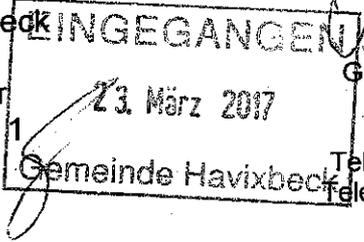




Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Havixbeck
Fachbereich II
z. Hd. Frau Hester
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. 136, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 22.03.2017

10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Hester,

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

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planänderung.

Abweichend von den Regelungen im § 13a BauGB wird hier für den Bereich des Friedhofs eine Eingriffsbewertung vorgenommen. Dies wird erforderlich, da mit der überplanten Friedhofsfläche ein Teil des Ausgleichs für den Gesamtbebauungsplan Habichtsbach I verloren geht.

Für das somit ermittelte Bilanzdefizit in Höhe von 18.640 Biotopwertpunkten sind bis zum Satzungsbeschluss geeignete Maßnahmen (bzw. die Ablösung über ein anerkanntes Ökokonto) festzusetzen.

Den der **Brandschutzdienststelle** zur Prüfung vorgelegten Unterlagen wird zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete (**WA**) mit ≤ 3 Vollgeschossen und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC WELADE33XXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60
BIC PBNKDEFF

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

angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

Der Löschbereich umfasst dabei sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einer Entfernung (Schlauchverlegeweg) von 300 m um jedes einzelne Brandobjekt, die erste Löschwasserentnahmemöglichkeit soll innerhalb des Ortsnetzes im Abstand bis maximal 75 m (Schlauchverlegeweg) zum einzelnen Objekt verfügbar sein.

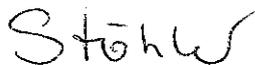
Sofern Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußböden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg gem. § 17 (3) BauO NRW baulich sicher zu stellen, da die Gemeinde Havixbeck nicht über eine Kraffahrdrehleiter verfügt.

Werden verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen, so sind sie so anzulegen, dass der Einsatz von Fahrzeugen des Rettungsdienstes und der Feuerwehr nicht behindert oder beeinträchtigt wird.

Erschließungsstraßen sind so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar sind.

Seitens der **Bauaufsicht** und seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stöhler

Absender:



An

Bürgermeister Klaus Gromöller

Gemeindeverwaltung Havixbeck

Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

E. 04.04.2017
JG

02.04.2017

An die

Vorsitzenden der im Rat vertretenen Fraktionen

Über: Gemeindeverwaltung Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1. Havixbeck

**10. Änderung des B-Planes auf dem Gebiet der Gemeinde Havixbeck
„Wohnpark Habichtsbach 1“ (Friedhofserweiterungsfläche)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

in der Sitzung des Rates der Gemeinde Havixbeck vom 22.9.2016 wurde der Beschluss gefasst, die Friedhofserweiterungsfläche teilweise der Wohnbebauung zuzuführen.

Gegen die geplante 10. Änderung des B-Planes am „Wohnpark Habichtsbach I“ wird von den Unterzeichnern/Eigentümern Einspruch erhoben.

Begründung:

1. Hinsichtlich der Immissionsbelastung insbesondere im ersten Teil der Straße „Am Habichtsbach“ ergeben sich Fragen, die ggf. rechtlich zu überprüfen sind:

Der vorgesehene Bebauungsplan für die Erweiterung des „Wohnpark Am Habichtsbach I“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für die

Neubebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ und einem „Reinem Wohngebiet“ dar.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz im geplanten bzw. bestehenden Baugebieten ist einzuhalten, um mit der beabsichtigten Maßnahme einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist nach den vorliegenden Bestimmungen ein wichtiger Bestandteil der Planung. Wenn von den vorgesehenen Orientierungswerten abgewichen werden soll, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen.

In der Beurteilung der Geräuschemissionen (Gutachten Uppenkamp u. Partner v. 12.8.16) werden auf der Straße „Am Habichtbach“ bis zu 56 dB am Tag und 48 dB nachts festgestellt. In der graphischen Darstellung (farbliche Darstellung) des gleichen Gutachtens werden für die Verkehrsgläusche einschl. Neuverkehr am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) jedoch Werte von 50 bis 60 dB angezeigt, die weit über die Orientierungswerte hinausgehen. .

Die an einigen Stellen eingebrachte Pflasterung in die sonst vorhandene Teerdecke als Verkehrsberuhigende Maßnahme stellt ebenfalls einen erhöhten Geräuschpegel für die Anwohner dar.

Als Orientierungswerte werden für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und für die Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) 45 dB(A) angenommen, die im Gutachten zum Teil erheblich überschritten werden.

Wir erwarten, dass diese Bedenken entsprechend gewürdigt werden.

Unsererseits ist es auch unverständlich, dass bei den geführten Gesprächen mit Ratsmitgliedern von zwei Fraktionen der Eindruck gewonnen werden konnte – ja die Zusage gegeben worden ist, die genannten Probleme entsprechend in der Entscheidung des Rates zu berücksichtigen. Nach dem Abstimmungsergebnis haben sich nur Ratsmitglieder einer Fraktion an Ihre Aussage gehalten.

Wir, die Unterzeichner, erwarten eine entsprechende Antwort, damit nach unserer weiteren Prüfung ggf. der Rechtsweg aufgenommen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Per Fax: 02507/3880 vorab

3. April 2017

 48329 Havixbeck

Gemeinde Havixbeck
 z.Hd. Herrn Bürgermeister Klaus Gromöller
 Willi-Richter-Platz 1
 48329 Havixbeck



Widerspruch gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach I“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Rat der Gemeinde Havixbeck,

hiermit legen wir Widerspruch gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach I“ ein.

Mit Verwunderung haben wir die geplante Änderung zur Kenntnis genommen. Wir wohnen inzwischen seit 17 Jahren in der Gemeinde Havixbeck und vermissen doch sehr eine bürgernahe und im Interesse der Bürger stehende Politik. Vielmehr ist sie geprägt durch nicht nachvollziehbare Entscheidungen und vor allem nicht eingehaltene Versprechen.

Als wir ein Grundstück am Habichtsbach erwarben, war die Zusage, es handele sich um ein ortsnahes Wohngebiet, aus dem die Kinder ungefährdet fußläufig den Ort erreichen können. Plötzlich stand eine Umwandlung des Wohngebietes mit schmalen Straßen und ohne richtige Bürgersteige als Durchfahrtsgebiet im Raum, um eine schon jahrzehntelang ausstehende Tangente durch Havixbeck sparen zu können. Von den Versprechen vom Anfang war plötzlich nichts mehr übrig.

Dasselbe passiert jetzt bei der Friedhofserweiterungsfläche: die angrenzenden Nachbarn hatten das Versprechen eines unverbauten Blickes auf eine Grünfläche und müssen jetzt plötzlich Wohnblöcke von gleicher Größe hinnehmen. Besonders für die nördlich angrenzenden Bewohner eine Zumutung! Außerdem befürchten wir, dass drei große Wohnblöcke auf der rechten Seite, wenn man in den Habichtsbach hineinfährt, das Straßenbild erheblich stören und den von Ihnen angemahnten „Imagewert“ sicherlich nicht heben.

Nun noch einige Anmerkungen zu dem Änderungsvorschlag selber:

Unter „1.5 Punkt Verbindliche Bauleitplanung“ steht geschrieben: „Allerdings sind nördlich angrenzend an das Plangebiet auch Mehrfamilienhäuser (mit maximal 6 Wohneinheiten) zulässig.“

Unter „2 Städtebauliche Konzeption“ allerdings sehen Sie „die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 7 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise vor“. 6 oder 7? Was denn nun?

Unter „3.2.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung“ steht geschrieben, dass „Gestaltungssatzungen [...] auch im Hinblick auf den Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander angewandt werden [sollen], um einerseits ein homogenes gestaltetes Wohnquartier sicherzustellen („Imagewert“), andererseits auch mögliche oder vermeintliche nachbarliche „Beeinträchtigungen“ untereinander auszuschließen.“ Diese Äußerung mutet schon deshalb äußerst ironisch an, da – wie oben erwähnt – die

nördlich angrenzenden Nachbarn ihre Wohnungen in den Wohnblöcken gekauft haben, da ihnen eine unverbaute Sicht auf eine Grünfläche, die Friedhofserweiterung, versprochen wurde. Hier von „Vertrauensschutz der Nachbarn“ zu sprechen ist ein Witz!

