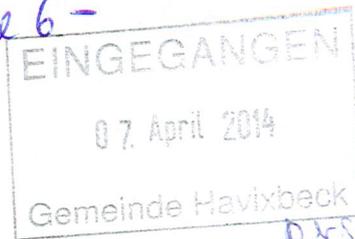


- Anlage 6 -



pts abgegeben:
Ø FB II

An den
Rat der Gemeinde Havixbeck
z.Hd. Herrn Bürgermeister Gromöller
z.Hd. Fraktionsvorsitzende und Mitglieder des Gemeinderates
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Havixbeck, 06.04.2014

Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben Josef-Heydt-Straße 20

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu dem Schreiben der Anwohner an der Josef-Heydt-Straße vom 20.03.2014 und aufgrund neuer, uns vorliegender Informationen erheben wir Einspruch gegen das auf dem Grundstück Josef-Heydt-Straße 20 geplante 12-Parteien-Mehrfamilienhaus.

In einem Gespräch am 4.04.2014, an dem u.a. Herr Dr. Andreas Scheipers (Leiter Fachbereich 1 – Sicherheit, Bauen und Umwelt) und Herr Ludger Brinkmann (Leiter Bauen und Wohnen) vom Kreis Coesfeld und teilnahmen, wurde folgender Sachverhalt von den beiden Herren erläutert:

Mit der Ergänzungssatzung nach §34 BauGB wird Baurecht für u.a. das Grundstück Josef-Heydt-Straße 20 gegeben. Auf Basis des damit gegebenen Baurechtes hat die Gemeinde das Bauvorhaben in der geplanten Form zu genehmigen, wenn sie nicht gegen dann geltendes Recht verstoßen und sich somit schadensersatzpflichtig machen will. Spätestens der Kreis muss diese Genehmigung auch ohne Vorliegen des gemeindlichen Einvernehmens erteilen, um sich nicht schadensersatzpflichtig zu machen.

Somit gibt es für den Gemeinderat nach Verabschiedung der Ergänzungssatzung keine Möglichkeit, das Bauvorhaben in dem uns bekannten Umfang (12-Wohneinheiten) zu verhindern, da der §34 BauGB lediglich eine Einfügung nach „Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ und die Zulässigkeit allein danach zu beurteilen ist, „ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre“.

Dieser rechtliche Zusammenhang ist uns nie dargestellt worden, sondern wir mussten nach unseren Gesprächen mit Vertretern des Gemeinderates davon ausgehen, dass es nach der Verabschiedung der Ergänzungssatzung noch maßgebliche Entscheidungsmöglichkeiten für den Gemeinderat gibt. Wir verweisen hierzu auch auf die Niederschrift des Bauausschusses vom 19.09.2013 (s. Anlage) u.a.: „Frau Böse erwidert, dass es heute nicht darum gehe, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sondern planungsrechtlich ein Innengrundstück zu schaffen, was nur durch Erlass einer Ergänzungssatzung möglich sei. Erst hiernach und nach Vorlage konkreter Pläne müsse das Bauvorhaben einer weiteren Prüfung unterzogen und über die Frage des gemeindlichen Einvernehmens im Sinne des §34 in Verbindung mit dem §36 Bau GB entschieden werden. Durch die jetzt vorliegende Satzung solle zur Abrundung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich und zur rechtlichen Klarstellung des Gebietscharakters eine Einbeziehung des Grundstückes erfolgen“.

Auch in dem Termin, in dem die Vertreterin der Gemeindeverwaltung Frau Böse die Ergänzungssatzung vorgestellt hat, ist der Eindruck aufrechterhalten worden, dass wir Einsprüche und Anmerkungen zur Ergänzungssatzung schriftlich äußern sollten. Dass es bereits auch ohne konkreten Bauantrag notwendig ist, Einsprüche und Anmerkungen zum geplanten Bauvorhaben zu stellen, ist nicht erwähnt worden. Diese Zusammenfassung wurde uns nie dargelegt.

