



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Havixbeck
FB IV
Frau Petermann
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

Hausanschrift	Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift	48651 Coesfeld
Abteilung	01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen	
Auskunft	Frau Stöhler
Raum	Nr. 131a, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl	02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung	02541 / 18-0
Fax	02541 / 18-
E-Mail	Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet	www.kreis-coesfeld.de
Datum	03.11.2022

2. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrstiege / Dirkesallee“

Hier: Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Petermann,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen hinsichtlich der Änderung und Ergänzung des o.a. Bebauungsplanes **folgende Bedenken:**

1. Gem. 3.2.2 der Begründung wird auf eine Festsetzung der Baukörperhöhe verzichtet. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise sowie der Festsetzung der Dachform und -neigung erreicht werden. (Hinweis: der Bezug auf den § 86 an dieser Stelle ist falsch, hier ist vermutlich der § 89 gemeint) Aufgrund der Definition der Vollgeschosse im § 2 BauO NRW 2018 wird die beabsichtigte Steuerungswirkung mit dieser Festsetzung nicht erreicht. Es wird daher angeregt, **mindestens eine Festsetzung zur Trauf oder Firsthöhe in den B-Plan aufzunehmen.**

2. Die Stellung der Baulichen Anlagen enthält den Zusatz: Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. **Die Festsetzung ist nicht eindeutig und wurde in der Vergangenheit auch schon mal gerichtlich beanstandet. Es wird daher angeregt, diesen Satz zu streichen.**

3. Die max. Sockelhöhe wird mit 0,5m über der fertigen Fahrbahn angegeben. Eine Höhenfestsetzung zur Fahrbahn gibt es nicht. Das OVG Nordrhein-Westfalen hat im Urteil 7 D 260/20.NE vom 10.02.2022 ausgeführt, dass in Fällen in denen der Plangeber zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer (noch nicht vorhanden) Erschließungsstraße Bezug nimmt, **die noch herzustellende Höhe der Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein muss.**

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

Sie erreichen uns ...

Mo - Do 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Fr 8.30 - 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache



4. Gem. § 8 (5) BauO NRW sind Geländeauffüllungen u.a. nur dann zulässig, wenn für Nachbargrundstücke keine Nachteile entstehen. Um im Genehmigungsverfahren unabhängig von den Nachbargrundstücken (Nachbarzustimmungen oder Baulasten) zu sein wird angeraten **Höhenfestsetzungen zu den Baugrundstücken zu treffen.**

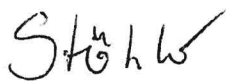
Der vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrstiege / Dirkesallee“ wird aus **brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn der hiermit vorgeschlagene Hinweis der Brandschutzdienststelle berücksichtigt wird:**

Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde. Der Löschwasserbedarf der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) (Wohngebäude der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 auch in Holzbauweise) für eine Löszeit von 2 Stunden erforderlich. Ich weise darauf hin, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff gem. Fachempfehlung zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ des DVF, der AGBF bund und des DVGW von Oktober 2018 in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss.

Der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung erklärt, dass die geplante **Niederschlagswassereinleitung in den „Graben A“ erlaubnispflichtig** ist. Auf den erforderlichen Erlaubnisantrag nach § 8 WHG wird hingewiesen.

Laut Aufgabenbereich **Oberflächengewässer** ist die geplante **teilweise Verrohrung des Grabens A genehmigungspflichtig**. Es ist vorab eine Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz bei der Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stöhl

Stellungnahme(n) (Stand: 03.11.2022)

Sie betrachten: 2. Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrstiege/Dirkesallee"
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
 Zeitraum: 07.10.2022 - 07.11.2022