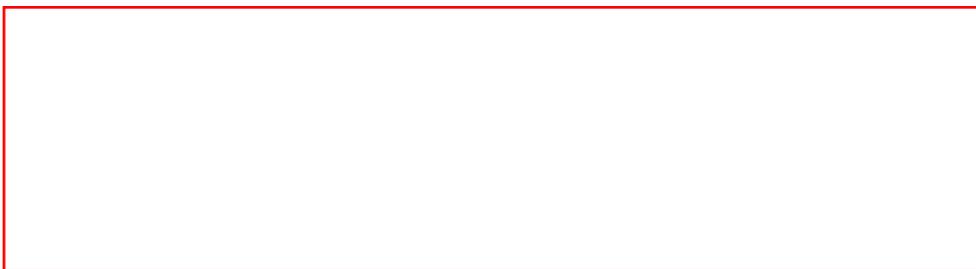
Unter „6.1 Ver- und Entsorgung“ wird Folgendes erläutert: „Das Plangebiet kann durch eine entsprechende Erweiterung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.“ Was bedeutet eine „entsprechende Erweiterung“? Hier werden Kosten, Aufwand und Nutzen in keiner Weise offengelegt. Schon jetzt stehen bei Starkregen etliche Keller von Nachbarn im Habichtsbach unter Wasser; wir können uns vorstellen, dass eine weitere Bebauung die Kanalisation eventuell an ihre Leistungsgrenzen bringt und umfangreiche Umbaumaßnahmen, die mit langer Belästigung und Einschränkung der Anwohner sowie hohen Kosten für die Gemeinde einhergehen, notwendig würden.

Auch der Verweis auf das Lärmgutachten ruft Verwunderung hervor, liegen doch offensichtlich zwei konkurrierende Lärmgutachten mit unterschiedlicher Einschätzung vor. Im Zuge der Frage, ob die Baugebiete Habichtsbach I und II mit einer Durchfahrtsstraße verbunden werden sollten, wurde doch bereits die erreichte Höchstgrenze von Immissionen in einem Gutachten ausgewiesen (soweit wir uns erinnern können).

Wir sind der Meinung, dass eine Gemeinde gut daran tut, Versprechen den Bürgern gegenüber einzuhalten. Außerdem glauben wir, dass die Auflockerung des Baugebietes durch einen grünen Gürtel von enormer Wichtigkeit ist, auch wenn Sie dies in Ihrer Begründung vorwegnehmend verneinen. Ausgleichsflächen, die eine Gemeinde für die Bebauung eines Grundstückes erwerben muss und die dann eventuell außerhalb des Ortes liegen, sind für die eigenen Bürger von keinem Wert. Vielmehr sollte überlegt werden, wie Spielflächen für Kinder oder Erholungsraum für ältere Mitmenschen in Wohnortnähe geschaffen werden können.

Wir hoffen, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht greifen wird und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



48329 Havixbeck

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck



**Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“
Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche**

Havixbeck, 2. April 2017

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gromöller, sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir unsere Einwände zur geplanten Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche zum Ausdruck bringen.

Als die SPD-Fraktion Anfang 2016 eine Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche vorschlug, gab sie hierfür 3 Hauptargumente an:

1. Durch das veränderte Bestattungsverhalten würde die Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt.
2. Der Verkauf der Grundstücke würde eine hohe Summe in die Gemeindekasse spülen.
3. In Nähe zum Ortskern gäbe es keinen nennenswerten Flächen mehr, auf denen Wohnprojekte für Senioren errichtet werden könnten.

Während wir Punkt 1 bedingungslos zustimmen können, stellen wir insbesondere Punkt 2 stark in Frage. Laut Beschlussvorlage für die Gemeinderatssitzung am 22.09.2016 belaufen sich die Kosten für die Erschließung der neuen Fläche auf geschätzte 97 Euro pro Quadratmeter. Hinzu kommen noch Kosten für die Planung und für den Ausgleich. Erste Schätzung ergaben im Sommer 2016, dass bei einer Nutzung als Bauland unterm Strich zwischen 450.000 und 600.000 Euro für die Gemeinde übrig bleiben. Aufgrund des erheblichen Umfangs der Erschließungsarbeiten insbesondere was die Anschlüsse an die Kanalisation betrifft, könnte der geschätzte positive Ertrag recht schnell dahinschmelzen.

Das dritte Argument – der Wohnraum für Senioren – scheint mittlerweile vollkommen in den Hintergrund gerückt zu sein. Die geplante Bebauung steht in unseren Augen vollkommen konträr zu diesem Argument. In den bestehenden Mehrfamilienhäusern leben zahlreiche ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger. Viele von ihnen haben sich vor einigen Jahren bewußt für eine Eigentumswohnung am Habichtsbach entschieden und ihr Einfamilienhaus mit Garten gegen eine Wohnung mit Blick auf eine große Grünfläche eingetauscht. Sie haben sich beim Kauf ihrer Wohnung darauf verlassen, dass sie auch zukünftig im Grünen wohnen können. Diesen Nachbarn nimmt man jetzt nicht nur den Blick auf eine Grünfläche vor Terrasse oder Balkon, sondern setzt ihnen auch noch gleich große Objekte vor die Nase. Was für ein Hohn!

Gleiches gilt übrigens für alle anderen Anwohnerinnen und Anwohner. Der einzige Grünstreifen in unserem Quartier soll bebaut werden. Bei Planung und Gestaltung des „Wohnpark Habichtsbach“ wurde auf größere Grünflächen, wie sie sich beispielsweise im Wohngebiet Schlaubach finden, mit Hinweis auf die Grünfläche Friedhofserweiterung verzichtet. Dieser Grünstreifen wurde bei der Vermarktung der



Grundstücke als Verkaufsargument genutzt und war vermutlich auch namenstiftend für den „Wohnpark“. So waren wir beim Kauf unseres Grundstücks davon ausgegangen, dass diese Freifläche bis zu ihrer Nutzung als Friedhof parkähnlich gestaltet werden würde. Dass sie in den vergangenen Jahren als Brachflächen vor sich hin dümpelte, haben wir zähneknirschend zur Kenntnis genommen. Dass sie aber jetzt komplett bebaut werden soll, zeigt uns leider abermals, dass man sich offenbar an die Zusagen, die uns Käufern vor nicht einmal 10 Jahren gemacht wurden, nicht mehr erinnern kann oder will.

Für uns Anwohner stellt die geplante Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche eine enorme Erweiterung unseres Wohngebietes dar. Im Maximalfall ist mit 42 neuen Haushalten zu rechnen, was in etwa einem Anstieg von 20% der Haushalte am Habichtsbach gleichkommen dürfte. Dies bedeutet zum einen eine enorme Zunahme des Verkehrs durch Anwohner, aber auch durch Lieferanten, Besucher etc.. Insbesondere vor dem Hintergrund des Lärmgutachtens von „Uppenkamp und Partner“ aus dem Jahr 2015 ist eine Zunahme des Verkehrs und damit eine zusätzliche Lärmbelästigung nicht hinnehmbar, da die Grenzwerte laut Gutachten bereits jetzt am Limit sind.

Hinzu kommt, dass mit der Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche im Maximalfall 42 zusätzliche Haushalte an die Kanalisation angeschlossen werden müssen. Diese hat allerdings bereits jetzt ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Vor allem die Häuser in unmittelbarer Nähe der Fläche haben bei Starkregenfällen mit vollgelaufenen Kellern zu kämpfen. Um die Fläche an die Kanalisation anzuschließen, müsste die gesamte Haupteinfahrungsstraße aufgerissen und so die Zufahrt zum Habichtsbach für etliche Wochen gesperrt werden. Wie die Zufahrt zu den bestehenden Häusern gewährleistet werden soll, wurde uns Anwohnern bislang noch nicht mitgeteilt. Ebenfalls ist bislang nicht ausreichend geklärt, ob nach Anschluss der Kanalisation zunächst eine provisorische Baustraße errichtet wird oder ob die Baufahrzeuge über den neuen Straßenbelag fahren werden und wir Anwohner in einigen Jahren für die etwaige Schäden zur Kasse gebeten werden.

Als letzten Punkt möchten wir anmerken, dass es in unseren Augen weitaus sinnvoller wäre, finanzielle wie personelle Mittel der Gemeinde in die Entwicklung weiterer größerer Baugebiete zu stecken, um die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Nicht zuletzt die große Zahl der Familien, die bei der Grundstücksvergabe Habichtsbach II leer ausgegangen sind, zeigt, dass die geplanten 7 Grundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser auf der Friedhofserweiterungsfläche nur ein Tropfen auf dem heißen Stein sind.

