



Per Postzustellungsurkunde

An den Bürgermeister
der Gemeinde Havixbeck
Herrn Klaus Gromöller
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

VORAB PER TELEFAX AN 02507 3880

Ihre Referenzen
Datum
Betrifft

Verwaltungsvorlage Nr. 010/2010, Bearbeiterin: Frau Monika Böse
08. Februar 2010
Antrag auf Beteiligung an der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
„Am Schlaubach“ – Baugebiet Stopfer II

Sehr geehrter Herr Gromöller,

ich bin Eigentümer des Flurstücks  der Flur 39 in der Gemarkung Havixbeck und direkter Nachbar der von der o. g. beabsichtigten Planänderung betroffenen Grundstücke.

Hiermit beantrage ich die Beteiligung im Verfahren.

Schon jetzt spreche ich mich gegen die Planänderung entsprechend dem Ihrer Verwaltungsvorlage 010/2010 beigefügten Planentwurf des Büros Wolters Partner aus.

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan „Am Schlaubach“ – Baugebiet Stopfer II ist für das Grundstück Flurstück 916 von Kaufinteressenten (!) ein Antrag auf vereinfachte Änderung des genannten Bebauungsplanes gestellt worden. Die Gemeinde Havixbeck hat dies zum Anlass genommen, das Flurstück 915 mit in die Planänderung einzubeziehen.

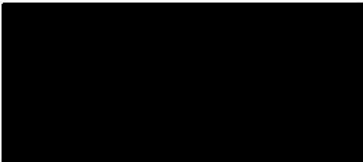
Dazu ist anzumerken:

Bereits am 17.03.2005 und am 01.06.2006 wurden vom Rat der Gemeinde Havixbeck Planänderungen für diese Flurstücke beschlossen, und zwar mit dem Ergebnis, „dass die Bauplätze trotz ihres großen Flächenmaßes aufgrund ihrer Begrenzung auf eine eingeschossige Bauweise [...] adäquat bebaubar sind“. Diese Änderungen basierten auf Anträgen des Grundstückseigentümers. Die betroffenen Nachbarn wurden von der Gemeinde an diesem Verfahren beteiligt. (Die Gemeinde Havixbeck war zu dieser Zeit selbst Eigentümer benachbarter Grundstücke und somit Nachbar!) Obwohl ich mich im Zeitraum der in 2006 erfolgten Planänderung in Kaufverhandlungen mit der Gemeinde Havixbeck bzgl. meines Grundstücks befand und der Kaufvertrag am 07.06.2006 geschlossen wurde, hatte mich die Gemeinde nicht auf die Änderung hingewiesen!

Nach mehrfacher Planänderung sind die Flurstücke damit „adäquat bebaubar“. Das Erfordernis einer weiteren Planänderung besteht somit grundsätzlich nicht.

– 2 –

Hausanschrift
Telefon
Telefax
E-Mail



Mit ihrem Schreiben vom 06.10.2009 haben die Kaufinteressenten ausgewählte Nachbarn über ihre Bauwünsche in Kenntnis gesetzt und in einem Ortstermin am 24.10.2009 mit ihrem Architekten offene Fragen beantwortet. Die den Nachbarn in diesem Zusammenhang zwecks Zustimmungserklärung vorgelegte Planungsgrundlage enthielt weder eine Bemaßung der beiden freistehenden Einfamilienhäuser noch einen Hinweis auf die jetzt beantragte erhebliche Ausweitung der Baugrenzen.

In Anwesenheit aller Beteiligten habe ich an diesem Termin mündlich erklärt, dass den Wünschen der Bauinteressenten meinerseits prinzipiell nichts entgegensteht und ich meine Zustimmung erteilen werde, wenn die südliche Baugrenze Richtung Norden zurückgenommen und auch sonst insgesamt eng um die Baukörper gezogen wird.

Von da an habe ich leider nichts mehr von dem Vorhaben gehört.

Erst am 3. Februar 2010 erfuhr ich von einem ebenfalls betroffenen Nachbarn, dass die Gemeinde Havixbeck eine massive Planänderung in Bezug auf die Flurstücke 915 und 916 vorbereitet. Diese Information habe ich nur dem Umstand zu verdanken, dass dieser Nachbar, Mitglied im Bau- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Havixbeck ist.

Sie selbst haben lediglich die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf die Planabsicht für ausreichend erklärt. Damit hätten Sie den rechtlichen Anforderungen genügt. Ich wäre erst beim Anrollen der Bagger auf dem Nachbargrundstück vor vollendete Tatsachen gestellt worden, womit mir nur noch der Klageweg offen geblieben wäre.

Ich finde es unerhört, dass bis heute noch immer nicht alle Nachbarn von der Gemeinde über das Verfahren informiert wurden!

Ihren Wahlspruch „Nur den Bürgern verpflichtet!“ finde ich heute – freundlich gesagt – eher nicht ganz treffend! Es wäre schön, wenn Sie die Gelegenheit ergreifen und mir jetzt das Gegenteil beweisen! Schließlich sind meine Nachbarn und ich Bürger der Gemeinde Havixbeck; bei den Kaufinteressenten sieht dies etwas anders aus.

Verbesserungsvorschlag:

Die Gemeinde Havixbeck sollte sich ein Beispiel an anderen Kommunen nehmen, die in solchen Fällen von Anfang an eine frühzeitige Nachbarteiligung verlangen.

Zum Planentwurf:

Der Planentwurf enthält nicht nur eine Erweiterung der vorhandenen Baufenster, sondern gänzlich neue Baufenster, die sich fast vollständig über die Grundstücke erstrecken.

- Das Grundstück (Flurstück 916) soll geteilt werden und so im hinteren Bereich ein Hinterliegergrundstück entstehen. Die Bebauung dieses Hinterliegergrundstücks führt zu einer Verdichtung der Bebauung und die gewollte optische Wirkung einer nur aufgelockerten Bebauung wird erheblich beeinträchtigt.

Bei der Kaufentscheidung für mein Grundstück habe ich mich auf die bestehende Rechtslage (den gültigen Bebauungsplan nebst Änderungen) verlassen. Die besondere Attraktivität meines Grundstücks liegt im Vergleich zu anderen Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes in der optischen Weite, die sich südlich und westlich durch die Ecklage und nördlich durch die großzügig geschnittenen Grundstücke mit großen privaten Grünflächen mit angrenzendem öffentlichen Grünstreifen ergibt. Eine wichtige Funktion des Bebauungsplans ist der Vertrauensschutz, den ich durch die aktuelle Planänderung verletzt sehe.

Auch wenn die massive Änderung der Baugrenzen sowie das auf dem Hinterliegergrundstück geplante Einfamilienhaus mit Sicherheit die Grundzüge der Planung verletzen und somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier gar nicht durchgeführt werden darf, stehe ich dem Bauwunsch auf dem Flurstück 916 – ungeachtet der bisherigen Vorgehensweise von Gemeinde und Kaufinteressenten – offen gegenüber, wenn die Baugrenzen eng um die Baukörper gezogen werden.

Ich bitte darum, über den Fort- und Ausgang des Verfahrens informiert zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Verteiler:

Bezirksregierung Münster, Herrn Regierungspräsident Dr. Paziorek, Domplatz 1-3, 48143
Münster

Rat der Gemeinde Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck

Bau- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck