der Bebauungsgrenzen im Bereich Steinstraße Sehr geehrte Damen und Herren, als Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] in Nottuln nehmen wir hiermit fristgerecht Stellung zu den von der Gemeinde vorgesehenen Änderungen der Bebauungsgrenzen im Bereich der Steinstraße. Nach eingehender Prüfung sprechen wir uns ausdrücklich gegen die geplante Änderung der Bebauungsgrenzen aus. Begründung: 1. Wahrung der bisherigen städtebaulichen Struktur Die bestehenden Grenzen bilden seit Jahren die Grundlage für eine geordnete und gewachsene Bebauung. Eine Veränderung würde zu einer Beeinträchtigung des harmonischen Ortsbildes führen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geäußerte Sorge hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird zur Kenntnis genommen. Da die Beurteilung dieser Auswirkung stark subjektiven Charakters ist, ist eine objektive Bewertung nur eingeschränkt möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

			Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der historischen Entwicklung des Planungsrechts im betroffenen Bestandsgebietes, eine Berufung auf das Siedlungsbild nur eingeschränkt möglich ist. Vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB, so dass verlässliche Einschätzungen zur zukünftigen Bebauung lediglich im begrenzten Umfang möglich waren. Es lag ein vergleichsweise größer Gestaltungsspielraum vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 wurde die Regelung zur Bebaubarkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich erweitert und flexibler ausgestaltet. Erst hierdurch wurde eine verlässliche Grundlage für ein einheitlicheres Siedlungsbild durch die gewählten Festsetzungen geschaffen. Bereits im Zuge der damaligen Planaufstellung war aber absehbar, dass eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich angestrebt wird, womit eine klare planerische Entwicklungsrichtung erkennbar war. Es war daher ebenso naheliegend, dass auch andere Eigentümer künftig von dieser Regelung im Sinne der Gleichbehandlung Gebrauch machen würden. Die Festsetzungen dieses Planverfahrens zielen darauf ab, die zusätzliche wohnbauliche Nachverdichtung durch die	
--	--	--	---	--

			überwiegende Beibehaltung der Festsetzungen maßvoll und harmonisch einzufügen. Aus planerischer Perspektive liegt keine unzumutbare Beeinträchtigung vor. Der Wegfall der einzelnen Baufenster zugunsten eines großflächigen Baufensters mit größerer überbaubarer Grundstücksfläche basiert auf der Neukonzeptionierung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde verfügt gemäß Art. 28 Grundgesetz über die Planungshoheit innerhalb ihrer Gemeindegrenze und kann daher grundsätzlich jederzeit planerisch tätig werden. Diese Hoheit unterliegt jedoch Einschränkungen. Eine zentrale Einschränkung stellt die sogenannte städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Absatz 2 BauGB dar. Demnach müssen Festsetzungen im Bebauungsplan einen städtebaulichen Bezug aufweisen sowie hinreichend erforderlich und begründet sein. Zudem ist die Bauleitplanung so auszurichten, dass sie weitestgehend unabhängig von Grundstücksgrenzen wirkt und vollzugsfähig bleibt, auch wenn sich Parzellengrenzen ändern. Der bisherige Bebauungsplan enthielt einzelne, strikt auf Grundstücksgrenzen bezogene Festlegungen. Eine hinreichende städtebauliche Begründung für ebendiese ist aus heutiger Sicht zumindest fraglich. Vor diesem Hintergrund sind die zuvor zeichnerisch festgesetzten Flächen, die	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	--	--	--

			von der Bebauung frei zu halten sind, obsolet. Auch der bloße Wunsch eines Eigentümers, ein Baufenster im rückwärtigen Bereich zu haben oder nicht, stellt keine städtebauliche Begründung dar. Im Rahmen der Aufstellung dieses Änderungsverfahrens wurde das Vorgehen abgewogen. Anstatt ausschließlich den Bereich zu überplanen, der im Sinne des Anregungsgebers gewünscht wurde (siehe Aufstellungsbeschluss), soll stattdessen im Zuge dieses 1. Änderungsverfahrens eine vollständige Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgen. Hintergrund ist die zunehmend engere Rechtsauslegung. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen geschaffen, erkennbare Rechtsmängel zu beheben, die Planungsgrundlage zu vereinfachen und eine einheitliche Nachverdichtung umzusetzen.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
		2. Nachteilige Auswirkungen auf das benachbarte Grundstück [REDACTED] Durch eine Verschiebung der Bebauungsgrenzen könnte eine unzumutbare Verdichtung eintreten, die sowohl den Wohnwert als auch die Nutzungsmöglichkeiten unseres Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.	Im Bebauungsplan ist weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt, was dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO entspricht. In dieser Hinsicht ändert sich die Möglichkeit zusätzlicher potenzieller Bodenversiegelungen nicht. Die absolute Versiegelungsmenge bleibt hierbei grundsätzlich unverändert. Der wesentliche Inhalt der Bebauungsplanänderung besteht darin, die überbaubare Grundstücksfläche zu	Die Bedenken werden zurückgewiesen.

			verändern, was lediglich zu einer aufgelockerten, diffuseren Bodenversiegelung führen könnte. Die Festsetzung großflächiger Baufenster mit erhöhter überbaubarer Grundstücksfläche erfolgt auch, um An- und Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden auf der straßenseitigen Grundstücksseite grundsätzlich zu ermöglichen. Zudem sind die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen, insbesondere § 6 BauO NRW, einzuhalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das Bauordnungsrecht dient der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit, die von baulichen Anlagen ausgehen können. Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften stellt sicher, dass wesentliche gesundheitsrelevante Aspekte, wie ausreichenden Belüftung, Belichtung, Materialverträglichkeit und Brandschutz, berücksichtigt werden. Sollte dies im Einzelfall nicht vorliegen, wäre ein Bauantrag zu versagen. Für den gesamten Geltungsbereich des Planverfahrens ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Eine vorwiegend dem Wohnen dienliche Nutzung ist vorgesehen. Die Festsetzung schließt dem Zweck entgegenstehende Nutzungen aus.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	--	--	--

		3. Rechtssicherheit und Bestandswahrung Eigentümer und Anwohner haben ihre Investitionen und Planungen auf der Grundlage der bestehenden Bauleitplanung vorgenommen. Eine Änderung der Grenzen würde zu einer Rechtsunsicherheit führen und das Vertrauen in die Planungshoheit der Gemeinde beeinträchtigen. Aus diesen Gründen beantragen wir, von einer Änderung der Bebauungsgrenzen im Bereich Steinstraße abzusehen und die bisherigen Festsetzungen unverändert beizubehalten. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren und erwarten eine schriftliche Bestätigung des Eingangs. Mit freundlichen Grüßen	Somit ist nicht zu erwarten, dass die Durchführung von Vorhaben auf den benachbarten Grundstücken die Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks durch unzumutbare Auswirkungen beeinträchtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Festlegungen getroffen, die bisher zulässige Vorhaben ausschließen würden. Planungen, die auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgenommen wurden, bleiben weiterhin zulässig. Somit können die Vorhabenträger weiterhin in ihre Planung vertrauen. Es besteht darüber hinaus kein Anspruch auf eine Unveränderbarkeit von Planungsrecht, Bauleitplanungen unterliegen immer Änderungen. Die Planungshoheit der Gemeinde Nottuln liegt unverändert vor. Es wird vorgeschlagen, der Stellungnahme nicht zu folgen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.
--	--	---	--	--