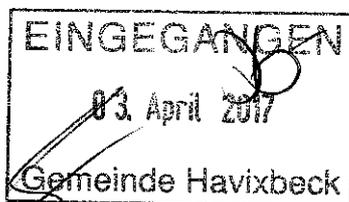
Wäre es nicht sinnvoller, die freie Fläche im Herzen Havixbeck zu erhalten und beispielsweise den Bürgerpark zu erweitern, als sie im Hauruck-Verfahren zu versiegeln? Und wenn die Fläche unbedingt als Bauland genutzt werden soll, warum sucht man dann nicht eine Lösung, mit der sich die Anwohner anfreunden können? Hier wurde leider (mal wieder) die Chance auf einen echten Dialog mit uns Bürgern vertan. Wir finden das nicht besonders konstruktiv, zumal wir uns immer für einen offenen und fairen Dialog stark gemacht haben.

Abschließend möchten wir an alle Beteiligten appellieren, sich auch nur für einen kleinen Moment zu fragen, wie sie entscheiden würden, wenn sie unmittelbare Anwohner wären. Wir sind sicher, dass die Entscheidung dann anders ausfallen würde. Vor diesem Hintergrund erwarten wir, dass der bisherige Bebauungsplanentwurf noch einmal überdacht wird.

Mit freundlichem Gruß



Herrn Bürgermeister
Klaus Gromöller
Gemeindeverwaltung Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck



Hausbriefkasten

Einspruch gegen die Baupläne zur Friedhofserweiterung in unserem Wohngebiet

Sehr geehrter Herr Gromöller,

wir, die Nachbarschaft am Habichtsbach (Namen siehe unten, direkt auf der rechten Seite der Straße gelegen) waren der Meinung, dass nun endlich Ruhe am Habichtsbach einkehren würde und unsere Wohn- und Lebensqualität nun endlich gewährleistet wäre. Dann hätten wir endlich die Situation, die uns beim Kauf/Miete der Objekte zugesagt wurde - ein idyllischer Wohnpark in unmittelbarer Nähe zum Ort.

Leider planen Sie nun wieder ein für das Wohngebiet, die Natur und für alle Anwohner unsägliches und untragbares Projekt, welches wir nicht akzeptieren!

Die Bebauung wird mittel- und langfristig zu erheblich mehr Verkehr führen, der ohnehin jetzt schon direkt an unseren Häusern und Schlafzimmern vorbei führt. Kurzfristig und dauerhaft wird dies zu einer enormen Verkehrs- und Lärmbelästigung nicht nur durch die Baufahrzeuge und die Bauarbeiten führen, sondern auch durch den dann zusätzlich aufkommenden regelmäßigen und ständigen Anwohner-, Besucher- und Lieferantenverkehr. Und das, obwohl im Rahmen der Diskussion um die Durchfahrtsstraße ein Gutachten bestätigt hat, dass die Lärmwerte bereits deutlich überschritten werden.

Darüber hinaus wird das Kanalisationsnetz durch noch mehr Anschlüsse überlastet.

Außerdem ist der Anschluss der neuen Häuser an das bestehende Abwassernetz nur durch umfangreiche Bauarbeiten möglich, das heißt die Straße muss aufgerissen werden und die Zufahrt zum Habichtsbach wird für einen längeren Zeitraum komplett gesperrt. Wie sollen wir dann zu unseren Häusern kommen?

Ferner sind die Einnahmen für die Gemeinde in der Realität nicht so positiv, wie von Ihnen dargestellt bzw. vermutet.

Sehr befremdlich ist, dass entgegen der sonst üblichen Praxis eine Mitteilung über die Offenlegung des Bebauungsplans durch die Presse nicht erfolgt ist. Wir gewinnen den Eindruck, dass die Politik und Gemeinde dieses Thema quasi unbeobachtet und vor allem klammheimlich durchwinken will.

.../2

Wir ermuntern Sie und alle Entscheidungsträger, Ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden, damit Havixbeck die schöne Gemeinde am Rande der Baumberge bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

von folgenden Havixbecker Bürgerinnen und Bürgern am Habichtsbach:





Hausbriefkasten

Gemeinde Havixbeck
 Herrn Bürgermeister Klaus Gromöller
 Willi-Richter-Platz 1
 48329 Havixbeck



Havixbeck, 23.03.2017

Einwendung gegen den Entwurf der 10. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ – Umwandlung der Friedhofsfläche in eine Wohnbaufläche

Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

Sehr geehrter Herr Gromöller,
 sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wende ich mich gegen die geplante 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“.

Bei dem Grundstückskauf im Jahr 2010 war die Freifläche der Friedhofserweiterungsfläche ein entscheidendes Kriterium, das mich zum Kauf des Grundstücks bewogen hat. Sowohl seitens der Gemeinde als auch des Projektträgers und der Sparkasse wurde wiederholt unterstrichen, dass die Freifläche nicht bebaut werde.

Mittlerweile sind in der Reihe Hausnummern „Am Habichtsbach 28 – 40“ zwei weitere Objekte entstanden, die höher und massiver ausgefallen sind als dies der Bebauungsplan grundsätzlich vorsieht. Diese Änderungen habe ich als Nachbarin jeweils wohlmeinend mitgetragen. Mein Haus entspricht jedoch vollständig den Grundfestsetzungen des Bebauungsplanes.

Auch die Tatsache, dass die Friedhofserweiterungsfläche tatsächlich angesichts der sich verändernden Bestattungskultur nicht mehr benötigt wird und deshalb die Freifläche für diesen Zweck nicht mehr vorgehalten werden muss, kann ich grundsätzlich nachvollziehen, auch wenn mich dieses persönlich sehr negativ trifft.

Dass jedoch mein Objekt Nr. 30 und das angrenzende Objekt Nr. 28 als **einzige Leidtragende eine Blockbebauung unmittelbar an der Grenze ertragen sollen, ist nicht**

hinnehmbar. Dagegen wende ich mich hiermit ausdrücklich, weil dieses gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt.

Die massive Bebauung direkt auf der Grenze, unmittelbar angrenzend zu Gärten von Hausnummern 28 und 30 sowie zu meinem Balkon ist gerade im Verhältnis zur vergleichsweise schonenden Umgangsweise mit den künftigen Nachbarn im Westen (nicht bebaute Flächen Am Habichtsbach 32-38) sowie den gegenüberliegenden drei Fünfparteienhäusern nicht akzeptabel. Während wir – Hausnummern 28 und 30 – über Gebühr negativ beeinträchtigt werden, erhalten die anderen lediglich eine Aussicht auf Gärten und moderate normale Einfamilienhäuser.

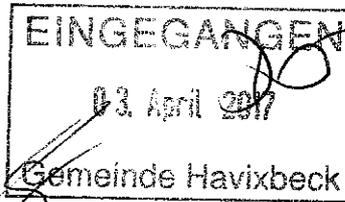
Die Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes würde insbesondere für mein Objekt mit diesem geringen Abstand und in der Massivität eine **einmauernde und erdrückende Wirkung zur Folge haben. Aus diesem Grund beantrage ich die Verlagerung der Baugrenze in nördliche Richtung wie es sich für die Nachbar Grundstücke Flurstücke Nr. 1272 und 1273 darstellt.**

Mit besten Grüßen



02.04.2017

Hausbriefkasten



Gemeinde Havixbeck
 Herrn Bürgermeister Gromöller
 Willi Richter – Platz 1
 48329 Havixbeck

Gegen den Plan – Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach 1“ erheben meine und ich Einspruch. Wir wehren uns gegen die gravierenden nachträglichen Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

Die Änderungen beeinträchtigen unsere Wohnqualität erheblich, es ist demzufolge auch mit einem großen Wertverlust unseres Wohneigentums zu rechnen.

Zur Finanzierung unseres Objektes haben wir den Verkaufserlös unseres Reiheneigenhauses Gennericher Straße 13 herangezogen. Dieses Haus haben wir in den Jahren 1971 und 1972 unter schwierigsten Umständen errichtet. Schon die Finanzplanung wurde seinerzeit durch **politische** Einflüsse mehrfach negativ beeinflusst. So änderten sich während dieser Zeit die Kreisgrenzen und ein Arbeitgeberdarlehen der Stadt Münster schmolz kurzerhand um 20000 DM.

Beim Regierungswechsel in Düsseldorf drohten uns weitere Kürzungen der Annuitäts – Hilfe - Darlehen durch den Eintritt der FDP unter Willi Weyer, dies aber wurde wegen großer Proteste wieder rückgängig gemacht. Weiterer Nachteil entstand uns durch den Wegfall der 1. Hypothek von der BFA zu damals günstigen Konditionen von 4,5%, die fest eingeplant war und durch den Architekten so lange verzögert wurde, bis es diese Hypotheken der BFA nicht mehr gab. Stattdessen mussten wir eine Hypothek zu 9,5% aufnehmen, die uns bis ins erste Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts begleitet hat, immer wieder weiterverkauft von Bank zu Bank bis zur HSB und zuletzt zur ING-DIBA.

