

1. Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen und Bedenken	Beschlussvorschlag
Stellungnahme (Ordnungsziffer B1) v. 15.04.2019		
<p>wir sind Eigentümer der Wohnung im 1. OG des Hauses „</p> <p>Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gennerich II und III“ setzt für das „freie Wiesengrundstück der Fa. Frede am Gennericher Weg / Ecke An der Feuerwache“ eine zweigeschossige Bebauung fest.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf des neuen Bebauungsplanes ist jetzt eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Auf dem Grundstück am Gennericher Weg soll ein Wohnhaus mit 24 Zimmern für die ambulante Pflege und zwei Dachgeschosswohnungen entstehen.</p> <p>Das Gelände fällt vom Kleibrink bis zur Kreuzung An der Feuerwache um 7,37 m ab.</p> <p>Das geplante dreigeschossige Haus am Gennericher Weg soll auch die Straßenlängsneigung auffangen.</p> <p style="text-align: right;">beträgt die Bestandsgebäudehöhe 105,23 m (NN).</p> <p>Dies hat zur Folge, dass unser Haus als direkt angrenzender Nachbar um 3,27 m (Gebäudehöhenunterschied) übertroffen wird, da die bestehenden Fluchten am Kleibrink aufgenommen werden. Das geplante Gebäude soll in Richtung An der Feuerwache sogar auf einen Sockel gestellt werden.</p> <p>Hiergegen richtet sich unser Einspruch.</p> <p>Auf Grund der zusätzlich bestehenden Hangneigung von unserem Grundstück zum Gennericher Weg sind wir bei</p>		

einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung davon ausgegangen, dass unsere Einschränkungen bezüglich der Sicht und der Sonnen- und Lichteinstrahlung akzeptabel sind.

Entgegen den Ausführungen in der Anlage 1 der VO/034/2019 ist das Plangebiet derzeit nicht vollständig bebaut (s. 7.3.). Wir schauen zurzeit aus unseren vier Fenstern in Richtung Osten (Gennericher Weg) auf ein freies Wiesengrundstück mit Reklame der Fa. Frede und darüber hinaus.

Bei einem geplanten Gebäudehöhenunterschied von 3,27 m werden uns ein großer Teil der heute freien Sicht und besonders viel Licht genommen.

Dieses führt zu einer Einschränkung unserer Lebensqualität, die wir nicht akzeptieren können.

Wir schlagen alternativ zu den Plänen in der o.g. Vorlage vor, am Gennericher Weg in Richtung An der Feuerwache maximal einen abgestuften zweigeschossigen Baukörper zuzulassen, der auch die tatsächlich abfallenden Höhenunterschiede berücksichtigt.

Im Hinblick auf den Vertrauensschutz der gültigen Bebauungspläne Gennerich II und III bitten wir darum, eine dreigeschossige Bebauung am Gennericher Weg nicht zuzulassen.

Das Grundstück ist bereits bebaut. Für die Bebauung eines Grundstückes ist es ausreichend, dass Grundstücksteile bebaut sind, dabei ist es unerheblich, ob alle Grundstücksbereiche In Anspruch genommen sind und/oder alle Baurechte genutzt sind.

An der Ecke Gennericher Weg/An der Feuerwache ist zurzeit eine Wiese mit einer Werbeanlage vorzufinden. Eine zweigeschossige Bebauung in dem Bereich ist auch ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Eine Höhenbegrenzung sieht der aktuelle Bebauungsplan nicht vor.

Für barrierefreie Nutzungen ist eine durchgängige einheitliche Höhenlage im Gebäude notwendig. Zur Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes und zur Minderung von etwaigen Auswirkungen auf Nachbarn, wird das Gebäude tiefer in das Gelände hineingebaut.

Das Gebäude auf dem Grundstück An der Feuerwache 3/3a geht auf der straßenabgewandten Seite auch in das Gelände hinein, um einheitliche Geschosshöhen zu erhalten.