2	Einwendung 2	Erstellt am: 30.09.2025 Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes 146, zwischen Steinstraße und Martinistraße Sehr geehrte Damen und Herren, angesichts der Tiefe der Hinterlandgrundstücke von bis zu ca.29m seitens der Steinstraße, (welche deshalb auch nicht vergleichbar sind mit den Grundstücken an der Martinistrasse) sollten unseres Erachtens aus folgenden Gründen die Baufelder hier nicht weiter als max. 50m von der öffentlichen Straße entfernt sein o d e r wie gehabt über Baugrenzen mit einer Tiefe von 12m definiert bleiben. - Einhaltung privater Freiflächen (Garten) im hinteren Bereich - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: da sonst lange befestigte Auffahrten notwendig sein könnten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausgestaltung und Verortung von privaten Gartenflächen ist nicht zentraler Gegenstand, der auf Ebene der Bauleitplanung zu klären ist. Im Bebauungsplan ist weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt, was dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO entspricht. In dieser Hinsicht ändert sich die Möglichkeit zusätzlicher potenzieller Bodenversiegelungen nicht. Die absolute Versiegelungsmenge bleibt hierbei grundsätzlich unverändert. Dies schließ auch die Zufahrten mit ein. Zusätzlich fördert die ökonomische Grundhaltung der Vorhabenträger, dass Zufahrten auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden, wodurch	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
---	--------------	---	--	--

		- Sicherheit: da einige Grundstücke möglicherweise nicht über entsprechende Zu- und Durchfahrten verfügen, wie in §5 BauO NRW vorgeschrieben. Diese Voraussetzung sollte ansonsten auch zum Nachbarschutz nach unserer Auffassung schon im Genehmigungsverfahren durch die zuständigen Stellen geprüft werden müssen.	Kosten und Versiegelung begrenzt werden. Ergänzend gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die Privateigentümer haben im weiteren Verfahren selbst für eine ordnungsgemäße Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche Sorge zu tragen, sofern sie diese bebauen wollen. Die Einhaltung der bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften, etwa die notwendige Erschließung und die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Belange, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das Bauordnungsrecht dient der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit, die von baulichen Anlagen ausgehen können. Sollte dies im Einzelfall nicht vorliegen, wäre ein Bauantrag zu versagen.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
		- Gleichberechtigung: da annähernd die Hälfte der bis dato ausgewiesenen Grundstücke bereits entsprechend den Vorgaben des noch jungen Bplan bebaut sind	Durch die geplante Änderung werden gerade alle Grundstücke gleichbehandelt, allen wird die Möglichkeit zur Bebauung eingeräumt. Dass einzelne Eigentümer ihr Vorhaben unter früheren, strengeren Festsetzungen realisiert haben, begründet keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Sinne unveränderlicher Planvorgaben. Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben die übrigen	Die Bedenken werden zurückgewiesen.

		- Wir selbst haben bereits eine entsprechende Genehmigung erhalten, die wir im nächsten Monat verlängern wollten ohne nochmal großartig umplanen zu wollen - Aus gegebenem Anlass sollten zudem unseres Erachtens nach neue Carports/Garagen einem neuen Wohngebäude dienen und a u c h zur Wahrung der gewünschten homogenen Dachlandschaft flächenmäßig eher eine untergeordnete Rolle spielen Sinn und Zweck der Nahverdichtung sollte somit nach wie vor die Schaffung von Wohnraum sein - auch zur Wahrung des Gebietscharakter	Festsetzungen grundsätzlich unverändert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Festlegungen getroffen, die bisher zulässige Vorhaben ausschließen würden. Planungen, die auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgenommen wurden, bleiben weiterhin zulässig. Somit können die Vorhabenträger weiterhin in ihre Planung vertrauen. Die Definition und Einordnung von Carports/Garagen erfolgt gemäß BauNVO. Das Flächenmaß wird hierbei ebenfalls durch die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Ein Zusammenhang zwischen Carports/Garagen und einer gewünschten homogenen Dachlandschaft lässt sich im Rahmen dieser Abwägung nicht sachlich nachvollziehen. Es liegen keine abweichenden Festlegungen zur Ausgestaltung der Dachform für Carports/Garagen vor. Für den gesamten Geltungsbereich des Planverfahrens ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Eine vorwiegend dem Wohnen dienliche Nutzung ist vorgesehen. Die Festsetzung schließt dem Zweck entgegenstehende	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	---	---	--

		Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass wir keine Einwände gegen Variante 1 haben, bei der sich der Geltungsbereich der Änderung ausschließlich auf das Grundstück des Antragstellers bezieht. Dieser hat ja auch sehr anschaulich skizziert, dass er lediglich ein Baufeld von 12m in Anlehnung an den vorhandenen Bebauungsplan wünsche. Variante 2, bei der sich die Änderung auf das gesamte Gebiet bezieht, können wir aus genannten Gründen in der Form nicht befürworten. Mit freundlichen Grüßen	Nutzungen aus. Dies ist somit gegeben. Der Wegfall der einzelnen Baufenster zugunsten eines großflächigen Baufensters mit größerer überbaubarer Grundstücksfläche basiert auf der Neukonzeptionierung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde verfügt gemäß Art. 28 Grundgesetz über die Planungshoheit innerhalb ihrer Gemeindegrenze und kann daher grundsätzlich jederzeit planerisch tätig werden. Diese Hoheit unterliegt jedoch Einschränkungen. Eine zentrale Einschränkung stellt die sogenannte städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Absatz 2 BauGB dar. Demnach müssen Festsetzungen im Bebauungsplan einen städtebaulichen Bezug aufweisen sowie hinreichend erforderlich und begründet sein. Zudem ist die Bauleitplanung so auszurichten, dass sie weitestgehend unabhängig von Grundstücksgrenzen wirkt und vollzugsfähig bleibt, auch wenn sich Parzellengrenzen ändern. Der bisherige Bebauungsplan enthielt einzelne, strikt auf Grundstücksgrenzen bezogene Festlegungen. Eine hinreichende städtebauliche Begründung für ebendiese ist aus heutiger Sicht zumindest fraglich. Vor diesem Hintergrund sind die zuvor zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---	---	--

			obsolet. Auch der bloße Wunsch eines Eigentümers, ein Baufenster im rückwärtigen Bereich zu haben oder nicht, stellt keine städtebauliche Begründung dar. Im Rahmen der Aufstellung dieses Änderungsverfahrens wurde das Vorgehen abgewogen. Anstatt ausschließlich den Bereich zu überplanen, der im Sinne des Anregungsgebers gewünscht wurde (siehe Aufstellungsbeschluss), soll stattdessen im Zuge dieses 1. Änderungsverfahrens eine vollständige Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgen. Hintergrund ist die zunehmend engere Rechtsauslegung. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen geschaffen, erkennbare Rechtsmängel zu beheben, die Planungsgrundlage zu vereinfachen und eine einheitliche Nachverdichtung umzusetzen. In Ergänzung ist anzumerken, dass die Ausgestaltung eines großflächigen Baufensters in ähnlicher Systematik im benachbarten Bebauungsplan Nr. 152 „Zwischen Antonistraße und Martinistraße“ bereits umgesetzt wurde. Es wird vorgeschlagen, der Stellungnahme nicht zu folgen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.
--	--	--	--	--

3	Einwendung 3	Erstellt am: 29.09.2025 Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nehme ich hiermit Stellung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nt. 146 "Zwischen Martinistraße und Steinstraße". Mit der vorgesehenen Änderung erklären wir uns nicht einverstanden, insbesondere in Bezug auf die geplante Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten an der hinteren Grundstücksgrenze. Die vorgesehene Reduzierung der Abstandsflächen bzw. die erleichterte Bebaubarkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich sehen wir äußerst kritisch. Eine solche Änderung kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben, insbesondere hinsichtlich: - Einschränkung der Privatsphäre - Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch das vorliegende Planverfahren bleibt weiterhin Vorgaben zu Abstandsflächen bestehen, die sich nach den allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorgaben, insbesondere § 6 BauO NRW, richtet. Demnach müssen Gebäude weiterhin einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Lediglich untergeordnete Anlagen dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, was teilweise bereits zuvor zulässig war. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zusätzlich ist im Bebauungsplan weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt, was dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO entspricht. Zudem sind Vorgaben des Bauordnungsrechts einzuhalten. Das	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
---	--------------	---	---	---