Meine Frau und ich haben im Interesse unserer vier Kinder verbissen durchgehalten und unter Aufbietung aller unserer Kräfte unser Haus trotz der o.a.Schwierigkeiten gebaut.

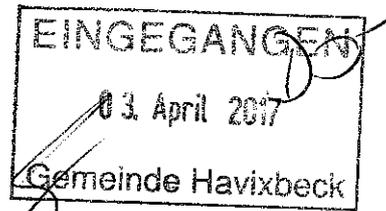
Dies Haus zu verkaufen fiel uns schwer und nur das genau auf unsere jetzigen Bedürfnisse zugeschnittene Objekt am Habichtsbach hat uns unseren Entschluss erleichtert. Wir haben angesichts der oben geschilderten Umstände nie Reichtümer anhäufen können, nur dies Haus war uns geblieben zur Finanzierung einer Altenwohnung. Wir sind also keine reichen Leute! Trotzdem verlangen wir, mit allem gebotenen Respekt behandelt zu werden.

Nun aber droht uns durch **politischen** Einfluss wiederum neues Ungemach: kurzerhand werden verbindliche Pläne verändert ohne Rücksicht auf die Betroffenen und deren sozialem Hintergrund.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Havixbeck
 Bürgermeister
 Herr Klaus Gromöller
 Willi-Richter-Platz 1
 48329 Havixbeck



Hausbriefkasten

31.03.2017

Änderung Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach I – Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben hiermit Einspruch gegen die Änderung der Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:

1. Mit der Bebauung der „öffentlichen Grünfläche“ mit der ursprünglichen Zweckbestimmung „Friedhof“ entfällt die letzte unbebaute Fläche in unserem Wohngebiet. Beim Kauf unseres Grundstückes das Teil des „Wohnpark Habichtsbach I“ (siehe Bebauungsplan) ist, wurde an vorderster Front mit den Verkaufsargumenten der „ruhigen und parkähnlichen Gestaltung des Wohngebietes“ sowie mit „ruhigem, naturnahem Wohnen“ geworben. Bereits die Bebauung „Habichtsbach II“ mindert in dieser Hinsicht die Wohnqualität.
2. Die geplante Bebauung überschreitet die Grenzwerte der zulässigen Immissionsbelastung (nicht nur während der Bauphase). Im Zuge der Diskussion um die geplante Durchfahrt zwischen Habichtsbach I und II ergab bereits ein erstes Lärmgutachten, dass jegliche (!) zusätzliche Belastung mit Immissionen zu einer Überschreitung der Lärmpegelgrenzwerte führen wird. Genau aus diesem Grund sprach sich der Gemeinderat damals gegen die Öffnung der Durchfahrt aus. Fraglich für uns ist, mit welchen Zahlen das zweite Gutachten rechnet, wenn im Ergebnis von einer „lediglich (...) geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsräusche von maximal 1dB“ ausgegangen wird!?
3. Die Bebauung der Freifläche, geht einher mit einer nicht unerheblichen Versiegelung von Flächen. Bei Anbindung der geplanten Wohneinheiten an das bestehende Abwassernetz das nicht für weitere Belastung ausgelegt ist, ist zu befürchten dass die Kanalisation diese weitere Belastung nicht verkraften wird und es insbesondere bei Starkregen zu Problemen kommen wird, nicht zuletzt durch den vorherrschenden hohen Grundwasserspiegel.
4. Aus dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wird nicht ersichtlich, wie wir als Anwohner während der Erschließung - man geht von einer Vollsperrung von 20 bis 25 Tagen aus - während dieser Zeit unsere Häuser erreichen können. Auch die Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge ist hier fraglich. Ebenfalls nach der Erschließung – während der Bauphase - wird es zu einer erheblichen Mehrbelastung der Zufahrtsstraße im Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge etc. kommen. Wie sieht hier die Lösung des Problems aus?

Wir bitten darum, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen. Sie erfolgen in der Erwartung, dass die seitens der Projektentwicklungsgesellschaft bei Vermarktung der Grundstücke beworbenen und zugesicherten Wohnverhältnisse für Familien und alle Generationen am Habichtsbach eingehalten werden!

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck



48329 Havixbeck

Hausbriefkasten

Havixbeck, 31.03.2017

Einwand gegen die 10. Änderung des Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach I“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Gromöller,

Mit diesem Schreiben möchte ich meinen Einwand gegen die Umwandlung der für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehenen Grünfläche erheben.

Ich stütze mich hierbei auf das Immissionsschutz-Gutachten Straßenverkehrslärmbe-
rechnung des Neuverkehrs „Habichtsbach“, Schallimmissionsprognose Nr. 06 0834 16,
Uppenkamp und Partner, Ahaus, August 2016, sowie auf die Anlage 2 zur Änderung des
Bebauungsplanes Wohnpark Habichtsbach

(<http://havixbeck.de/de/rathaus/verwaltung/bauleitplanung.php>).

Wie Sie selbst in der Begründung schreiben, sei aufgrund des Gutachtens festzustellen,
„dass der bei vollständiger Erschließung des Plangebietes zusätzlich erzeugte Verkehr
an der Bestandsbebauung lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung der Gesamtver-
kehrsgeräusche von maximal 1 dB führt.“ (Anlage 2 zur Änderung des Bebauungsplanes
Wohnpark Habichtsbach, 6.3 Immissionsschutz, S.13)

Dem Gutachten selbst können Sie folgende Passage entnehmen:

„Die Untersuchungsergebnisse zeigen Folgendes: Bei Betrachtung der derzeitigen Ge-
samtverkehrssituation (Analysefall) ist festzustellen, dass an der bestehenden Bebauung
entlang der Straße „Am Habichtsbach“ Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) am Tag
und 48 dB(A) nachts vorliegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN
18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA), deren Einhaltung oder Unterschreitung im
Rahmen der städtebaulichen Planung entsprechend dem Gebietstyp wünschenswert ist,
werden tagsüber eingehalten und nachts um 4 dB überschritten.“ (Immissionsschutz-
Gutachten Straßenverkehrslärmbe-
rechnung des Neuverkehrs „Habichtsbach“, Schal-
limmissionsprognose Nr. 06 0834 16, Uppenkamp und Partner, Ahaus, August 2016,
S.16)

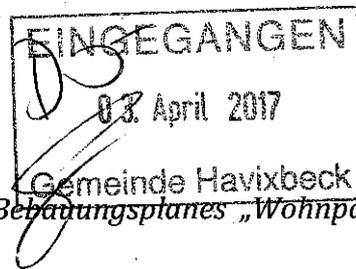
In der Bauausschusssitzung vom 09. Juni 2016 sind, entsprechend dem Protokoll BauA /003/2016, Sie, Herr Bürgermeister, Ihre Mitarbeiter Frau Böse und Herr Wientges, sowie die Mitglieder des Bauausschusses durch Herrn Hoppenberg von der Rechtsanwaltskanzlei Wolter Hoppenberg darüber aufgeklärt worden, dass bereits belasteten Gebieten keine Zusatzbelastung zugeführt werden dürfe. Wie Herr Hoppenberg auch wissen lies, seien die Kammern der Verwaltungsgerichtshöfe bei der Behandlung solcher Fälle sehr streng.

Inwiefern die ermittelten Immissionswerte den Richtwerte eines Mischgebietes (MI) entsprechen, ist bei Betrachtung der Abschnitte im Wohnpark Habichtsbach irrelevant, da dieser ausschließlich aus allgemeinem Wohngebiet (WA) und reinem Wohngebiet (WR) besteht.

Ich fordere Sie folglich auf, von der Umwandlung der für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehenen Grünfläche in Bauland abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen





Stellungnahme

zum Plan zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“

Habichtsbach – Zufahrt ist verkehrsberuhigt ausgebaut und einzige Zufahrt zum „WOHNPAK HABICHTSBACH“

Die Zufahrtsstraße zum Habichtsbach ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Bei einer Fahrstreifenbreite von 3,80 über weite Teile des Straßenzuges Richtung Altenberger Straße ist kein zweibahniger Verkehr möglich und erst recht kein Baustellenverkehr! Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich die Fahrbahn noch mit zahlreichen Fahrradfahrern geteilt werden muss. Es kann nicht nachvollzogen werden, wie der Bauverkehr über diese Engstelle jetzt für eine in Relation große Baugebietserweiterung verträglich durchgeführt werden soll; die Zufahrt für die Anlieger ist über den gesamten Bauzeitraum zu gewährleisten

Lärmgutachten

Die Firma *uppenkamp und partner* hat zur Grundlage ihres Gutachtens offensichtlich Kartenmaterial verwendet, daß nicht dem aktuellen Stand entspricht und auf diesem Hintergrund müssen dann auch die Feststellungen, Ergebnisse und Schlussfolgerungen bezüglich der Schallimmissionen kritisch betrachtet werden.