Die neue Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt dann 93,5 m bezogen auf NHN. Diese Höhe liegt unter der Erdgeschossfußbodenhöhe vom Haus An der Feuerwache 3a mit 93,7m bezogen auf NHN.

Die zulässige Firsthöhe wird im Vergleich zum

Es wird beschlossen in dem Bereich, der direkt an das Grundstück An der Feuerwache 3a angrenzt, folgende Änderungen vorzunehmen:

- Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse von III auf II
- Absenkung der maximalen Firsthöhe von 108,5 auf 106,5 m NHN
- Anpassung der maximalen Traufhöhe von 102,0 auf

offengelegten Entwurf um 2 m herabgesetzt. Dies ist u.a. durch eine niedrigere Dachneigung möglich. Der zulässige Dachneigungsbereich wird um 5 ° von 38° bis 45° auf 38° bis 40° gesenkt.

Die vormals angedachte dreigeschossige Bebauung wird auf zwei Vollgeschosse reduziert. Der Anregung wird somit entsprochen.

101,2 m NHN

- Änderung des Dachneigungsbereiches von 38° bis 45° auf 38° bis 40°

Stellungnahme (Ordnungsziffer B2)

v. 03.05.2019

Als Eigentümer der angrenzenden Wohnung teilen wir hiermit unsere Bedenken mit in Bezug auf

- a) die mögliche Gesamtgebäudehöhe im wesentlichen in Richtung „An der Feuerwache - Gennericher Weg“
- b) die mögliche zu direkte Baunähe zu unserem Gebäude

Die mögliche und vorgesehene Bebauung direkt an unserem Gebäude mit insgesamt 3 Wohnungen erfolgt viel zu voluminös sowohl in der Höhe als auch im gesamten Ausmaß und übertrifft unser Gebäudes um ein weites. Unsere Wohnung ist eine Untergeschosswohnung (UG) die bereits erheblich abgebösch ist und daher sehr tief liegt und dadurch schon fast 1 Etage tiefer liegt als ein potentieller Neubau. So ist auch zu beachten, dass ein durch den Investor geplantes Nachbargebäude bereits höher als Geländehöhe gebaut werden soll und sich die Gesamthöhe nach oben auswirkt. Angrenzend an der der Straße „An der Feuerwache“ ist bereits eine Bebauung vom Bordstein aus betrachtet erhöht vorgesehen. Hier müsste tiefer „in den Hang hinein“ gebaut werden.

Der Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung sah eine maximale Gebäudehöhe von 108,5 m bezogen auf NHN vor, so dass es die Firsthöhe des Hauses An der Feuerwache 3a mit 105,23 m NHN, um 3.27 m übertroffen hätte.

Zur Kreuzung An der Feuerwache/Gennericher Weg sah der offengelegte Entwurf eine maximale Wandhöhe für die Wand entlang des Straßenraumes von 95,0 m NHN vor. Wenn man die Geländehöhe von 92,31 m als Referenz annimmt, ergibt sich eine Höhe von 2,69 m.

Für barrierefreie Nutzungen ist eine durchgängige einheitliche Höhenlage im Gebäude notwendig. Zur Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes und zur Minderung von etwaigen Auswirkungen auf Nachbarn, wird das Gebäude tiefer in das Gelände hineingebaut.

Es wird beschlossen in dem Bereich, der direkt an das Grundstück An der Feuerwache 3a angrenzt, folgende Änderungen vorzunehmen:

- Absenkung der maximalen

Weiter wirkt sich für uns negativ aus, dass unseres Wohnung bei heutiger voller Sonneneinstrahlung künftig für die erste Hälfte des Tages voll im Schatten liegt.

Das Gebäude auf dem Grundstück An der Feuerwache 3/3a geht auf der straßenabgewandten Seite auch in das Gelände hinein, um einheitliche Geschosshöhen zu erhalten.

Die neue Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt dann 93,5 m bezogen auf NHN. Diese Höhe liegt unter der Erdgeschossfußbodenhöhe vom Haus An der Feuerwache 3a mit 93,7m bezogen auf NHN.