Kontakt:	
Person ID:	23308
Stellungnahme:	Erstellt am: 02.11.2022 Anlieger der Grünfläche Havixbeck, den 02.11.2022 Pfarrstiege/ Dirkesallee 48329 Havixbeck An den Bürgermeister der Gemeinde Havixbeck Herrn Jörn Möltgen, Willi-Richter-Platz 1 48329 Havixbeck Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ?Pfarrstiege/Dirkesallee? wie im Amtsblatt 2022-10 vom 29.09.2022 auf Seite 88 veröffentlicht. Sehr geehrter Herr Möltgen, auf die im Amtsblatt 2022-10 vom 29.09.2022 veröffentlichte 2. Änderung des Bebauungsplanes ? Pfarrstiege/Dirkesallee ? geben die Anlieger die nachstehend aufgeführte Stellungnahme ab. 1. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge Der Einsatz von Feuerwehr -und Rettungsfahrzeugen wird durch die Verlängerung der Stichstraße erheblich behindert werden. Laut Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung vom Februar 2007, muss die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten mindestens 3 m betragen. Wird die Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von 12 Metern durch Bauteile oder Wände begrenzt, wird zudem eine lichte Breite von 3,50 m vorgeschrieben. Die Breite an der engsten Stelle zwischen den Flurstücken 1336 und 1388 liegt unter 3,00 Metern. Allein schon aus diesem Grund ist aus unserer Sicht die Änderung des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Wir fordern daher, dass gemeinsam mit der zuständigen Stelle des Kreises Coesfeld und der örtlichen Feuerwehr vor Ort geprüft wird, ob die Voraussetzungen für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen im Ernstfall voll erfüllt werden. 2. Ablehnende Ratsbeschlüsse zur Erschließung der Fläche In der Ratssitzung im Jahr 2008 wurde eine Bebauungsplanänderung durch den Rat der Gemeinde Havixbeck abgelehnt. Eine weitere Befassung folgte in der Ratssitzung im Jahr 2015. Dort wurde vom Rat der Gemeinde Havixbeck die Bebauungsplanänderung erneut abgelehnt. Die Erschließungssituation hat sich seither nicht geändert. 3. Verkehrssituation Die Pater-Hardt-Str. wurde lediglich bis zur Hausnummer 19 vollständig ausgebaut. Die Hausnummer 22 ist lediglich durch einen einfachen Stichweg mit einer Breite unter 3,00 m erschlossen. Über diesen Weg soll nunmehr die Erschließung weiterer Grundstücke erfolgen. Aufgrund der schon heutigen sehr engen Straßenführung der bestehenden Grundstücke wird es zu einer weiteren Verschlechterung und Gefährdung der Verkehrssituation kommen. Durch die geplante Anbindung der Baugrundstücke an die Pater-Hardt-Straße verlängert sich die Stichstraße von 51 Metern auf bis zu 150 Metern. Die Verlängerung wird zu erheblichen Behinderungen beim Begegnungsverkehr führen.

Auf der Länge von der Pater-Hardt-Str. 22 bis zum Anfang Pater-Hardt-Str./ Gartenstraße ist wegen der engen Zufahrt **kein Begegnungsverkehr** zwischen PKW-PKW, LKW-PKW und PKW/LKW-Fahrrad möglich. Hinzu kommt der geplante Rad- und Fußverkehr durch den geplanten Rad- und Fußweg.

Es ist davon auszugehen, dass beim Begegnungsverkehr die privaten Parkplätze der anliegenden Häuser befahren werden.

Um Schäden an der Pflasterung zu vermeiden, müssten dann die Anlieger ihre Parkplätze z.B. durch Ketten absperren.

Bei vier weiteren Einfamilienhäusern ist von mindestens acht weiteren Kraftfahrzeugen auszugehen. So wird sich die Verkehrsdichte erheblich erhöhen. Auch durch zusätzliche Anfahrten von Post- und Paketzustellfahrzeuge, die meistens mit nicht angemessenen Geschwindigkeiten die Zufahrt nutzen.

Da die Zufahrt nur über die Pater-Hardt-Str. erfolgen kann, sehen wir hier eine erhebliche Gefährdung von Fahrradfahrern und Fußgängern/Schulkindern.

Unfälle mit Kindern und Erwachsenen sind somit nicht auszuschließen. Allein schon aufgrund des Fuß- und Radfahrweges in der Einmündung Baugebiet Habichtsbach/ Pater-Hardt-Straße, der von Fußgängern und Mofa- Radfahren in einem sehr hohen Maße genutzt wird. Hier ist es schon häufig Beinahe-Unfällen gekommen.

Leider ist bei der Planung der Baugebiete Habichtsbach 1 und 2 versäumt worden, eine Verkehrsanbindung der Grünfläche über die neuen Baugebiete zu ermöglichen. Eine Anbindung über Habichtsbach 1 oder 2 hätte wesentlich zu einer Entschärfung der Verkehrssituation beigetragen.

4. Entsorgung Schmutzwasser

Bei einer Anbindung der vier geplanten Häuser an den Schmutzwasserkanal der Pater-Hardt-Straße würde dieser stark überlastet.

Schon jetzt treten bei Starkregen Wassermassen vermischt mit Fäkalien aus dem Gullideckel aus und verteilen sich vor und auf dem Grundstück der Pater-Hardt-Str. 22.

Beim letzten Starkregen ist sogar der Carport auf dem Flurstück 1388 mit Fäkalien überschwemmt worden.

Wir fordern daher die Zulässigkeit, die geplanten Neubauten an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen, zu prüfen.

5. Parkplatzsituation

In den damaligen Bebauungsplänen waren für die Anwohner des unteren Teils der Pater-Hardt-Straße sechs öffentliche **Parkplätze für Besucher etc.** eingeplant worden.

