

3. November 2015

E: 9.11.15
D: 8

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

**Ihr Schreiben vom 01.07.2015 - II/12 Schmitz Kamp 7 -
bezüglich der Errichtung von Stützwänden auf den Grundstücken
Schmitz Kamp 5, 5a und 7**

Anlage: 1 Liste

**Antrag
auf Änderung des Bebauungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezugsschreiben vom 01.07.2015 hatten Sie uns mitgeteilt, dass die im hinteren Bereich unserer Grundstücke entlang des angrenzenden Fuß- und Radweges errichteten Stützwände gegen Feststellungen des Bebauungsplanes verstoßen und auch die private Grünfläche nicht mehr dem festgesetzten Pflanzschema entspräche.

Im Rahmen des schriftlichen Anhörungsverfahrens haben wir in mehreren Schreiben unsere gegenteilige Meinung ausführlich dargelegt. Anlässlich des Ortstermins am 22. September 2015 haben Frau Böse und Frau Hester als Vertreter der Gemeinde Havixbeck mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde Havixbeck weiterhin daran festgehalten werde, dass die von uns errichteten Stützmauern nicht im Einklang mit dem derzeit bestehenden Bebauungsplan stehen würden.

Aus diesem Grunde beantragen wir hiermit, den bestehenden Bebauungsplan „Ortskern“ der Gemeinde Havixbeck dahingehend zu ändern, dass

1. entlang des Rad- und Fußweges eine maximal 1 m hohe Stützmauer zugelassen wird, die in einem Mindestabstand von 25 cm vom Rad- und Fußweg errichtet werden muss und mit immergrünen Pflanzen, wie z.B. Efeu, zu beranken ist,
2. das bisherige Pflanzschema aufgehoben wird und stattdessen unmittelbar an der Grenze zum Rad- und Fußweg eine sich an die benachbarte Vegetation anlehrende Bepflanzung mit Sträuchern vorgegeben wird.

Begründung:

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern“ der Gemeinde Havixbeck kann entnommen werden, dass in dem besagten Bereich entlang des Geh- und Radweges eine Grünfläche als Ausgleichfläche zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist. Hinweise auf darüber hinausgehende Einschränkungen in Bezug auf den Umfang und die Art der Bepflanzung waren und sind diesem Bebauungsplan - auch nach mehrfacher Einsichtnahme - NICHT ohne weiteres zu entnehmen.

Vielmehr bedeutet das im Bebauungsplan für den betreffenden Bereich gewählte Planzeichen lediglich „*Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*“. Weitere Vorgaben für eine Bepflanzung, die nach der PlanzV oder auch textlich ohne weiteres möglich gewesen wären, sind nicht vorhanden, so dass wir unserer Ansicht nach in der Gestaltung der Bepflanzung frei sind. Darüber hinaus war bzw. ist auch vor Ort KEIN sog. Pflanzschema zu identifizieren, geschweige denn, was bei Aufstellung des Bebauungsplans möglich gewesen wäre, eine Bindung für Bepflanzungen ausgebracht. Vielmehr stellte sich der gesamte Bereich als ungepflegter, wildwüchsiger Bereich dar, der zwischenzeitlich eine Ausuferung bis zu 6 m erreicht hat und gerne zur Müllentsorgung oder als Hundeklo genutzt wird. Zudem stellt er aufgrund überhängender Zweige eine Gefahr für Fußgänger und Radfahrer dar. Der Bereich entlang des Rad- und Fußweges soll auch zukünftig als Grünfläche genutzt werden. Die bereits errichteten bzw. zukünftig zu errichtenden Stützmauern stehen dazu in keinem Widerspruch. Vielmehr wurden die Stützmauern im Abstand von 25 cm zu dem angrenzenden Rad- und Fußweg gesetzt, um so deren zeitnahe Berankung, z.B. mit Efeu zu ermöglichen. So wird künftig nicht mehr sichtbar sein, was (Mauer, Erdwall, Einfriedung o.ä.) durch das Efeu verdeckt wird. Das Efeu wird die Mauer vollständig überwachsen, wodurch auch die Mauer eine

Fläche "für sonstige Bepflanzungen" bildet. Eine Versiegelung oder gar Bebauung dieses Bereiches ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Bei dem fraglichen Bereich wird es sich auch weiterhin um einen Grünstreifen handeln - nur dass die Pflanzen dann zum Teil einen Meter höher stehen.