Unter anderem zur besseren Belichtung des vom Absender genannten Grundstückes sind die maximale Firsthöhe und Traufhöhe zu reduzieren. Ebenso ist eine Abflachung der Dachneigung vorgesehen.

Firsthöhe von 108,5 auf 106,5 m NHN

- Anpassung der maximalen Traufhöhe von 102,0 auf 101,2 m NHN
- Änderung des Dachneigungsbereiches von 38° bis 45° auf 38° bis 40°

Stellungnahme (Ordnungsziffer B3)

v. 01.05.2019

wir möchten Sie bitten zu überprüfen, ob die Einrichtung einer Stützwand zur Geländeangleichung an der Ecke „An der Feuerwache“/ „Gennericher Weg“ in einer Höhe bis zu 2,69 m das ansprechende Ortsbild erhält. Im Bebauungsplanentwurf ist eine Wandhöhe von 95,0 m vorgesehen, die Gebäudehöhe ist mit 108,5 m vorgesehen. Nebenstehende Bestandsgebäude haben eine Höhe von 105,23 m bzw. 104,33 m. Die Gebäude am „Gennericher Weg“ haben eine Höhe zwischen 101,12 m und 103,91 m. Das Feuerwehrgerätehaus hat eine Höhe von 107,33 m.

Durch eine versetzte Geschossigkeit des Gebäudes entsteht aus unserer Sicht eine verträglichere städtebauliche Ansicht von der Straße „An der Feuerwache“, insbesondere, wenn man aus Richtung der Straße „Schulten Kamp“ auf den Bereich bergauf zugeht.

Für barrierefreie Nutzungen ist eine durchgängige einheitliche Höhenlage im Gebäude notwendig. Zur Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes und zur Minderung von etwaigen Auswirkungen auf Nachbarn, wird das Gebäude tiefer in das Gelände hineingebaut.

Die maximal zulässigen Gebäude- und

Es wird beschlossen in dem Bereich, der direkt an das Grundstück An der Feuerwache 3a angrenzt, folgende Änderungen vorzunehmen:

- Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse von III auf II

Der wegfallende Aufwand für die entstehende Abmauerung und/oder statische Verfestigung der Grundstücksgrenze in der vorgesehenen Höhe bis zu 2,69 m könnte besser in die Finanzierung großzügiger Aufzüge als „Durchlader“ investiert werden.

Über eine schriftliche Rückmeldung/Stellungnahme würden wir uns freuen.

Traufenhöhen können reduziert werden. Ebenso kann die Dachneigung reduziert werden.

Zur Einfassung des Kreuzungsbereiches An der Feuerwache/Gennericher Weg sah der öffentlich ausgelegte Entwurf eine maximale Wandhöhe von 95,0 m NHN vor. Der tiefere Einbau des Gebäudes in das Gelände führt dazu, dass die Wandhöhe von 2,69 m auf 1,29 m bezogen auf die Geländehöhe im Kreuzungsbereich von 92,31 m NHN reduziert werden kann. Die Wandhöhe entspricht der einer niedrigen Einfriedung. Auch bei der reduzierten Höhe fasst sie den Kreuzungsbereich ein.

- Absenkung der maximalen Firsthöhe von 108,5 auf 106,5 m NHN
- Anpassung der maximalen Traufhöhe von 102,0 auf 101,2 m NHN
- Reduzierung der maximalen Wandhöhe direkt an der Kreuzung von 95,0 auf 93,6 m NHN
- Änderung des Dachneigungsbereiches von 38° bis 45° auf 38° bis 40°