Nicht nachvollziehbar ist schon die Auswahl der angeblich zwei am stärksten belasteten Gebäude.

Während das ausgewählte nördliche Gebäude das am stärksten belastete in diesem Bereich sein könnte, erschließt sich mir nicht, warum der zweite Messpunkt an einem Teilstück gewählt wird, an dem es keine Auffälligkeiten gibt.

Ich habe oben beschrieben, daß vor den Häusern 21, 23, 25 der Verkehr aus dem Wohngebiet zusammenläuft in Richtung Altenberger Straße.

Das führt dann auf der nur für einspurigen Verkehr gestalteten Straße dazu, dass auf der Höhe der besagten Häuser die Fahrzeuge stehen bleiben und den entgegenkommenden Verkehr aus der Engstelle passieren lassen, um dann mit doch etwas mehr Gas die verlorenen Zeit wieder aufzuholen.

Das Anfahren in diesem Bereich (und auch das Stoppen aus der Gegenrichtung - wegen des Fahrrad und Fußgängerverkehrs - führt zu höheren Schall- und Abgasimmissionen als auf einem Straßenstück, auf dem kontinuierlich gerollt werden kann.

Auf der für die Wiedergabe der Schallmesswerte benutzen Karte sind weder die Einbuchtungen, die die Haupteinfahrtsstraße über weite Teile zu einer einbahnigen Straße machen noch die Aufpflasterungen zu erkennen und dann ja vermutlich nicht berücksichtigt.

Gerade diese Aufpflasterungen haben gerade in der jüngeren Vergangenheit bereits zu energischen Reaktionen der Anwohner wegen der nicht akzeptablen Lärmverstärkung geführt. Diese Probleme werden in dem Gutachten mit keinem Wort erwähnt!

Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen-... ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte (WR Tag = 50 WR Nacht = 40) zu garantieren.

Die in der 16. Verkehrslärmschutzverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerte (IGW) werden in jedem Fall bei einer Erweiterung auf der Friedhofsausgleichfläche überschritten.

Zudem sind die Immissionsgrenzwerte für Lärmvorsorge ebenfalls überschritten.

Massiv und überproportional zunehmender Verkehr ist nicht zumutbar und nicht akzeptabel.

Die Schallimmissionsgrenzwerte (zumindest nachts bei den vorliegenden angeblichen Messergebnissen) und die Orientierungswerte sowieso, sind nach dem vorliegenden – nicht aktuellen und nicht ausreichenden Gutachten – überschritten und allein aus diesem Grunde dürften Planungen, die nach Gutachten eine Erhöhung der Verkehrszahlen im „Wohnpark“ nach sich ziehen schon jetzt bei einer gerichtlichen Überprüfung keinen Bestand haben.

Eine Zunahme der Überschreitungen ist aufgrund der mangelhaften Parkplatzplanung im gesamten „Wohnpark Habichtsbach“ durch - jetzt schon immer wieder zu beobachtende – Parkplatzzuchfahrten wahrscheinlich. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden – erst recht durch den Neuverkehr – nicht eingehalten!

Die mangelhafte und sich in Verkehrslärm manifestierende Parkplatzplanung führt - durch die Erweiterung des Wohnparks – zu einer von Seiten des Gutachtens in bislang in keiner Weise berücksichtigten Lärmimmissionserhöhung und nicht nur zu einer – aber auch unzulässigen – geringfügigen Überschreitung entsprechender verbindlicher Vorgaben.

Parkflächen

Parkplätze gehören zu Beginn eines Baugebietes und sollten leicht erreichbar sein.

Die wenigen geplanten Parkplätze im westlichen Bereich der Erweiterung führen nur zu unsinnigem Verkehrsaufkommen in einer vermutlich verkehrsberuhigten Zone, potenziert noch durch zusätzliche Suchfahrten zurück und – vermutlich erfolglose – Suche in den Wohnstraßen der angrenzenden Gebiete.

Es ist doch realitätsfremd und zeugt nicht von der Weitsicht der Planung, wenn wir annehmen, dass 5 zusätzliche Plätze neben jeweils einem Stellplatz/pro Wohneinheit nur annähernd den zusätzlichen notwendigen Parkplatzbedarf decken.

Die Gemeinde will junge Familien in die Baugebiete mit nicht unbedingt preiswerten Grundstückskosten haben. Nicht nur aus diesem Grund sind die Partner gehalten jeweils berufstätig zu sein. Also steht schon ein zweites Auto auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die durchaus beachtliche Zahl von Kindern – jetzt noch mit dem Kettcar unterwegs – wird in wenigen Jahren in das „Verkehrsfähige“ Alter kommen und ich kann mich an Gemeinderatsmitglieder erinnern, die dann neben den zwei eigenen Fahrzeugen noch die Fahrzeuge der Kinder und deren Freundinnen und Freunde unterbringen mussten oder vielleicht muss noch das Motorboot neben dem Wohnmobil oder dem Wohnwagen einen Standplatz haben; dass ist im Außenbereich kein Problem.

Im Habichtsbach führt es dazu, dass meine Gesprächspartner nach einer Einladung in unser Haus antworteten: „... lass uns in Münster treffen, bei Euch kann man ja so schlecht parken!“

Diese Problematik ist aber auch offensichtlich im Rathaus bekannt:

in ausgewiesenen Flächen zulässig. Da die Erfahrung jetzt erkennen lässt, dass aufgrund der angelegten Grundstückszufahrten in vielen Bereichen zusätzliches Parken in den Straßen nicht mehr möglich ist, soll insbesondere in dem Bereich der Hauptzufahrt bzw. in dem Bereich eines als Grünfläche gestalteten Bereiches, an ganz zentraler Stelle des Baugebietes, das weiter benötigte Parkangebot geschaffen werden.

Verwaltungsvorlage Nr. 004/2017 – Seite 2

Umso mehr ist es unverständlich, dass man jetzt noch Wohneinheiten in ein grenzwertig von Lärm-Immissionen und Parkplatzproblemen belastetes Gebiet hineinverfrachten will und die vernünftige Gestaltung von Wohngebieten – wie sie in anderen Wohngebieten Havixbecks zu sehen ist - hier nicht fortschreibt.

Hier geht es scheinbar nur darum, eine schöne Auflockerung in der Bebauung, die man landschaftsplanerisch hervorragend beplanen könnte und die dann wie andere Wohnquartiere – den Reiz Havixbecks erhöhen würde, aus pekuniären Gründen zu verunstalten und die Anlieger, die beim Kauf Ihrer Objekte den vorgelegten Plänen und mündlichen Aussagen vertrauten, zu enttäuschen und Kasse zu machen.

Auswirkungen auf Wähler

Die unter der Hand kursierenden Aussagen von Ratsvertretern - auch im Zusammenhang mit dem Durchfahrtsverbot Habichtsbach I/II – sind befremdlich und die klassenkampftönen und das Nachtreten in der Presse – nach gefallen Entscheidungen – fördert nicht die Glaubwürdigkeit der Kommunalpolitiker und fördert nur noch weiter die nachvollziehbare Politikverdrossenheit der Wähler.

Resümee:

Die Schallimmissionen überschreiten die einschlägigen Grenzwerte für Lärmvorsorge.

Die gesetzlich festgelegten Grenzwerte werden bereits schon jetzt überschritten!

Die zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen sind unzureichend und fehlerhaft ermittelt.

Die Parkplatzplanung ist unzureichend und geht an den Bedürfnissen vorbei und führt aufgrund der katastrophalen Planung zu bemerkenswertem zusätzlichem Verkehr aufgrund der Parkplatzsuchfahrten; zudem gehören ausgewiesene und beschilderte Parkplätze an den Beginn eines Baugebietes, damit nicht durch die sinnlosen Suchfahrten die Schall-Immissionen emporgeschraubt werden und besonders in diesem jungen Baugebiet die auf den Straßen spielenden Kinder durch die wenig umsichtige Planung zusätzlich gefährdet werden!

Die vorliegende Planung ist nicht genehmigungsfähig und hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.



Kurz noch angemerkt: Allein die bisherige Nummerierung der Häuser führt zu einem bemerkenswerten Verkehr, da kaum Fremdfahrzeuge und nicht einmal gewerbliche Zusteller das Nummerierungssystem begreifen.



48329 Havixbeck

Gemeinde Havixbeck
Bürgermeister Klaus Gromöller
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Havixbeck, 31.12.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan "10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Wohnpark Habichtsbach" ein.

Wir fordern, dass das Änderungsziel, die "... bisherigen Friedhofserweiterungsflächen in Teilen im Sinne der Innenentwicklung für ...Wohnbauflächen – insbesondere auch für Mehrfamilienhäuser – zu entwickeln", nicht umgesetzt wird und die Fläche als Grünfläche erhalten bleibt.

Der Bauausschuss schafft es erneut – siehe Einsprüche gegen Bebauungsplan "Wohnpark Habichtsbach II" – bei seiner Planung alle Einwände der Wähler/Anwohner und die Ergebnisse von 2 Gutachten zu ignorieren, bzw. dem Mitbürger das Gefühl einer unkoordinierten und fahrlässigen Planung zu geben.

Folgende Punkte sprechen gegen die Änderung:

1. Dem Bauausschuss liegen 2 Gutachten vor, die beide zu dem Ergebnis kommen, dass mit einer Erweiterung des Baugebiets "Habichtsbach I" die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte überschritten werden. Desweiteren wurde bei der Präsentation des Gutachtens der Firma Uppenkamp und Partner GmbH vom 12.11.2015 (liegt der Gemeinde vor) der Bauausschuss in aller Klarheit darauf hingewiesen, dass eine Bebauung der Friedhofsfläche zu einer Überschreitung der Grenzwerte führt und damit nach aktueller Rechtsprechung und der Orientierungswerte der DIN 18005 rechtlich nicht haltbar ist.
Durch die geplante Erweiterung werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen für alle unmittelbaren und mittelbaren Anwohner deutlich erhöht. Dieses führt zu einer Verminderung der Lebens- und Wohnqualität.
2. Das jetzige Kanalsystem in diesem Bereich wird durch die Mehrbelastung im Falle einer Erhöhung der Anwohnerzahl über seine Leistungsfähigkeit strapaziert.

Es gibt keine aktuellen Pläne, das Kanalsystem adäquat anzupassen, die Folgen von Starkregen führen zu Schäden in allen angrenzenden Wohngebieten und zusätzlichen Belastungen der Anwohner.

3. Es ist nicht geklärt, welche Auswirkung die Änderung auf die Frischluftversorgung des Dorfkerns hat. Dieses wurde mehrfach bei Sitzungen von dem Bauausschussmitglied Herrn Joachim von Schönfelds eingefordert, allerdings immer abgelehnt.

Der Ausschuss schafft es, sich nicht nur ignorant gegenüber dem Wähler zu präsentieren, sondern auch intern unkoordiniert.

4. Der Bauausschuss verschwendet (Steuer-)Gelder durch ein unkoordiniertes Vorgehen. Im Zuge der Erstellung des Baugebiets wurde ein kostenintensives Drainagesystem im westlichen Teil der Fläche eingebracht. Dieses würde im Falle der Änderung entsorgt werden.

Mit Hinweis auf die dargelegten Gründe behalten wir uns vor,

- im weiteren Verfahren mit juristischen Mitteln gegen diese Planung vorzugehen.
- die Gemeinde im Falle von Schäden durch eine Überlastung des Kanalsystems durch Starkregen und im Falle einer erheblichen Wertminderung unseres Hauses aufgrund Überschreitungen von gesetzlich vorgegebenen Emissionswerten auf Schadenersatz zu verklagen.

Ich möchte mit diesem Brief auch auf unser Schreiben vom 14.02.2016 (Widerspruch gegen den Bebauungsplan "Wohnpark Habichtsbach II") zurückkommen. Wir haben von der Gemeinde keine schriftliche Rückmeldung erhalten. Ich würde mich freuen, wenn die Gemeinde mir wenigstens in diesem Fall eine Stellungnahme zukommen lassen würde.

Der Bauausschuss und der Rat entscheiden wissentlich und vorsätzlich gegen die Empfehlung von Gutachten und die Einwände der Bürger. Auch dieses würden wir im Falle von weiteren juristischen Schritten vorbringen.

Mit freundlichen Grüßen



Havixbeck, den 29.03.2017

48329 HavixbeckE. 29.03.2017


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

Gemeinde Havixbeck

Betreff: Einwendung und Ablehnung einer Veränderung des Bebauungsplans: Am Habichtsbach I.

sehr geehrter Herr Bürgermeister Gromöller,

sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich den ,sehr geheimen gehaltenen Entwurf' zur Änderung des Bebauungsplanes Wohnpark Habichtsbach I widersprechen.

Gründe:

Bei Kauf bzw. Investition unseres Grundstücks war nie von einer Bebauung die Rede, im Gegenteil haben wir das Grundstück unter der Prämisse: Wohnpark Habichtsbach erworben. **Diesbezüglich erwarten wir auch eine dauerhafte Investitionssicherheit.**

Die Bebauung unseres Grundstücks, wie auch die anderen Grundstücke ließ **nur eine maximale Bebauung mit 2 Wohneinheiten zu.**

Gutachterlich wurde bereits in einer Ratssitzung 2016 bestätigt und auch vom Rat und Verwaltung akzeptiert, **dass der Verkehrslärm heute bereits die Grenzwerte erheblich überschreitet.**

Aktuell ist im Wohnpark Habichtsbach I alles im Lot und das soll so bleiben. Keinerlei Belästigungen durch weitere Bautätigkeiten und schon gar nicht mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser. Wir brauchen für die Bewohner im Wohnpark Habichtsbach I keine weiteren Gefährdungspotentiale.

Ich hoffe, dass die Verantwortungsträger diese schlechte Lösung ad akta legen, oder die Gemeinde übernimmt ihr Rückkaufsrecht für unsere Immobilie zum aktuellen Verkehrswert .

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und erwarte gerne Ihre Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

Einwendungen gegen den Entwurf des Planes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach I“

30.03.2017

Gemeinde Havixbeck

Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf des Planes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach I“ erheben wir, die Miteigentümer des Flurstückes 1275, Am Habichtsbach 28, nachfolgende Einwendungen und sehen uns in unseren Rechten verletzt.

Kurzdarstellung unsere Eigentumsverhältnisse/ Lebenssituation:

Am 01.05.2016 wurde das Grundstück, hier Flurstück 1275, Flur 13, Gemarkung: Havixbeck, durch uns, Mario Jeske und Linda Plaar (im Kaufvertrag Linda Plaar) erworben.

Das Grundstück wurde über die Immobilien GmbH der Sparkasse Westmünsterland, hier Immobilienberater Herr Roling, mit der Objekt Nr.00430 angeboten.

Bereits im Exposé, per Email durch Herrn Roling am 7. Januar 2016 zugesendet, war unter der Objektbeschreibung dargestellt, dass das Erdgeschoss über einen Zugang zur Terrasse mit nahezu unverbautem Ausblick verfügt.

Sowohl bei der ersten Besichtigung durch die Unterzeichnerin Linda Plaar, als auch bei einer weiteren Besichtigung mit der Mutter der Unterzeichnerin gab Herr Roling an, dass es sich bei der Grünfläche um eine Erweiterungsfläche für den Friedhof handelt.

Laut Aussage Herr Roling beständen zum Zeitpunkt der Besichtigung bis hin zum Notartermin keine Bauvorhaben für den o.g. Bereich. Sollte es allerdings zu Bauvorhaben kommen würden dies frühestens in 5-10 Jahren durchgesetzt. Er versicherte weiterhin dass hierfür definitiv keine Planung bestände und dann nur der Bau von Einfamilienhäusern möglich wäre um einen einheitlichen Siedlungscharakter zu erhalten.

Diese Aussage war für uns für den damaligen Kauf ausschlaggebend.

Das bereits zum Zeitpunkt des Kaufes ein Plan zur Bebauung der Grünfläche bestand, erfuhren wir erst mit der Offenlegung des Entwurfs des Planes zur 10. Änderung des Bebauungsplan Wohnpark Habichtsbach I.

Es erweckt für uns den Eindruck, dass wir wissentlich getäuscht wurden. Durch den Zeitungsartikel vom 25.03.2017 in der WN und den Aussagen anderer Eigentümer vom

Habichtsbach, deren Eigentum ebenfalls durch den Immobilienmakler Herr Roling vermittelt und mit o.g. Aussagen belegt wurde, verstärk diesen Eindruck massiv.