Zwei dieser Parkplätze in Höhe der Hausnummer 22 wurden erst gar nicht realisiert. Das Planungsbüro musste damals eingestehen, die Planung für die zugesagten Parkplätze irrtümlicherweise auf fremden Grund vorgenommen zu haben.

Die restlichen vier realisierten Parkbuchten mussten nach einer Einsatzübung der örtlichen Feuerwehr aus Sicherheitsgründen sofort entfernt werden. Ferner waren diese so eng bemessen, dass Besucher ihre Fahrzeuge beim Einparken beschädigten.

Somit stehen für Besucher der unteren Pater-Hardt-Straße keine öffentlichen Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die damals im Vergleich zu anderen Baugrundstücken überdurchschnittlich hohen **Erschließungskosten** sind den Anwohnern jedoch voll in Rechnung gestellt, obwohl zugesagte Leistungen nicht erbracht worden sind.

Sollte es trotz unserer vorgetragenen Einwände wider Erwarten zu einer Änderung des Bebauungsplanes kommen, tragen wir bereits jetzt vor, dass zusätzliche öffentliche Parkplätze auf der zu bebauenden Fläche eingeplant und realisiert werden unter der Berücksichtigung von mindestens zwei Einstellplätzen je Wohneinheit (vgl. z.B. Fehlplanungen an der Kolpingstraße sowie Gartenstraße).

6. Müllabfuhr

Bedingt durch die enge Verkehrssituation ist es den Müllfahrzeugen nicht möglich, die **Mülltonnen** direkt vor den Häusern zu entleeren. Die Mülltonnen werden derzeit von den Anwohnern zu einer zentralen Stelle am Anfang der Pater-Hardt-Straße geschoben.

Aufgrund der Enge sind für die Mülltonnen der 4 bis 8 weiteren geplanten Haushalte keine Abstellflächen mehr vorhanden.

Insbesondere möchten wir zu bedenken geben, dass die Müllfahrzeuge heute gezwungen sind, die Pater-Hardt-Straße **rückwärts** von der Kolpingstraße aus kommend über die Gartenstraße anzufahren.

Die Müllabfuhr erfolgt zu Zeiten, in der Kinder die Gartenstraße als Schulweg zur Grund- und Gesamtschule nutzen. Hieraus ergibt sich ein erhöhtes Unfallrisiko.

7. Bauschäden an Gebäuden durch erhöhten Verkehr von schweren Baufahrzeugen

Die Pater-Hardt-Straße ist in Höhe der Hausnummer 22 nur noch als Stichstraße mit einer Breite von unter 3,00 Metern ausgelegt und für schwere Baufahrzeuge nicht geeignet.

Die von den Fahrzeugen beim Befahren erzeugten Schwingungen können zu starken Schäden an den Häusern führen. Daher fordern wir zu prüfen, ob durch den erhöhten Verkehr von Baufahrzeugen eine Rissbildung im Klinker- und Mauerwerk der angrenzenden Gebäude völlig auszuschließen ist.

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei Zustimmung der Bebauungsplanänderung wird wie mit der Bebauung des ?Wohnparks Habichtsbach? eine weitere Grünfläche entfallen, die mit dem angrenzenden Baumbestand und dem abschließenden Biotop für Mensch und Tier ein Stück Natur in einem bebauten Umfeld darstellt.

Nachverdichtung um jeden Preis? Aus der Vogelperspektive wäre der Erhalt der naturnahen Grünfläche sicherlich von vielen Bürgern von Havixbeck wünschenswert.

Auch könnte über eine alternative Nutzung der Grünfläche nachgedacht werden.

Eine Streuobstwiese würde sicherlich bei vielen Bürgern großen Anklang finden. Ferner verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die gerade eben vom Rat der Gemeinde beschlossene

Bürgerenergiegenossenschaft. Dafür werden Großflächen für Photovoltaikanlagen gesucht. Daher regen wir an die Fläche für die Installation einer Megawattanlage zu prüfen.

Der geplante Radweg durch das von den Anwohnern der Pater-Hardt-Straße finanzierte Biotop am Ende der Grünfläche würde einen weiteren Eingriff in die Natur bedeuten.

Aus Sicht der Anlieger sind die Nachteile einer Bebauung des genannten Grundstücks gravierend. Eine Änderung des Bebauungsplanes liegt daher unseres Erachtens auch nicht im öffentlichen Interesse und muss daher abgelehnt werden. Sollte trotz unserer vorgetragenen Einwände der Änderung des Bebauungsplanes wider Erwarten zugestimmt werden, behalten wir uns eine rechtliche Überprüfung vor.

Mit freundlichen Grüßen