Stellungnahme (Ordnungsziffer B4)

v. 15.05.2019

Wie aus den Plänen ersichtlich wird am Gennericher Weg ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen (siehe 6.2.3. Begründungsentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“ vom 21.03.2019) und Abmessungen von 55,50m x 18,00m (gem. Stellungnahme Pfeifer vom 30.11.2018) und einer max. Geländehöhe von 108,5 ü NN errichtet (gem. Plan vom 14.02.2019) Dadurch dass durch das Gebäude der Geländehöhenunterschied auf der Straße „Gennericher Weg“ aufgenommen wird, ergibt sich durch die notwendig zu errichtende Stützmauer –Ecke An der Feuerwache/Gennericher Weg- an dieser Stelle ein Gebäudehöhe ab Fußgängerweg von ca. 19,00m. (2,69m Stützwand gem. 6.2.4.4 Begründungsentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleibrink/Gennericher Weg“ vom 21.03.2019 und 16,19m Gebäudehöhe gem. Plan vom 14.02.2019) Der maximale Firsthöhenunterschied zum 1,5 geschossigen Einfamilienhaus Gennericher Weg 12 beträgt 7,38m. Dadurch ist eine Beeinträchtigung bei Nutzung der Immobilie gegeben.

Die Abmessungen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen. Die geplanten Außenmaße betragen tatsächlich ca. 45 m x 16 m.

Für barrierefreie Nutzungen ist eine durchgängige einheitliche Höhenlage im Gebäude notwendig. Zur Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes und zur Minderung von etwaigen Auswirkungen auf Nachbarn wird das Gebäude tiefer in das Gelände hineingebaut.

In der Verwaltungsvorlage Nr. VO/034/2019 Seite 2 Absatz 4 wird auf folgendes hingewiesen:

„In das durch Wohnbebauung geprägte Umfeld passt sich die neue Wohnbebauung ein.“

Durch die vorrangige Bestandsbebauung von 1,5 geschossiger Einfamilienhausbebauung können wir diese Auffassung nicht teilen. Ausnahme bilden derzeit lediglich das Gebäude -An der Feuerwache 3a-, das Feuerwehrgerätehaus und das Gebäude am -Kleibrink 11-.

Von diesem geplanten Komplex mit seinen genannten Abmessungen fühlen wir uns als Anwohner des -Gennericher Weg- umgangssprachlich erschlagen, eingeengt und in der Nutzung unserer Immobilien eingeschränkt.

Zu Bedenken ist ebenfalls das erhöhte Verkehrsaufkommen dadurch, dass sämtliche Bewohner aller geplanten Neubauten über die Straße - Gennericher Weg- in ihre Tiefgarage gelangen. Die Straße -Gennericher Weg- ist auch ohne Verdichtung des Wohnangebotes durch das Einkaufszentrum auf dem Blick und durch die Nutzung als Verbindungstangente stark überlastet. Eine Kompensierung hierfür ist durch die jetzige Planung nicht vorgesehen.

Wir bitten höflichst darum, die Bebauungsplanänderung unter den

Der unveränderte Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bebauung vor. Zur besseren Einfügung in den städtebaulichen Kontext ist nun keine dreigeschossige Bebauung mehr vorgesehen. Der tiefere Einbau des Hauses in das Gelände trägt zu einer Reduzierung der maximalen Gebäude- und Traufenhöhe bei.

Außerdem wird der Dachneigungsbereich auf 38° bis 40° für den Teilwohngelandsbereich entlang des Gennericher Wegs beschränkt.

Die Tiefgarage trägt erheblich zur Entlastung des Straßenraumes bei. Sie nimmt den Parkdruck von den Straßen Gennericher Weg. Die Nachbarn bleiben von Aus- und Zutriebsvorgängen, die mit Emissionen verbunden sind, weitgehend durch die Tiefgarage unbehelligt. Einzig von den ebenerdigen Stellplätzen im Plangebiet sind Emissionen zu erwarten. Der Verkehr, der vom Plangebiet ausgeht, vermischt sich mit dem bereits bestehenden öffentlichen Verkehr. Einzelhandel führt zu erheblich mehr Verkehr. Die Planung überplant mit dem Möbelhaus einen Einzelhandel, der ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig ist. Die Verkehrsinfrastruktur ist bereits auf die Bestandsnutzungen im Plangebiet ausgelegt. Erheblicher Mehrverkehr durch diese Planung im Vergleich zu den bislang zulässigen Nutzungen ist nicht zu prognostizieren.