In dem Erörterungstermin wurden u.a. von uns Einwände gegen die Höhe, die Anzahl der Wohneinheiten und die Lage der Stellplätze erhoben. Bzgl. des geplanten Bauvorhabens möchten wir einwenden, dass sich das Maß der baulichen Nutzung nicht nur nach gestalterische Kriterien wie Klinker, Einbau von Sandsteingewänge und Höhe bemessen sollte, sondern auch quantitative Kriterien wie Anzahl, Lage und Umfang des geplanten Vorhabens bzw. der geplanten Wohneinheiten berücksichtigen sollte. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass das vorhandene Wohngebiet durch 1- und 2-Familienhäuser geprägt ist. Ob und inwieweit sich ein Objekt in die vorhandene Bebauung einfügt oder diese dominiert, ist auch in diesem Fall Gegenstand vieler Diskussionen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das von der Verwaltung geplante Vorgehen zunächst für das angegebene Gebiet Baurecht nach §34 BauGB zu schaffen und in einem sich anschließenden Verfahren einen Bebauungsplan aufzustellen, zu möglichen Schadensersatzansprüchen gegen die Gemeinde führt. Als Erläuterung sei hier kurz dargestellt, dass den betroffenen Anwohnern der weiteren in der Ergänzungssatzung aufgeführten Grundstücke zunächst ebenfalls Baurecht nach §34 BauGB gegeben wird und dieses Baurecht dann durch einen Bebauungsplan möglicherweise wieder genommen bzw. eingeschränkt wird. Entscheidungen des Gemeinderates für den Bereich der Ergänzungssatzung unterschiedliche Regelungen festzulegen (z.B. dass die hinteren Grundstücke nur mit 1,5-geschossigen Gebäuden bebaut werden dürfen) sind nicht rechtens.

Da wir Laien in diesem Thema sind, hat sich Herr Ludger Brinkmann bereit erklärt, für Ihre Fragen zur Verfügung zu stehen. Sie erreichen ihn unter

Wir möchten noch einmal betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung des Grundstückes auch vor dem Hintergrund einer verträglichen Nachverdichtung sind, und regen an, ohne den Umweg einer Ergänzungssatzung nach §34 BauGB sofort einen Bebauungsplan aufzustellen, um die geordnete städtebauliche Entwicklung des noch unregulierten Bereich des Ortes zu ermöglichen.

Bitte lassen Sie die angesprochenen Aspekte in Ihre politischen Beratungen und Entscheidungen einfließen.

Mit freundlichen Grüßen

Tagesordnungspunkt

TOP 8: Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 für einen Teilbereich der Josef-Heydt-Strasse hier: Ergänzung der Verwaltungsvorlage Nr. 079/2013 Herr Dipl. Ing. Rieping ist eingeladen, um den Entwurf des Ersatzgebäudes vorzustellen

Bezeichnung	Inhalt
Sitzung:	19.09.2013 BauA/004/2013
Beschluss:	zurückgestellt
Vorlage:	098/2013

Die Verwaltungsvorlage 098/2013 liegt vor.

Eingangs erläutert Frau Böse die derzeitige Situation und erklärt, dass der Erlass einer Ergänzungssatzung notwendig sei, um Teile des betreffenden Grundstückes, die zum Außenbereich zählen, in Innenbereichsfläche umzuwandeln damit eine entsprechende Beplanung möglich werde. Wie bereits in der Verwaltungsvorlage mitgeteilt, soll die Ergänzungssatzung auch die benachbarten Grundstücke umfassen, da für diese im Zuge der Nachverdichtung eine rückwärtige Bebauung möglich wäre, wobei für jedes einzelne mögliche Bauvorhaben eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB erforderlich ist.

Im Jahr 2002 habe der Rat bereits festgestellt, dass die Hinterliegergrundstücke Innenbereichscharakter haben.

Anschließend begrüßt Ausschussvorsitzender Dirks Herrn Dipl. Ing. Rieping, der die Planung für die Ersatzbebauung Josef-Heydt-Str. 20 anhand einer PowerPoint-Präsentation vorstellt, die im Ratsinformationssystem Session als **Anlage 2** zum Protokoll eingestellt ist.