Unseren Einwand begründen wir zudem wie folgt:

In dem Entwurf des Planes zur 10. Änderung des Bebauungsplans wird auf Seite 7 des Entwurfs/ der Begründung des „Wohnparks Habichtsbach I“ unter Punkt 3.2.4 darauf hingewiesen, dass für die Planung der südlichen Flächen an den südlich angrenzenden, durch Einfamilienhäuser geprägten, Strukturen festgesetzt wird.

Sämtliche im südlichen Bereich befindliche Baugrundstücke (gegenüber der Grundstücksnummer 1269 -1273) sind als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mit maximal 2 Wohneinheiten (WA2) ausgewiesen.

Zugleich besteht allerdings laut Plan die Möglichkeit, für die an der Straße Am Habichtsbach gelegenen Bauflächen, **massive** Wohngebäude mit bis zu 7 Wohneinheiten (WA1) zu bauen, ebenfalls im südlichen Bereich.

Diese Aussage ist für uns als Eigentümer eines am südlichen Bauabschnitt befindlichen Einfamilienhauses nicht schlüssig, da lediglich auf Grund der Tatsache dass unser Haus an der Straße liegt hier **nicht** an den südlich geprägten Strukturen festgehalten wird!

Das anliegend an unserem Haus zu bebauende Grundstück im südlichen UND an der Straße gelegenen Bauabschnitt ist als einziges mit WA 1 gekennzeichnet. Dies, und das Grundstück daneben, ebenfalls an der Straße liegend, im Bauabschnitt mit WA1 gekennzeichnet, stellen eine Störung des Baugebietes dar, da das Gesamtbild Am Habichtsbach durch diese massive Bauart speziell an der Hauptzufahrtstrasse gestört wird.

Weiterhin verstößt das, an uns angrenzende, Grundstück, mit WA1 gekennzeichnet, unserer Ansicht nach gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme. Die gekennzeichnete Fläche WA1 würde uns die komplette Sicht verbauen.

Durch die geplante massive Bauweise mit angegebener Höhe von 9,50 m und einer Breite, die sowohl unser, als auch das Nachbarflurstück umfasst wird uns das natürliche Licht im kompletten Erdgeschoss und im 1. OG genommen.

Bei unserem Haus sind die Fenster im nördlichen Bereich, hier: Flur, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer (EG), sowie zwei Kinderzimmer (1.OG) die einzigen natürlichen Lichtquellen. Eine durch den geplanten Neubau hervorgerufene Verschattung im Bereich EG und 1.OG stellt eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Lebensqualität dar.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass in einem 7 Wohneinheiten fassenden Wohngebäude mehr Fenster in südlicher Richtung (also genau auf unser Haus gerichtet) gebaut werden als in einem Einfamilienhaus / Doppelhaus. Durch die hohe Anzahl an Fenstern wird unsere Privatsphäre im hohen Maße beeinträchtigt weil mehr Personen Einblick in unser Haus gewährt wird. Zudem wird auch, durch die sehr wahrscheinliche Planung von mehreren Balkonen am Mehrfamilienhaus, Einblick in unseren gesamten Gartenbereich provoziert.

Der Bau von den im Plan angesprochenen Einfamilienhäusern/ Doppelhäusern (WA2) mit einer Gartenanlage würde zumindest teilweise die komplette Verschattung für unser Haus verhindern, das Gesamtbild auflockern und unserer Privatsphäre wenigsten in Teilen schützen.

Zu prüfen bleibt noch, ob das bestehende Lärmgutachten eine Bebauung der Grünfläche überhaupt zulässt. Weiter ist zu prüfen, in wie weit alle jetzigen Anwohner vom Habichtsbach auf Grund eventuell mit dem Bauplan einhergehender Straßenbaumaßnahmen, eingeschränkt werden.

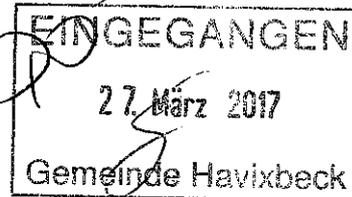
Abschließend möchten wir erklären, dass wir uns rechtliche Schritte gegen das Bauvorhaben



48329 Havixbeck, 19.3.2017

An

Bürgermeister Klaus Gromöller
Gemeindeverwaltung Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck



An die

Vorsitzenden der im Rat vertretenen Fraktionen

Über: Gemeindeverwaltung Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1. Havixbeck

**10. Änderung des B-Planes auf dem Gebiet der Gemeinde Havixbeck
„Wohnpark Habichtsbach 1“ (Friedhofserweiterungsfläche)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

in der Sitzung des Rates der Gemeinde Havixbeck vom 22.9.2016 wurde der Beschluss gefasst, die Friedhofserweiterungsfläche teilweise der Wohnbebauung zuzuführen.

Gegen die geplante 10. Änderung des B-Planes am „Wohnpark Habichtsbach I“ wird von den Unterzeichnern/Eigentümern Einspruch erhoben.

Begründung:

1. Errichtung des im B-Plan vorgesehen Fußweg
 - a) Die Eigentümer der Gebäude Am Habichtsbach 22, 24 und 26 haben im notariellen Kaufvertrag zum Kauf der Wohnungen verbindlich erklären müssen:
„Die Käufer erkennen hiermit die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ und der dazu erlassenen Gestaltungssatzung für sich und ihre Rechtsnachfolger als verbindlich an“.

- b) Zum Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ gehört auch die Parzelle 1382, die gem. Grenzniederschrift v. 5.7.2013 (Vermessungsbüro Werner Trippler) der Projektgesellschaft Wohnpark Habichtsbach mbH & Co.KG zugeordnet ist und lt. Kaufvertrag als Fußweg gekennzeichnet ist. Warum dieser verlängerte Fußweg im Rahmen des Straßenausbaus von der Projektgesellschaft seiner Zeit nicht hergestellt worden ist, entzieht sich unserer Kenntnis.
- c) Durch die Einbeziehung dieser Parzelle in die Änderung des B-Planes (Verwaltungsvorlage 094/2016) ergeben sich folgende Fragen, die aus unserer Sicht auch rechtlich geklärt werden müssen:
- Wie verhält es sich mit der Rechtsnorm des BGB von „Treu und Glauben“, wenn die Vertragspartner beim Kauf des Eigentums verbindlich verpflichtet werden, den Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach I“ anzuerkennen und die Gemeinde ohne Anhörung ihrerseits Ihre Verpflichtung ignoriert? Wo bleibt hier der Vertrauensschutz in unserem Rechtsgefüge? Auf § 39 BauGB – Vertrauensschaden – wird insbesondere hingewiesen.
 - Die Projektgesellschaft hat die Parzelle 1382 erworben und finanzielle Mittel dafür aufgewendet und diese entsprechend auf die Käufer der Grundstücke umgelegt. Wenn die Gemeinde nunmehr diese Fläche zur Wohnbebauung nochmals veräußert, ergeben sich berechnete Fragen nach der Erstattung an die Käufer.

Wir fordern hiermit, den im B-Plan „Wohngebiet Habichtsbach 1“ vorgesehene Fußweg zu errichten.

2. Hinsichtlich der Immissionsbelastung insbesondere im ersten Teil der Straße „Am Habichtsbach“ ergeben sich Fragen, die ggf. ebenfalls rechtlich zu überprüfen sind:

Der vorgesehene Bebauungsplan für die Erweiterung des „Wohnpark Am Habichtsbach I“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ und einem „Reinem Wohngebiet“ dar.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz im geplanten bzw. bestehenden Baugebieten ist einzuhalten, um mit der beabsichtigten Maßnahme einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist nach den vorliegenden Bestimmungen ein wichtiger Bestandteil der Planung. Wenn von den vorgesehenen Orientierungswerten abgewichen werden soll, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen.