			Bauordnungsrecht dient der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit, die von baulichen Anlagen ausgehen können. Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften stellt sicher, dass wesentliche gesundheitsrelevante Aspekte, wie ausreichenden Belüftung, Belichtung, Materialverträglichkeit und Brandschutz, berücksichtigt werden. Hieraus ergibt sich, dass nicht zu erwarten ist, dass die Durchführung von Vorhaben auf den benachbarten Grundstücken die Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks durch erhebliche Auswirkungen beeinträchtigt. Aus planerischer Perspektive liegt keine unzumutbare Beeinträchtigung vor. Der Nachbarschaftsschutz ist gegeben.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
		- Verlust des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes	Die geäußerte Sorge hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird zur Kenntnis genommen. Da die Beurteilung dieser Auswirkung stark subjektiven Charakters ist, ist eine objektive Bewertung nur eingeschränkt möglich. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der historischen Entwicklung des Planungsrechts im betroffenen Bestandsgebietes, eine Berufung auf das Siedlungsbild nur eingeschränkt möglich ist. Vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB, so dass verlässliche	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

			Einschätzungen zur zukünftigen Bebauung lediglich im begrenzten Umfang möglich waren. Es lag ein vergleichsweise größer Gestaltungsspielraum vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 wurde die Regelung zur Bebaubarkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich erweitert und flexibler ausgestaltet. Erst hierdurch wurde eine verlässliche Grundlage für ein einheitlicheres Siedlungsbild durch die gewählten Festsetzungen geschaffen. Bereits im Zuge der damaligen Planaufstellung war aber absehbar, dass eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich angestrebt wird, womit eine klare planerische Entwicklungsrichtung erkennbar war. Es war daher ebenso naheliegend, dass auch andere Eigentümer künftig von dieser Regelung im Sinne der Gleichbehandlung Gebrauch machen würden. Die Festsetzungen dieses Planverfahrens zielen darauf ab, die zusätzliche wohnbauliche Nachverdichtung durch die überwiegende Beibehaltung der Festsetzungen maßvoll und harmonisch einzufügen. Aus planerischer Perspektive liegt keine unzumutbare Beeinträchtigung vor.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
		Besonders problematisch ist, dass sich zahlreiche Anwohner bei der Errichtung ihrer Wohnhäuser auf die	Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine	Die Bedenken

		Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans verlassen haben. Die im ursprünglichen Plan festgelegten Abstandsflächen waren für viele Eigentümer ein entscheidender Kauf- und Baugrund. Eine nachträgliche Lockerung dieser Regelungen stellt daher einen Bruch mit der ursprünglich vermittelten Planungssicherheit dar und gefährdet das berechnete Vertrauen der Anwohner in die Beständigkeit der städtebaulichen Vorgaben.	Festlegungen getroffen, die bisher zulässige Vorhaben ausschließen würden. Planungen, die auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgenommen wurden, bleiben weiterhin zulässig. Somit können die Vorhabenträger weiterhin in ihre Planung vertrauen. Durch die geplante Änderung werden gerade alle Grundstücke gleichbehandelt, allen wird die Möglichkeit zur Bebauung eingeräumt. Wie bereits erläutert, ist an dieser Stelle die historische Entwicklung des Planungsrechts im betroffenen Bestandsgebiet anzumerken. Bereits im Zuge der damaligen Planaufstellung war absehbar, dass eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich angestrebt wird, womit eine klare planerische Entwicklungsrichtung erkennbar war. Es war daher ebenso naheliegend, dass auch andere Eigentümer künftig von dieser Regelung im Sinne der Gleichbehandlung Gebrauch machen würden. Ein Vertrauensschutz lässt sich somit nur eingeschränkt ableiten. Aufgrund der verfassungsrechtlich garantierten kommunalen Planungshoheit kann in Deutschland nicht davon ausgegangen werden, dass Bauleitplanungen dauerhaft unverändert Bestand haben. Gemeinden sind grundsätzlich befugt, ihre Bauleitplanung jederzeit	werden zurückgewiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden
--	--	---	---	---

		Gerade in gewachsenen Wohngebieten ist es wichtig, bestehende Abstandregelungen zu wahren, um die Wohnqualität aller Anwohner zu schützen.	anzupassen. Ein Anspruch auf den unveränderten Fortbestand planungsrechtlicher Festsetzungen besteht daher nicht. Bauleitplanungen unterliegen immer Änderungen. Das Bauordnungsrecht macht Vorgaben zu Abstandsflächen. Abstandsflächen, insbesondere § 6 BauO NRW, sind weiterhin einzuhalten. Sollten diese im Einzelfall nicht vorliegen, wäre ein Bauantrag zu versagen. Zudem sorgt die bereits erwähnte Grundflächenzahl (GRZ) für eine aufgelockerte Siedlungsstruktur. Wesentliche Gegenstand dieses Planverfahren ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche. Der Wegfall der einzelnen Baufenster zugunsten eines großflächigen Baufensters mit größerer überbaubarer Grundstücksfläche basiert auf der Neukonzeptionierung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde verfügt gemäß Art. 28 Grundgesetz über die Planungshoheit innerhalb ihrer Gemeindegrenze und kann daher grundsätzlich jederzeit planerisch tätig werden. Diese Hoheit unterliegt jedoch Einschränkungen. Eine zentrale Einschränkung stellt die sogenannte städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Absatz 2 BauGB dar. Demnach müssen Festsetzungen im Bebauungsplan einen städtebaulichen Bezug aufweisen sowie hinreichend	zurückgewiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	---	--	---

			erforderlich und begründet sein. Zudem ist die Bauleitplanung so auszurichten, dass sie weitestgehend unabhängig von Grundstücksgrenzen wirkt und vollzugsfähig bleibt, auch wenn sich Parzellengrenzen ändern. Der bisherige Bebauungsplan enthielt einzelne, strikt auf Grundstücksgrenzen bezogene Festlegungen. Eine hinreichende städtebauliche Begründung für ebendiese ist aus heutiger Sicht zumindest fraglich. Vor diesem Hintergrund sind die zuvor zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, obsolet. Auch der bloße Wunsch eines Eigentümers, ein Baufenster im rückwärtigen Bereich zu haben oder nicht, stellt keine städtebauliche Begründung dar. Im Rahmen der Aufstellung dieses Änderungsverfahrens wurde das Vorgehen abgewogen. Anstatt ausschließlich den Bereich zu überplanen, der im Sinne des Anregungsgebers gewünscht wurde (siehe Aufstellungsbeschluss), soll stattdessen im Zuge dieses 1. Änderungsverfahrens eine vollständige Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgen. Hintergrund ist die zunehmend engere Rechtsauslegung. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen geschaffen, erkennbare Rechtsmängel zu beheben, die Planungsgrundlage zu vereinfachen und eine einheitliche Nachverdichtung umzusetzen.	
--	--	--	--	--

		Die nun geplanten Änderungen widersprechen diesem Ziel und führen zu einer Verdichtung, die nicht im Einklang mit dem bisherigen Charakter des Gebiets steht. Wir bitten Sie daher eindringlich, die geplante Änderung insbesondere im Hinblick auf die Bebauung an der hinteren Grundstücksgrenze sowie die Abstandsregelungen noch einmal zu überdenken und im Sinne einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung zu überarbeiten. Mit freundlichen Grüßen	In Ergänzung ist anzumerken, dass die Ausgestaltung eines großflächigen Baufensters in ähnlicher Systematik im benachbarten Bebauungsplan Nr. 152 „Zwischen Antonistraße und Martinistraße“ bereits umgesetzt wurde. Die Festsetzungen dieses Planverfahrens zielen darauf ab, die zusätzliche wohnbauliche Nachverdichtung durch die überwiegende Beibehaltung der Festsetzungen maßvoll und harmonisch einzufügen. Mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben die übrigen Festsetzungen grundsätzlich unverändert. Es liegt kein Widerspruch vor. Weiterhin bleiben z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aus planerischer Perspektive liegt keine unzumutbare Beeinträchtigung vor. Es wird vorgeschlagen, der Stellungnahme nicht zu folgen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.
--	--	---	--	--