Wenn durch eine andere Einzelhandelsplanung Verkehrsfluss Herausforderungen entstehen, sind diese im Planverfahren zu ermitteln und zu lösen bzw. der Lösungsweg vorzubereiten.

Es wird beschlossen in dem Bereich, der direkt an das Grundstück An der Feuerwache 3a angrenzt, folgende Änderungen vorzunehmen:

- Reduzierung der Anzahl

aufgeführten Punkten zu überdenken.

Unserer Meinung nach, wäre es sinnvoll auf die Dachgeschosswohnungen im Komplex zu verzichten um somit dem Gebäude die massive Erscheinung zu nehmen. Dadurch wäre auch eine 2- Geschossigkeit, so wie im aktuellen Bebauungsplan vorgegeben, gegeben.

Zudem könnte als OKFF der niedrigste Geländepunkt am Schultenkamp aufgenommen werden um die Gesamthöhe im Kreuzungsbereich zu vermindern.

Zur Verkehrsentslastung auf der Straße –Gennericher Weg- schlagen wir eine 2. Tiefgaragenzufahrt über die Straße –Kleibrink- vor.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird von III auf II reduziert. Zur Schaffung von Wohnraum sind allerdings Wohnungen möglichst im Stadtkern bereitzustellen und, um kurze Wege zu fördern und die Infrastrukturkosten niedrig zu halten. Auch nach der Reduzierung wird es Dachgeschosswohnungen geben, weil die oberste Wohnung im Dachbereich bleiben wird, aber das Gebäude liegt tiefer im Gelände und fügt sich noch besser in seine Umgebung ein.

Der Kleibrink ist aufgrund seiner Straßenbreite ungeeignet. Die Straßenbreite müsste sich mit der Breite des Gennericher Weges decken. Eine Verbreiterung des Kleibrink, um den Verkehr abzuwinkeln, ist aufgrund des historisch gewachsenen Stadtmosaiks nicht möglich.

der Vollgeschosse von III auf II

- Absenkung der maximalen Firsthöhe von 108,5 auf 106,5 m NHN
- Anpassung der maximalen Traufhöhe von 102,0 auf 101,2 m NHN
- Reduzierung der maximalen Wandhöhe direkt an der Kreuzung von 95,0 auf 93,6 m NHN
- Änderung des Dachneigungsbereiches von 38° bis 45° auf 38° bis 40°

Der Anlage einer zweiten Tiefgaragenzufahrt am Kleibrink wird abgelehnt.

2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern

Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen und Bedenken	Beschlussvorschlag
Stellungnahme (Ordnungsziffer C1) Kreis Coesfeld v. 14.05.2019		
<p>zu dem o. g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet wird von Emissionen eines Lebensmitteldiscounters, einer Landmaschinenreparaturwerkstatt sowie einer Feuerwache beaufschlagt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionssituation wurde durch das Büro Richters + Hüls eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. L-5083-01/1 vom 15.02.2019) gefertigt.</p> <p>Die Ergebnisse dieser Berechnung sind durch die Textliche Festsetzung Nr. 6 planungsrechtlich umgesetzt worden. Aus den Belangen des Immissionsschutzes werden daher gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung erklärt, dass die Grundstücke an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind.</p> <p>Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle lautet: Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußböden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gem. § 17 (3) BauO NRW baulich sicher zu stellen, da die Gemeinde Havixbeck nicht über eine Kraffahrdreileiter verfügt.</p> <p>Seitens der Bauordnung und des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Mitteilung gibt den Sachverhalt richtig wieder.</p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Nach § 3 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Havixbeck besteht ein Anschlussrecht an die öffentliche Abwasseranlage.</p> <p>Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigung beizubringen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>