Herr Rieping führt aus, dass das alte Gebäude, welches jetzt auf dem Grundstück steht, von außen zwar noch einen guten Eindruck mache, sich im Inneren jedoch in einem desolaten Zustand befinde. Es sei geplant, dieses abzureißen und an dieser Stelle eine barrierefreie Wohnbebauung vorzunehmen. Die Entwurfsplanung sehe zwei Baukörper mit jeweils 6 Wohneinheiten vor, die durch einen Mittelteil miteinander verbunden sind. Im hinteren Bereich des Grundstückes sollen Parkmöglichkeiten vorgehalten werden. Die Planungen bezüglich der Außengestaltung seien noch nicht abgeschlossen. Herr Rieping weist darauf hin, dass das Bauvorhaben bereits dem Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde. Zurzeit befinde man sich noch in der Vorplanungsphase, ein Bauantrag wurde noch nicht gestellt.

Herr Hense ist der Ansicht, dass nach Erlass der Ergänzungssatzung geprüft werden müsse, ob sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Da das Bauvorhaben erst heute vorgestellt wurde, regt er an, vorerst in den Fraktionen weiter zu beraten. Außerdem gibt er zu bedenken, dass es bezüglich der rückwärtigen Grundstücke schon einen entsprechenden Beschluss aus dem Jahre 2002 gebe und bittet zu prüfen, ob eine Aufhebung des alten Beschlusses überhaupt erforderlich ist.

Frau Böse erwidert, dass es heute nicht darum gehe, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sondern planungsrechtlich ein Innengrundstück zu schaffen, was nur durch Erlass einer Ergänzungssatzung möglich sei. Erst hiernach und nach Vorlage konkreter Pläne müsse das Bauvorhaben einer weiteren Prüfung unterzogen und über die Frage des gemeindlichen Einvernehmens im Sinne des § 34 in Verbindung mit dem § 36 Bau GB entschieden werden. Durch die jetzt vorliegende Satzung solle zur Abrundung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich und zur rechtlichen Klarstellung des Gebietscharakters eine Einbeziehung dieser Grundstücke erfolgen.

Einige Ausschussmitglieder äußern Bedenken, dass sich der geplante Neubau nicht in die Umgebung einfügen könnte, beispielsweise im Hinblick auf die Höhe. Herr Rieping erläutert, dass der § 34 BauGB beinhalte, dass eine Neubebauung der Nachbarschaft angepasst werden müsse. Hierbei müssten u. a. die Höhenentwicklung oder das Maß der überbauten Flächen berücksichtigt werden.

Frau von Hövel spricht sich gegen eine Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücke aus. Frau Böse antwortet, dass die Verwaltung juristischen Rat eingeholt habe und die Empfehlung erhalten habe, die hinteren Bereiche mit einzubeziehen. Der Rat habe schon im Jahr 2002 per Beschluss festgestellt, dass diese Bereiche als unbepannter Innenbereich zu betrachten seien. Mit der Ergänzungssatzung soll dies nun auch für die Nachbargrundstücke dokumentiert werden. Außer der Festsetzung eines Baufeldes enthalte die Satzung keine weiteren planerischen Vorgaben. Vielmehr müsse im konkreten Einzelfall die Frage der Zulässigkeit geprüft werden. Da das Satzungsverfahren sehr zeitaufwändig ist, bittet sie darum, möglichst noch in dieser Sitzungsfolge zu einer Entscheidung hinsichtlich der Aufstellung der Ergänzungssatzung zu kommen, damit das Bauvorhaben weiter geplant werden könne. Über die Frage des gemeindlichen Einvernehmens entscheide zu gegebener Zeit der Rat.

Herr Rieping ergänzt, dass die Ergänzungssatzung öffentlich ausgelegt werden müsse. Der Bauantrag werde erst dann eingereicht, wenn keine Widersprüche vorliegen. Erst hiernach müsse das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Es erfolgt keine Abstimmung. Über die Angelegenheit soll vorerst weiter in den Fraktionen beraten und eine Entscheidung im Rat getroffen werden.

Software: Sitzungsdienst Session