4	Einwendung 4	Erstellt am: 29.09.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich mich gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Martinistraße/Steinstraße äußern. Ganz grundsätzlich finde ich die Nachverdichtung von unserem Wohngebiet sinnvoll und richtig, diese Änderung würde aber zu einer Veränderung der bisherigen Bebauungsstruktur und der Wohnumgebung in unserem Viertel führen. Insbesondere die Auflösung der bisherigen Abstandsflächen und Sperrflächen zu Grundstücken, die kein Baufenster haben, ist problematisch. Diese Flächen dienen dazu, Nachteile durch Grenzbebauung für Grundstücke, wo auf absehbarer Zeit keine Hinterlandbebauung durchgeführt werden kann/soll abzumildern. Durch die Auflösung dieser Flächen würde die Nachverdichtung auf Kosten der Lebensqualität dieser Anwohner erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wegfall der einzelnen Baufenster zugunsten eines großflächigen Baufensters mit größerer überbaubarer Grundstücksfläche basiert auf der Neukonzeptionierung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde verfügt gemäß Art. 28 Grundgesetz über die Planungshoheit innerhalb ihrer Gemeindegrenze und kann daher grundsätzlich jederzeit planerisch tätig werden. Diese Hoheit unterliegt jedoch Einschränkungen. Eine zentrale Einschränkung stellt die sogenannte städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Absatz 2 BauGB dar. Demnach müssen Festsetzungen im Bebauungsplan einen städtebaulichen Bezug aufweisen sowie hinreichend erforderlich und begründet sein. Zudem ist die Bauleitplanung so auszurichten, dass sie weitestgehend unabhängig von Grundstücksgrenzen wirkt und vollzugsfähig bleibt, auch wenn sich Parzellengrenzen ändern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	--------------	---	--	---

			Der bisherige Bebauungsplan enthielt einzelne, strikt auf Grundstücksgrenzen bezogene Festlegungen. Eine hinreichende städtebauliche Begründung für ebendiese ist aus heutiger Sicht zumindest fraglich. Vor diesem Hintergrund sind die zuvor zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, obsolet. Auch der bloße Wunsch eines Eigentümers, ein Baufenster im rückwärtigen Bereich zu haben oder nicht, stellt keine städtebauliche Begründung dar. Im Rahmen der Aufstellung dieses Änderungsverfahrens wurde das Vorgehen abgewogen. Anstatt ausschließlich den Bereich zu überplanen, der im Sinne des Anregungsgebers gewünscht wurde (siehe Aufstellungsbeschluss), soll stattdessen im Zuge dieses 1. Änderungsverfahrens eine vollständige Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgen. Hintergrund ist die zunehmend engere Rechtsauslegung. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen geschaffen, erkennbare Rechtsmängel zu beheben, die Planungsgrundlage zu vereinfachen und eine einheitliche Nachverdichtung umzusetzen. Zudem sind Vorgaben des Bauordnungsrechts einzuhalten. Das Bauordnungsrecht dient der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit, die von baulichen Anlagen ausgehen können. Die Einhaltung der	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	--	--	---

			entsprechenden Vorschriften stellt sicher, dass wesentliche gesundheitsrelevante Aspekte, wie ausreichenden Belüftung, Belichtung, Materialverträglichkeit und Brandschutz, berücksichtigt werden. Teil hiervon sind Vorgaben zu Abstandsflächen. Abstandsflächen, insbesondere § 6 BauO NRW, sind weiterhin einzuhalten. Demnach müssen Gebäude weiterhin einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Lediglich untergeordnete Anlagen dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, was teilweise bereits zuvor zulässig war. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zusätzlich ist im Bebauungsplan weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt, was dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO entspricht. In dieser Hinsicht ändert sich die Möglichkeit zusätzlicher potenzieller Bodenversiegelungen nicht. Die absolute Versiegelungsmenge bleibt hierbei grundsätzlich unverändert. Ziel dieser Vorgabe ist das Entstehen einer aufgelockerten Siedlungsstruktur. Hieraus ergibt sich, dass nicht zu erwarten ist, dass die Durchführung von Vorhaben auf den benachbarten Grundstücken die Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks durch erhebliche	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	--	---	--

		Darüber hinaus ist die Vergrößerung der Baugrenze besorgniserregend. Dadurch kann auf benachbarten Grundstücken das eine nachverdichtete Haus relativ weit vorne und das nächste hinten gebaut werden, sodass kein harmonisches Gesamtbild des Wohngebiets entsteht. Diese Vergrößerung des Baufensters wird dazu führen, dass Luft, Licht und freie Sicht nicht mehr gewährleistet wird. Vorallem für die vielen Grundstücke wo keine Nachberdichtung erfolgt ein wesentlicher Nachteil.	Auswirkungen beeinträchtigt. Der Nachbarschaftsschutz ist gegeben. In Ergänzung ist anzumerken, dass die Ausgestaltung eines großflächigen Baufensters in ähnlicher Systematik im benachbarten Bebauungsplan Nr. 152 „Zwischen Antonistraße und Martinistraße“ bereits umgesetzt wurde. Die Festsetzung großflächiger Baufenster mit erhöhter überbaubarer Grundstücksfläche erfolgt auch, um An- und Erweiterungsbauten an bestehenden Gebäuden auf der straßenseitigen Grundstücksseite grundsätzlich zu ermöglichen. Dadurch wird eine sozialverträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Einfamilienhausstruktur hin zu Formen des Mehrfamilienwohnens eröffnet. Es sind stets die Vorgaben des Bauordnungsrechts einzuhalten. Dazu zählen insbesondere die Regelungen zu Abstandsflächen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Der Abstand zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen ist somit hinreichend gewährleistet. Darüber hinaus begrenzt die Grundflächenzahl (GRZ) das Maß der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass ausreichend unbebaute Flächen verbleiben, die der Belichtung, Belüftung und Durchgrünung dienen.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	--	---	---

		Ein weiterer Punkt ist, dass die Eigentümer der schon nachverdichteten Grundstücke Rücksicht auf die Interessen der Nachbarn genommen haben und dies wird jetzt für zukünftige Nachverdichtung nicht mehr in der Form notwendig sein. Dies ist eine weitere Benachteiligung vieler Anwohner. Ich bitte daher darum, die geplante Änderung des Bebauungsplans Martinistraße/Steinstraße zu überdenken und die Interessen der Anwohner stärker zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen (Anmerkung der Gemeindeverwaltung: abschließender Hinweis auf Anonymität)	um wenige Meter nach vorne oder hinten. Um dies zu vermeiden, soll nun stattdessen eine vollständige Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgen (siehe oben). Durch die geplante Änderung werden gerade alle Grundstücke gleichbehandelt, allen wird die Möglichkeit zur Bebauung eingeräumt. Dass einzelne Eigentümer ihr Vorhaben unter früheren, strengeren Festsetzungen realisiert haben, begründet keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Sinne unveränderlicher Planvorgaben. Aus Sicht eines Eigentümers, deren Grundstücke im hinteren Bereich über Baufenster verfügen, lag zu keinem Zeitpunkt eine Ungleichbehandlung vor. Es wird vorgeschlagen, der Stellungnahme nicht zu folgen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.
5	Einwendung 5	Erstellt am: 24.09.2025		

		Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind überrascht und irritiert, dass die Anfrage eines einzelnen Bürgers so weitreichende Änderungen an dem rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher erst am 29.5.2018 beschlossen wurde, auslöst. Wir haben erst kürzlich nach dem gültigen Bebauungsplan gebaut und dabei die Baufenster einhalten müssen. Gleichzeitig haben wir bei der Planung darauf vertraut, dass dies auch für die Nachbargrundstücke gilt. Wir haben uns diesen Bauplatz ausgesucht, weil durch die festgelegten Baufenster sichergestellt war, dass künftige Nachbargebäude einen ausreichenden Mindestabstand zu unserem Grundstück haben würden. Es war uns äußerst wichtig, dass benachbarte Gebäude nicht zu nah an uns heranreichen und wir die zu erwartende Höhe und Größe vorab einschätzen konnten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplante Änderung werden gerade alle Grundstücke gleichbehandelt, allen wird die Möglichkeit zur Bebauung eingeräumt. Dass einzelne Eigentümer ihr Vorhaben unter früheren, strengeren Festsetzungen realisiert haben, begründet keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Sinne unveränderlicher Planvorgaben. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Festlegungen getroffen, die bisher zulässige Vorhaben ausschließen würden. Planungen, die auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgenommen wurden, bleiben weiterhin zulässig. Somit können die Vorhabenträger weiterhin in ihre Planung vertrauen. Wesentlicher Gegenstand dieses Planverfahren ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, um eine gleichmäßige und verbesserte Ausnutzbarkeit aller Grundstücksflächen zu ermöglichen. Die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---	--	--

			Höhe der baulichen Anlagen, ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Es sind die allgemeinen öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu Abstandsflächen, insbesondere § 6 BauO NRW, einzuhalten. Demnach müssen Gebäude weiterhin einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Lediglich untergeordnete Anlagen dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, was teilweise bereits zuvor zulässig war. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Insofern ergeben sich hieraus keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich aufgrund der historischen Entwicklung des Planungsrechts im betroffenen Bestandsgebiet ein Vertrauensschutz nur eingeschränkt ableiten lässt. Vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB, so dass verlässliche Einschätzungen zur zukünftigen Bebauung lediglich im begrenzten Umfang möglich waren. Es lag ein vergleichsweise größer Gestaltungsspielraum vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2018 wurde die Regelung zur Bebaubarkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits erweitert und flexibler ausgestaltet. Erst hierdurch wurde eine verlässliche Grundlage für ein einheitlicheres	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	--	--	--

			Siedlungsbild durch die gewählten Festsetzungen geschaffen. Bereits im Zuge der damaligen Planaufstellung war absehbar, dass eine maßvolle Nachverdichtung in diesem Bereich angestrebt wird, womit eine klare planerische Entwicklungsrichtung erkennbar war. Es war daher ebenso naheliegend, dass auch andere Eigentümer künftig von dieser Regelung im Sinne der Gleichbehandlung Gebrauch machen würden.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
		Wir durften darauf vertrauen, dass ein Bebauungsplan für eine angestrebte Nachverdichtung nicht bereits in der ersten Umsetzungsphase erheblich gelockert wird.	Aufgrund der verfassungsrechtlich garantierten kommunalen Planungshoheit kann in Deutschland nicht davon ausgegangen werden, dass Bebauungspläne dauerhaft unverändert Bestand haben. Gemeinden sind grundsätzlich befugt, ihre Bauleitplanung jederzeit anzupassen. Ein Anspruch auf den unveränderten Fortbestand planungsrechtlicher Festsetzungen besteht daher nicht. Es ergibt sich durch das Änderungsverfahren keine Rechtsunsicherheit.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
		Wir können nachvollziehen, dass die Bebauung von Grundstücken ohne bisher eingetragenes Baufenster insgesamt vorgesehen wird. Dies ist auch durch den Ratsbeschluss von Anfang 2025 gedeckt. Aber eine Aufhebung aller Baufenster, eine damit einhergehende Erhöhung der möglichen Grundflächen und eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen stellt eine	Die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Höhe der baulichen Anlagen, ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Diesbezügliche Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.

		erhebliche Anpassung zu dem noch sehr neuen Bebauungsplan dar.	Der Wegfall basiert auf der Neukonzeptionierung des Bebauungsplanes. Die Gemeinde verfügt gemäß Art. 28 Grundgesetz über die Planungshoheit innerhalb ihrer Gemeindegrenze und kann daher grundsätzlich jederzeit planerisch tätig werden. Diese Hoheit unterliegt jedoch Einschränkungen. Eine zentrale Einschränkung stellt die sogenannte städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Absatz 2 BauGB dar. Demnach müssen Festsetzungen im Bebauungsplan einen städtebaulichen Bezug aufweisen sowie hinreichend erforderlich und begründet sein. Zudem ist die Bauleitplanung so auszurichten, dass sie weitestgehend unabhängig von Grundstücksgrenzen wirkt und vollzugsfähig bleibt, auch wenn sich Parzellengrenzen ändern. Der bisherige Bebauungsplan enthielt einzelne, strikt auf Grundstücksgrenzen bezogene Festlegungen. Eine hinreichende städtebauliche Begründung für ebendiese ist aus heutiger Sicht zumindest fraglich. Vor diesem Hintergrund sind die zuvor zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, obsolet. Auch der bloße Wunsch eines Eigentümers, ein Baufenster im rückwärtigen Bereich zu haben oder nicht, stellt keine städtebauliche Begründung dar. Im Rahmen der Aufstellung dieses Änderungsverfahrens wurde das	
--	--	---	---	--

			Vorgehen abgewogen. Anstatt ausschließlich den Bereich zu überplanen, der im Sinne des Anregungsgebers gewünscht wurde (siehe Aufstellungsbeschluss), soll stattdessen im Zuge dieses 1. Änderungsverfahrens eine vollständige Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgen. Hintergrund ist die zunehmend engere Rechtsauslegung. Auf diese Weise werden die Voraussetzungen geschaffen, erkennbare Rechtsmängel zu beheben, die Planungsgrundlage zu vereinfachen und eine einheitliche Nachverdichtung umzusetzen. Im Bebauungsplan ist weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt, was dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO entspricht. In dieser Hinsicht ändert sich die Möglichkeit zusätzlicher potenzieller Bodenversiegelungen nicht. Die absolute Versiegelungsmenge bleibt hierbei grundsätzlich unverändert. Der wesentliche Inhalt der Bebauungsplanänderung besteht darin, die überbaubare Grundstücksfläche zu verändern, was lediglich zu einer aufgelockerten, diffuseren Bodenversiegelung führen könnte.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
		Das als Begründung von der Gemeinde angeführte harmonische Ortsbild und eine homogene Bebauung werden dadurch erheblich beeinträchtigt und nicht verbessert. Insofern widersprechen sich Begründung und	Die Festsetzungen dieses Planverfahrens zielen darauf ab, die zusätzliche wohnbauliche Nachverdichtung durch die überwiegende Beibehaltung der	Die Bedenken werden zurückgewiesen.

		der Änderungsvorschlag.	Festsetzungen maßvoll und harmonisch einzufügen. Es liegt kein Widerspruch vor. Die geäußerte Sorge hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird zur Kenntnis genommen. Da die Beurteilung dieser Auswirkung stark subjektiven Charakters ist, ist eine objektive Bewertung nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der historischen Entwicklung des Planungsrechts im betroffenen Bestandsgebiet und die bereits gelockerten Festlegungen zur Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche (siehe oben), werden die Auswirkungen dieses Änderungsverfahrens als vertretbar erachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Zum Erhalt einer geordneten Struktur sind die hinteren Baugrenzen unverändert zu lassen und die neu geschaffenen Baufenster müssen sich hieran orientieren, da bereits einige Häuser unter Beachtung dieser Grenzen errichtet wurden.	Durch die geplante Änderung werden gerade alle Grundstücke gleichbehandelt, allen wird die Möglichkeit zur Bebauung eingeräumt. Dass einzelne Eigentümer ihr Vorhaben unter früheren, strengeren Festsetzungen realisiert haben, begründet keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Sinne unveränderlicher Planvorgaben. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Festlegungen getroffen, die bisher zulässige Vorhaben ausschließen würden. Planungen, die auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgenommen wurden, bleiben	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

		Dies gilt ebenfalls für die Beibehaltung der Gebäudehöhen. Die als Begründung angeführte Höhendifferenz zwischen Martinistr. und Antonistr. ist in diesem Zusammenhang völlig unerheblich. Durch die vorgeschlagenen Änderungen kann die versiegelte Fläche stark steigen, was ein Risiko der Überlastung der Kanalisation und daraus resultierenden Wasserschäden ergibt. Hierzu wäre zwingend eine aktualisierte Entwässerungsplanung inkl. Risikoanalyse zu erstellen und diese sowohl offenzulegen als auch dem Rat zur Entscheidung zur Verfügung zu stellen.	weiterhin zulässig. Somit können die Vorhabenträger weiterhin in ihre Planung vertrauen. Die Gründe des Wegfalls der einzelnen Baufenster zugunsten eines großflächigen Baufensters mit größerer überbaubarer Grundstücksfläche wurde bereits eingangs erläutert. Die Festsetzung der Höhendifferenz zwischen Martinistraße und Antonistraße geht auf eine Stellungnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zurück, die im Folgenden berücksichtigt wurde. Durch dieses Änderungsverfahren wird diesbezügliche keine Änderung vorgenommen. Durch dieses Planverfahren werden Baufelder in Bereichen ermöglicht, in denen bereits in der Vergangenheit eine intensivere Nachverdichtung stattgefunden hat. Im Zuge dieses vorliegenden Verfahrens werden lediglich etwa 15 Baufelder zusätzlich geschaffen. Dabei bleibt die Versiegelungsmaß mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unverändert bestehen. Die absolute Versiegelungsmenge ändert sich somit grundsätzlich nicht. Dadurch ist das Risiko von Oberflächenabfluss begrenzt, da eine natürliche Versickerung weiterhin gegeben ist.	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	--	--	---

			Zudem sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vor. Im Bereich WA² und WA³ sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer so zu begrünen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird. Ergänzend bestehen Auflagen zur Begrenzung der Einleitemenge in das vorhandene Kanalsystem auf max. 5 Liter pro Sekunde. Die Gemeindewerke behalten sich vor, über Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung zu entscheiden. Geeignete Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung können entsprechend gefordert werden. Entsprechende Maßnahmen werden umgesetzt, so dass aus Sicht der Gemeindewerke keine Anzeichen für eine Überlastung der Abwassersysteme im unmittelbaren Wirkungskreis des Planverfahrens bestehen. Für den betroffenen Bereich liegt eine aktuelle kanalhydraulische Berechnung seitens des Abwasserbetriebes der Gemeinde Nottuln, auch unter Berücksichtigung der geplanten Nachverdichtung, vor. Demnach ist der Ist-Zustand in diesem Bereich als in Ordnung und überstautfrei zu bewerten. Der überstautfreie Abfluss im Einzugsgebiet bleibt auch unter Berücksichtigung der Realisierung dieses Planverfahrens gewährleistet.	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
--	--	--	---	--

		Die aufgeführten Argumente lassen nur den Schluss zu, dass eine Umsetzung des bestehenden Vorschlages nicht angezeigt ist. Wir wünschen uns eine Beibehaltung der bisher festgelegten Baufenster, eine Einreihung der neuen Baufenster in die vorhandene Systematik und eine Beibehaltung der bisher festgelegten maximalen Flächen- und Höhenangaben. Sollte Ihre Änderung wie vorgeschlagen umgesetzt werden, behalten wir uns rechtliche Schritte vor. Mit freundlichen Grüßen	Es wird vorgeschlagen, der Stellungnahme nicht zu folgen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.	Es ergibt sich keine Änderung der Planung.
6	Einwendung 6 Gemeinde Nottuln: Ordnungsamt	Erstellt am: 02.09.2025 Für den Planbereich hat die Auswertung der Luftbilder keine Belastung auf Kampfmittel erkennen lassen. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Behördenbeteiligung:

[illegible]

	vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Im Baugebiet sollen Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen werden. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne	Der Hinweis bzgl. der ggf. notwendigen Erschließung durch Telekommunikationsinfrastruktur wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der planenden Kommune ergibt sich keine Pflicht bzw. keine unmittelbare rechtliche Grundlage, eine grundbuchrechtliche Eintragung zu veranlassen oder einzufordern. Die Privateigentümer haben im weiteren Verfahren selbst für eine ordnungsgemäße Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche Sorge zu tragen, sofern sie diese bebauen wollen. Die Bauleitplanung stellt lediglich die planerische Absicherung der grundsätzlichen Erschließungsvoraussetzung sicher. Dies ist durch die öffentliche Verkehrsfläche im vorderen Grundstücksbereich gegeben. Die konkretisierende Umsetzung der hinteren Erschließung obliegt dem Privateigentümer in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge der Vorhabenplanung. Auch in Anbetracht der Vielzahl möglicher	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den vorgebrachten Belangen wird teilweise nicht entsprochen.
--	--	---	--

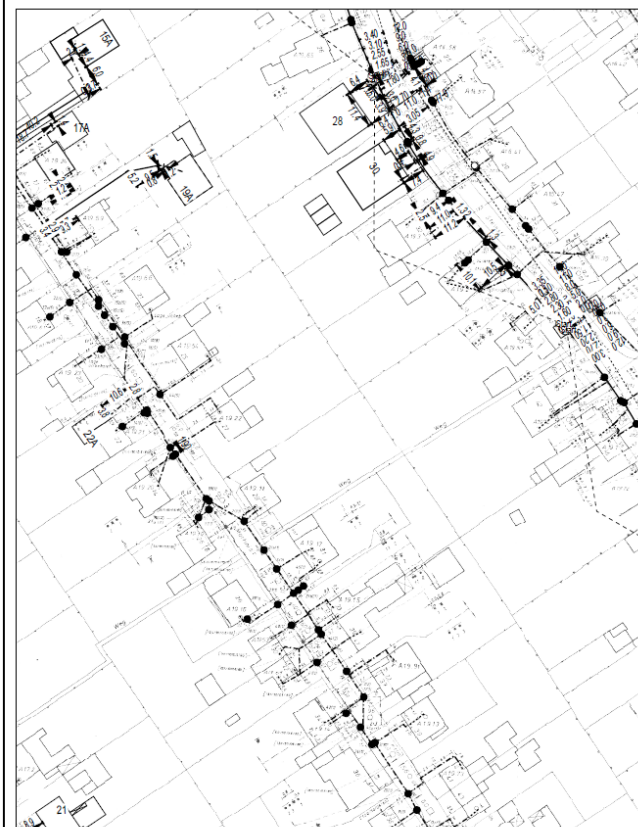
		Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden." Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. 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, 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. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftekabel.telekom.de/start.html Vielen Dank!	Versorgungsunternehmen erscheint die Forderung nicht sachgerecht. Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches und die Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--	---	--

Anlagen



Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt, als ein genereller Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird, der auf die frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge der Vorhabenplanung hinweist.

Den vorgebrachten Belangen wird teilweise entsprochen.



ATVh-Baz:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West				
PTI	Münster				
ONS	Mottum		AaB	1	
Bemerkung:			VeB	West-Werkstatt/Werkstatt	
			Name	Mufatab	
			Datum	28.08.2025	
			Sticht	Lageplan	
			MuStab	1:750	
			Blatt	2	

4	Emschergenossenschaft / Lippeverband: Poststelle	Erstellt am: 30.09.2025 (...) für die Beteiligung an Ihrem Verfahren bedanken wir uns. Von unserer Seite bestehen hinsichtlich Ihres Planverfahrens keine Bedenken. Gleichwohl sind die nachfolgenden Hinweise im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beachten.	Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Hinweise Wir empfehlen, von der Festsetzung von Vorgaben zur ortsnahe Bewirtschaftung der Niederschlagsabflüsse wo immer möglich Gebrauch zu machen, um die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes und des Lokalklimas so gering wie möglich zu halten. Ansprechpartnerin ist Frau Raasch (Raasch.Ulrike@eglv.de). Gerne erläutern wir Ihnen die vorgebrachten Anregungen und Hinweise. Hierzu wenden Sie sich bitte an die oben im Text genannten Ansprechpersonen.	Die Bauleitplanung enthält bereits Hinweise bzw. Festlegungen zur ortsnahe Niederschlagsbewirtschaftung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Finanzamt Coesfeld	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
6	GELSENWASSER Energienetze GmbH - Betriebsdirektion Münsterland	Erstellt am: 05.09.2025 (...) wir danken Ihnen für die Beteiligung am o.g. Verfahren und dürfen Ihnen mitteilen, dass unsererseits keine Anregungen dazu bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Gemeinde Havixbeck: Fachbereich IV - Planen, Klimaschutz, Mobilität und Bürgerservice	Erstellt am: 29.09.2025 (...) vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27.08.2025 mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Prüfung der Unterlagen werden seitens der Gemeinde Havixbeck hierzu keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Besondere Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden nicht gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	Gemeinde Nottuln: Gemeindewerke Nottuln	Erstellt am: 05.09.2025		