Folgende Beweggründe machen die Errichtung einer Abfangsicherung in Form einer Stützmauer zwingend erforderlich:

Die in unserem Eigentum stehenden Objekte wurden innerhalb der nach den Vorgaben des Bebauungsplans „Ortskern“ zulässigen Baugrenzen errichtet. Damit ein barrierefreier Zugang von der Straße aus ohne störende Stufe möglich ist und um Wassereinbrüche bei Starkregen zu vermeiden, orientiert sich die Eintrittshöhe der Häuser (Oberkante Fußboden - OKF -) an der Ausbauhöhe der Erschließungsstraße, die an dieser Stelle erheblich höher liegt als z.B. bei den Häusern Schmitz Kamp 1 und 3. Hierzu wurde von unserer Seite keine Aufschüttung vorgenommen, vielmehr wurde im vorderen Bereich die Bodenplatte unmittelbar auf der vorhandenen Geländeoberfläche aufgesetzt. Dagegen liegt der an den hinteren Bereich unserer Grundstücke angrenzende Rad- und Fußweg teilweise mehr als 1,60 m unterhalb der Straßenhöhe und damit auch deutlich unterhalb der OKF der Gebäude einschl. Terrasse (*Anm: Dies war aufgrund der Tiefe des Gebüsches von bis zu 6 m beim Kauf nicht ersichtlich; das Gefälle ist auch nicht im Bebauungsplan ausgewiesen*). Zudem weisen die gegenwärtig betroffenen Flurstücke 1044 und 1045 infolge der Führung der Erschließungsstraße im vorderen sowie des Rad- und Fußweges im hinteren Bereich im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken die geringste Tiefe auf. Dadurch ergibt sich im Gesamtergebnis ein überproportional starkes Gefälle, welches unter Beibehaltung des Wildwuchses und ohne Einebnung eine angemessene Nutzung und Gestaltung unseres Gartens unmöglich macht. U.a. zum Schutz vor Erosionen und Abschwemmungen wurde im Frühjahr 2014 im festen Vertrauen und der Überzeugung darauf, dass dies zulässig sei, unmittelbar an dem angrenzenden Rad- und Fußweg aus Winkelsteinen eine erste Stützmauer gesetzt, die zwischenzeitlich für eine Bepflanzung um 25 cm zurückversetzt wurde. In der Ausführung entspricht die Stützmauer, welche den leicht kurvigen Verlauf des Rad- und Fußweges harmonisch aufnimmt, den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Ziffer 6 des Bebauungsplanes „Ortsmitte“, der für Einfriedungen eine maximale Mauerhöhe von 1 m zulässt. Das Baugebiet Schmitz Kamp weist generell ein starkes Gefälle auf, weshalb Stützmauern und auch höhere Einfriedungen in diversen Ausführungen das gesamte Baugebiet prägen.

Auf unseren Grundstücken möchten wir den Pflanzstreifen als Gartenfläche nutzen und folglich auch bepflanzen. Allerdings werden wir im Vergleich zu den übrigen Grundstückseigentümern innerhalb des Baugebietes „Schmitz Kamp“ durch die ursprüngliche, für uns

aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne weiteres zu erkennende Anforderung, entlang des gesamten Rad- und Fußweges einen 4,50-Meter-Streifen in ganz bestimmter Art und Weise zu bepflanzen, gegenüber allen anderen Eigentümern unverhältnismäßig benachteiligt. Innerhalb des Bebauungsplans „Ortskern“ sind infolge des Eingriffs in die Natur umfangreiche Ausgleichsflächen vorgesehen, wobei allerdings nur die wenigen Grundstückseigentümer entlang des Rad- und Fußweges durch die (vermeintliche) Ausweisung als private Ausgleichsfläche über Gebühr belastet werden. Der zum Zeitpunkt des Kaufes stark verwilderte Pflanzstreifen musste von uns teuer miterworben werden, ist für uns als Eigentümer aber nicht adäquat nutzbar sondern muss sogar auf unsere Kosten - zum Schutz der Allgemeinheit auf dem Rad- und Fußweg - dauerhaft kostenaufwändig unterhalten werden (beschneiden, ausdünnen etc.).

Eine Information des Verkäufers über den Grünstreifen und die damit einhergehenden Auflagen ist übrigens zu keinem Zeitpunkt erfolgt. Alle übrigen Grundstückseigentümer im Baugebiet „Schmitz Kamp“ haben den sie umgebenden Grünstreifen nicht kaufen müssen und müssen diesen folglich nun auch nicht pflegen, da es sich um gemeindliche Flächen handelt. Innerhalb des Baugebietes sind also die Lasten für das Ausbringen von Ausgleichsflächen unter allen Eigentümern zu unseren Ungunsten deutlich ungerecht verteilt worden. Hieraus resultiert bei uns neben dem Empfinden der unangemessenen Benachteiligung auch das Gefühl einer teilweisen „Enteignung“.

Dabei bitten wir auch zu berücksichtigen, dass durch die festgelegte Baugrenze und dem im Bebauungsplan als von der Bebauung freizuhalten ausgewiesenen Bereich vor unserem Haus, der immerhin eine Tiefe von gut 5,50 m hat, der verbleibende Gartenanteil an sich schon gering ist.

Zur Verdeutlichung:

Bezogen auf jedes Flurstück stünden ca. 111 qm nicht für die Gartennutzung zur Verfügung. Ausgehend von einer 4 m tiefen Terrasse hätte die Gartenfläche bei den Eigentümern
› bis zum 4,50 m tiefen Pflanzstreifen an der schmalsten Stelle nur eine Tiefe von ca. 2,70 m.

Bei Durchsetzung Ihrer Forderung verbliebe somit kein angemessener oder sinnvoll nutzbarer Gartenanteil mehr, der darüber hinaus auch noch zum Ausgleich des dann vorhandenen Höhenunterschiedes dienen müsste. Dies gilt umso für Familien mit Kleinkindern: Da im Baugebiet „Schmitz Kamp“ entgegen erster Planungen kein Kinderspielfeld mehr vorgesehen ist, haben die Eigentümer gem. § 9 Abs. 2 der Landesbauordnung NRW auf ihrem Grundstück „eine ausreichende Spielfläche für Kleinkinder“ bereitzustellen. Die betreffenden Familien, insbesondere (Schmitz Kamp 5), haben sich für ein Grundstück entlang des Fuß- und Radweges mit dem

Wunsch und in der Gewissheit entschieden, dort ausreichend Fläche zum Spielen für die Kinder zu haben. Dies beruht, wie vorstehend schon dargestellt, insbesondere darauf, dass in dem Bebauungsplan für die entsprechende Fläche nicht das Symbol benutzt wurde, welches für eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen steht, sondern vielmehr das Symbol, das nicht auf eine solche Bindung schließen lässt.

Darauf haben wir vertraut!

Als Eigentümer der Grundstücke ist auch uns sehr daran gelegen, dass die Grundstücke optisch ansprechend erscheinen und ein gepflegtes und harmonisches, von Grünpflanzen geprägtes Gesamtbild ergeben. Daher erklären wir auch unsere Bereitschaft, unmittelbar an den Rad- und Fußweg angrenzend eine sich an die benachbarte Vegetation anlehrende Bepflanzung mit Laubgehölzen (Sträuchern) vorzunehmen. Zusammen mit den sich daran anschließenden, nach den Festlegungen im Bebauungsplan ebenfalls zugelassenen „sonstigen Bepflanzungen“ wird die „Ökobilanz“ weiterhin eingehalten und dem Sinn und Zweck der ursprünglichen Planungen weiterhin Genüge getan.

Die benachbarten Eigentümer haben ihr Einverständnis zu der von uns beantragten Änderung des Bebauungsplanes erklärt (vgl. Anlage).

Aus Gründen des Daten- und Persönlichkeitsschutzes bitten wir vorsorglich darum, im Falle einer Veröffentlichung unseres Antrages oder weitergehender Informationen dazu im Ratsinformationssystem/Internet unsere personenbezogenen Daten ausreichend zu anonymisieren.

Mit freundlichen Grüßen