		Gebühren u. Beiträge: keine Bedenken u. Anregungen Abwasser: Ggf. Leitungsrecht erforderlich Trinkwasser: Für die Versorgung der hinterliegenden Grundstücke mit Trinkwasser, muss ggf. ein Leitungsrecht gesichert werden Straßenbau: Die Anbindung der hinterliegenden Grundstücke muss durch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gesichert werden. Grünanlagen: Es bestehen keine Bedenken	Die Stellungnahme, dass abseits der Absicherung mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten keine weiteren Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der planenden Kommune ergibt sich keine Pflicht bzw. keine unmittelbare rechtliche Grundlage, eine grundbuchrechtliche Eintragung zu veranlassen oder einzufordern. Die Privateigentümer haben im weiteren Verfahren selbst für eine ordnungsgemäße Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche Sorge zu tragen, sofern sie diese bebauen wollen. Die Bauleitplanung stellt lediglich die planerische Absicherung der grundsätzlichen Erschließungsvoraussetzung sicher. Dies ist durch die öffentliche Verkehrsfläche im vorderen Grundstücksbereich gegeben. Die konkretisierende Umsetzung der hinteren Erschließung obliegt dem Privateigentümer in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge der Vorhabenplanung. Eine vorschriftsgemäße Erschließung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierzu ist ggf. eine Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich. Sollte dies im Einzelfall nicht vorliegen, wäre ein Bauantrag zu versagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den vorgebrachten Belangen wird teilweise nicht entsprochen.
--	--	---	--	--

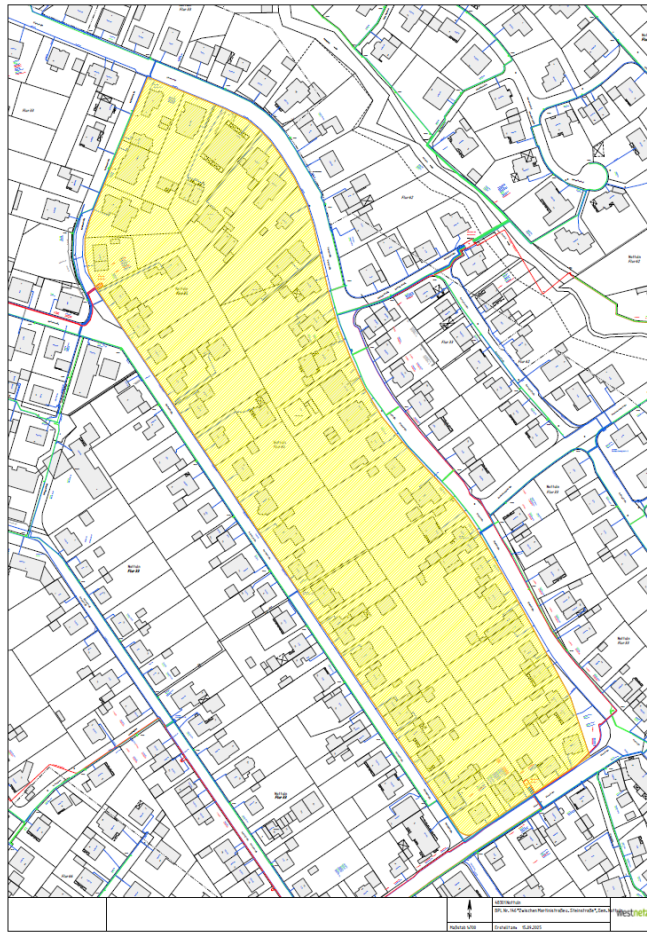
			Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt, als ein genereller Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird, der auf die frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge der Vorhabenplanung hinweist.	Den vorgebrachten Belangen wird teilweise entsprochen.
9	Gemeinde Nottuln: Klimaschutzbeauftragte	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
10	Gemeinde Nottuln: Ordnungsamt		Siehe Stellungnahme oben unter Öffentlichkeitsbeteiligung	
11	Gemeinde Nottuln: Planen, Bauen, Umwelt	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
12	Gemeinde Senden: Fachbereich IV- Planen, Bauen und Umwelt	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
13	Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)	Erstellt am: 18.09.2025 (...) im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie öffentlichen Auslegung der Änderung o. g. Bebauungsplanes tragen wir gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB keine Anregungen vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14	Industrie- und Handelskammer Nord- Westfalen zu Münster	Erstellt am: 11.09.2025 (...) zu dem oben genannten Planverfahren bringen wir keine Anregungen oder Bedenken vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15	Kreis Coesfeld: Büro des Landrats	Erstellt am: 26.09.2025 (...) der Kreis Coesfeld nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung: Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld gemäß § 25 BHKG NRW Der von Ihnen zur Prüfung vorgelegten Bauleitplanung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 146 Zwischen Martinstraße und Steinstraße, Gemeinde Nottuln wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Brand-schutzdienststelle berücksichtigt werden: 1. Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen, deren Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gemäß § 33 (3) BauO NRW 2018 baulich sicherzustellen. 2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen: a) Es ist sicherzustellen, dass gemäß § 5 BauO NRW 2018 von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite	Die Hinweise bzgl. brandschutzrechtlicher Bestimmungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begrenzung der Zahl der Vollschosse sowie die festgelegte maximale Höhe der baulichen Anlagen schließt eine Ausgestaltung der unter besonderen Erfordernissen gestellter Tatbestände aus. Die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere durch ggf. geforderte geradlinige Zu- bzw. Durchgänge in den rückwärtigen Bereich, bleibt der Vorhabenplanung vorbehalten und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Soweit erforderlich, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Flächen nachzuweisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange werden zurückgewiesen, da keine Betroffenheit.
----	-----------------------------------	--	--	--

		Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen diese öffentlich-rechtlich gesichert sein. b) Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.	Es ergibt sich keine Änderung der Planung.	Es ergibt sich keine Änderung der Planung.
16	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld	Erstellt am: 29.09.2025 (...) durch die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden keine Belange der Regionalniederlassung Münsterland berührt. Bedenken oder Anregungen werden daher nicht vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	Keine Stellungnahme eingegangen	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
18	LWL - Bau- und Liegenschaftsbetrieb	Keine Stellungnahme eingegangen	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
19	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und	Keine Stellungnahme eingegangen	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/

	Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)			
20	Stadt Billerbeck (FB Planen und Bauen)	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
21	Stadt Coesfeld: Planung, Bauordnung, Verkehr (Fachbereich 60)	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
22	Stadt Dülmen: Stadtentwicklung	Erstellt am: 27.08.2025 (...) seitens der Stadt Dülmen werden keine Anregungen zu Ihrem o.g. Bauleitplan vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23	Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
24	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster (vormals innogy Netze Deutschland GmbH)	Erstellt am: 15.09.2025 (...) als Anlage zu Ihrem o.a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o.g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt. Mit der Bitte die innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Anlagenteile: - Ortsnetzstation (im Plan rot gekennzeichnet) - Mittelspannungskabel (im Plan rot gekennzeichnet) - Niederspannungskabel (im Plan blau gekennzeichnet) - Kabelverteiler (KVS) (im Plan blau gekennzeichnet) entsprechend auszuweisen Es wird ausdrücklich auf die Gefahren hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen bestehen. Bereits eine Annäherung mit Baumaschinen und dergleichen, insbesondere an die Leiterseile der	Die Stellungnahme, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die vorhandenen Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches und die Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt, als ein genereller Hinweis in den Bebauungsplan	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den vorgebrachten Belangen wird teilweise entsprochen.

		Freileitung, bedeutet für die an der Baustelle tätigen Personen Lebensgefahr. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die gültigen Vorschriften der Bauberufsgenossenschaft. Wir bitten, dem Antragsteller die Auflage zu erteilen, sich in jedem Fall rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem Standort Billerbeck (02543 211-3611) in Verbindung zu setzen, damit nähere Angaben über die vorhandenen Versorgungsleitungen gemacht und evtl. notwendige Maßnahmen zum Schutz unserer Anlagen getroffen werden können. Als Anlage erhalten Sie Planunterlagen aus denen die Lage der erforderlichen elektrischen Einrichtungen zur öffentlichen Versorgung ersichtlich ist. Weitere Bedenken und Anregungen werden von uns nicht geltend gemacht. Diese Stellungnahme betrifft nur die von der Westnetz GmbH betreuten Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom. Anlagen Planunterlagen_BPL Nr. 146 Zwischen Martinistraße u. Steinstraße, Gem. Nottuln	aufgenommen wird, der auf die frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge der Vorhabenplanung hinweist.	
--	--	--	---	--



Abwägungstabelle (Vorprüfung des Einzelfalls)

Verfahrensart: Bebauungsplan

Verfahrensname: Nr. 146 "Zwischen Martinistraße und Steinstraße" - 1. Änderung

Verfahrensschritt: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB

Zeitraum: 26.06.2025 - 29.07.2025

Stellungnahmen der Behördenbeteiligung:

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Münster: Dezernat 51 (Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei)	Erstellt am: 21.07.2025 (...) eine inhaltliche Stellungnahme meinerseits kann bezüglich sämtlicher Verfahrensschritte nicht erfolgen, da die Zuständigkeit für Stellungnahmen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen von Bebauungsplanverfahren der Gemeinden bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises liegt.	Der Hinweis bzgl. der Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 (Abfallwirtschaft)	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
3	Bezirksregierung Münster: Dezernat 53 (Immissionsschutz)	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/
4	Emschergenossenschaft / Lippeverband: Poststelle	Erstellt am: 29.07.2025 (...) gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits weder Bedenken noch Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Brüstung von zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gemäß § 33 (3) BauO NRW 2018 baulich sicherzustellen. 2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen: a) Es ist sicherzustellen, dass gemäß § 5 BauO NRW 2018 von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen diese öffentlich-rechtlich gesichert sein. b) Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden. 53 Gesundheitsamt	Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere durch ggf. geforderte geradlinige Zu- bzw. Durchgänge in den rückwärtigen Bereich, bleibt der Vorhabenplanung vorbehalten und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Soweit erforderlich, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Flächen nachzuweisen.	Die Belange werden zurückgewiesen, da keine Betroffenheit.
--	--	--	--	---

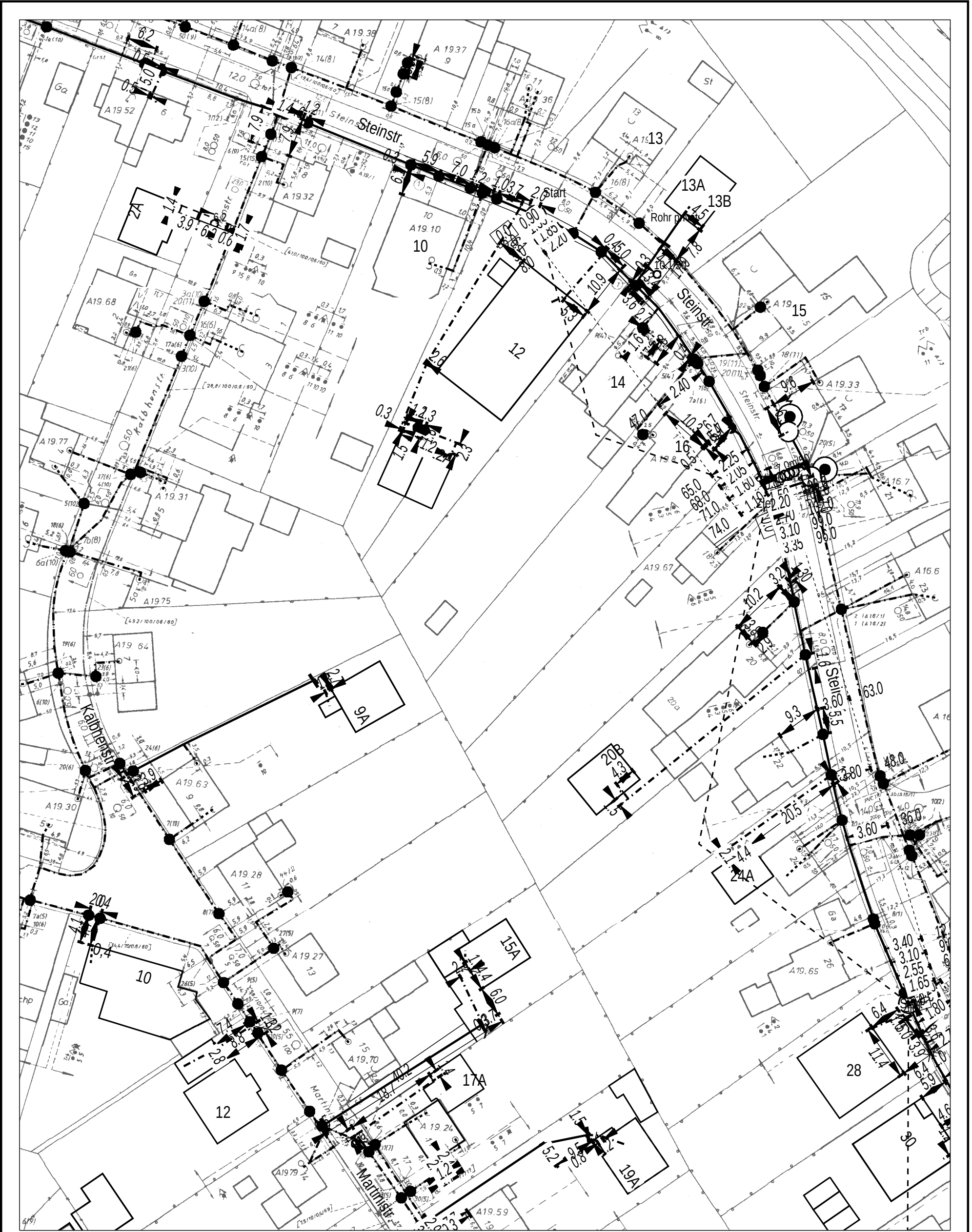
		Die Planunterlagen haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegen und wurden hinsichtlich gesundheitlicher Belange geprüft. Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 Zwischen Martinistraße und Steinstraße keine Bedenken.	Die Stellungnahme, dass bzgl. gesundheitliche Belange keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Änderung der Planung.
--	--	---	---	--

Abwägungstabelle (Information über Ziele und Zwecke)

Verfahrensart: Bebauungsplan
Verfahrensname: Nr. 146 "Zwischen Martinistraße und Steinstraße" - 1. Änderung
Verfahrensschritt: Information über Ziele und Zwecke gem. §13a Abs. 3 (1) Nr. 2 BauGB
Zeitraum: 30.04.2025 - 14.05.2025

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Nr.	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		Im o.g. Zeitraum sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.	Es ist keine Abwägung erforderlich.	–/



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Münster		
ONB	Nottuln		
Bemerkung:		AsB	1
		VsB	
		Name	Nico.Meierholz@telekom.d
		Datum	28.08.2025
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:750
		Blatt	1