In der Beurteilung der Geräuschimmissionen (Gutachten Uppenkamp u. Partner v. 12.8.16) werden auf der Straße „Am Habichtsbach“ bis zu 56 dB am Tag und 48 dB nachts festgestellt. In der graphischen Darstellung



- b) Zum Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ gehört auch die Parzelle 1382, die gem. Grenzniederschrift v. 5.7.2013 (Vermessungsbüro Werner Trippler) der Projektgesellschaft Wohnpark Habichtsbach mbH & Co.KG zugeordnet ist und lt. Kaufvertrag als Fußweg gekennzeichnet ist. Warum dieser verlängerte Fußweg im Rahmen des Straßenausbaus von der Projektgesellschaft seiner Zeit nicht hergestellt worden ist, entzieht sich unserer Kenntnis.
- c) Durch die Einbeziehung dieser Parzelle in die Änderung des B-Planes (Verwaltungsvorlage 094/2016) ergeben sich folgende Fragen, die aus unserer Sicht auch rechtlich geklärt werden müssen:
- Wie verhält es sich mit der Rechtsnorm des BGB von „Treu und Glauben“, wenn die Vertragspartner beim Kauf des Eigentums verbindlich verpflichtet werden, den Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach I“ anzuerkennen und die Gemeinde ohne Anhörung ihrerseits Ihre Verpflichtung ignoriert? Wo bleibt hier der Vertrauensschutz in unserem Rechtsgefüge? Auf § 39 BauGB – Vertrauensschaden – wird insbesondere hingewiesen.
 - Die Projektgesellschaft hat die Parzelle 1382 erworben und finanzielle Mittel dafür aufgewendet und diese entsprechend auf die Käufer der Grundstücke umgelegt. Wenn die Gemeinde nunmehr diese Fläche zur Wohnbebauung nochmals veräußert, ergeben sich berechnete Fragen nach der Erstattung an die Käufer.

Wir fordern hiermit, den im B-Plan „Wohngebiet Habichtsbach 1“ vorgesehene Fußweg zu errichten.

2. Hinsichtlich der Immissionsbelastung insbesondere im ersten Teil der Straße „Am Habichtsbach“ ergeben sich Fragen, die ggf. ebenfalls rechtlich zu überprüfen sind:

Der vorgesehene Bebauungsplan für die Erweiterung des „Wohnpark Am Habichtsbach I“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ und einem „Reinem Wohngebiet“ dar.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz im geplanten bzw. bestehenden Baugebieten ist einzuhalten, um mit der beabsichtigten Maßnahme einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist nach den vorliegenden Bestimmungen ein wichtiger Bestandteil der Planung. Wenn von den vorgesehenen Orientierungswerten abgewichen werden soll, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen.

In der Beurteilung der Geräuschimmissionen (Gutachten Uppenkamp u. Partner v. 12.8.16) werden auf der Straße „Am Habichtsbach“ bis zu 56 dB am Tag und 48 dB nachts festgestellt. In der graphischen Darstellung

(farbliche Darstellung) des gleichen Gutachtens werden für die Verkehrsgeräusche einschl. Neuverkehr am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) jedoch Werte von 50 bis 60 dB angezeigt, die weit über die Orientierungswerte hinausgehen. .

Die an einigen Stellen eingebrachte Pflasterung in die sonst vorhandene Teerdecke als Verkehrsberuhigende Maßnahme stellt ebenfalls einen erhöhten Geräuschpegel für die Anwohner dar.

Als Orientierungswerte werden für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und für die Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) 45 dB(A) angenommen, die im Gutachten zum Teil erheblich überschritten werden.

Wir erwarten, dass diese Bedenken entsprechend gewürdigt werden.

Unsererseits ist es auch unverständlich, dass bei den geführten Gesprächen mit Ratsmitgliedern von zwei Fraktionen der Eindruck gewonnen werden konnte – ja die Zusage gegeben worden ist, die genannten Probleme entsprechend in der Entscheidung des Rates zu berücksichtigen. Nach dem Abstimmungsergebnis haben sich nur Ratsmitglieder einer Fraktion an Ihre Aussage gehalten.

Wir, die Unterzeichner, erwarten eine entsprechende Antwort, damit nach unserer weiteren Prüfung ggf. der Rechtsweg aufgenommen werden kann.

Kopie erhalten:

- 1- Herr Tenhündfeld als Käufer und Verkäufer der Grundstücke
Firma Tenhündfeld, Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH
Hamalndstr. 89, 48683 Ahaus-Wessumg
- 2- Die Projektgesellschaft als Eigentümer der Parzelle 1382
Projektgesellschaft Wohnpark Habichtsbach mbH & Co.KG
Über: Sparkasse Westmünsterland, Altenberger Str. 48329 Havixbeck

- b) Zum Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ gehört auch die Parzelle 1382, die gem. Grenzniederschrift v. 5.7.2013 (Vermessungsbüro Werner Trippler) der Projektgesellschaft Wohnpark Habichtsbach mbH & Co.KG zugeordnet ist und lt. Kaufvertrag als Fußweg gekennzeichnet ist. Warum dieser verlängerte Fußweg im Rahmen des Straßenausbaus von der Projektgesellschaft seiner Zeit nicht hergestellt worden ist, entzieht sich unserer Kenntnis.
- c) Durch die Einbeziehung dieser Parzelle in die Änderung des B-Planes (Verwaltungsvorlage 094/2016) ergeben sich folgende Fragen, die aus unserer Sicht auch rechtlich geklärt werden müssen:
- Wie verhält es sich mit der Rechtsnorm des BGB von „Treu und Glauben“, wenn die Vertragspartner beim Kauf des Eigentums verbindlich verpflichtet werden, den Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach I“ anzuerkennen und die Gemeinde ohne Anhörung ihrerseits Ihre Verpflichtung ignoriert? Wo bleibt hier der Vertrauensschutz in unserem Rechtsgefüge? Auf § 39 BauGB – Vertrauensschaden – wird insbesondere hingewiesen.
 - Die Projektgesellschaft hat die Parzelle 1382 erworben und finanzielle Mittel dafür aufgewendet und diese entsprechend auf die Käufer der Grundstücke umgelegt. Wenn die Gemeinde nunmehr diese Fläche zur Wohnbebauung nochmals veräußert, ergeben sich berechnete Fragen nach der Erstattung an die Käufer.

Wir fordern hiermit, den im B-Plan „Wohngebiet Habichtsbach 1“ vorgesehene Fußweg zu errichten.

2. Hinsichtlich der Immissionsbelastung insbesondere im ersten Teil der Straße „Am Habichtsbach“ ergeben sich Fragen, die ggf. ebenfalls rechtlich zu überprüfen sind:

Der vorgesehene Bebauungsplan für die Erweiterung des „Wohnpark Am Habichtsbach I“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ und einem „Reinem Wohngebiet“ dar.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz im geplanten bzw. bestehenden Baugebieten ist einzuhalten, um mit der beabsichtigten Maßnahme einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist nach den vorliegenden Bestimmungen ein wichtiger Bestandteil der Planung. Wenn von den vorgesehenen Orientierungswerten abgewichen werden soll, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen.

In der Beurteilung der Geräuschimmissionen (Gutachten Uppenkamp u. Partner v. 12.8.16) werden auf der Straße „Am Habichtsbach“ bis zu 56 dB am Tag und 48 dB nachts festgestellt. In der graphischen Darstellung

(farbliche Darstellung) des gleichen Gutachtens werden für die Verkehrsgeräusche einschl. Neuverkehr am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) jedoch Werte von 50 bis 60 dB angezeigt, die weit über die Orientierungswerte hinausgehen. .

Die an einigen Stellen eingebrachte Pflasterung in die sonst vorhandene Teerdecke als Verkehrsberuhigende Maßnahme stellt ebenfalls einen erhöhten Geräuschpegel für die Anwohner dar.

Als Orientierungswerte werden für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und für die Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) 45 dB(A) angenommen, die im Gutachten zum Teil erheblich überschritten werden.

Wir erwarten, dass diese Bedenken entsprechend gewürdigt werden.

Unsererseits ist es auch unverständlich, dass bei den geführten Gesprächen mit Ratsmitgliedern von zwei Fraktionen der Eindruck gewonnen werden konnte – ja die Zusage gegeben worden ist, die genannten Probleme entsprechend in der Entscheidung des Rates zu berücksichtigen. Nach dem Abstimmungsergebnis haben sich nur Ratsmitglieder einer Fraktion an Ihre Aussage gehalten.

Wir, die Unterzeichner, erwarten eine entsprechende Antwort, damit nach unserer weiteren Prüfung ggf. der Rechtsweg aufgenommen werden kann.

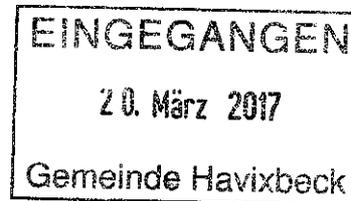
Mit freundlichen Grüßen





17.03.2017

Per Einschreiben mit Rückschein
Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck



Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister Gromöller,

zufällig haben wir, mein Mann und ich, auf der Internetseite der Gemeinde Havixbeck entdeckt, dass die Offenlegung der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Habichtsbach I“, Bebauung der Friedhofserweiterungsfläche, bereits erfolgt ist, ohne dass in der Presse darüber berichtet wurde.

Unser Wohngrundstück liegt an der Ecke des Kreisverkehrs, an dem die Straße „Am Habichtsbach“ von Norden kommend in östlicher Richtung abknickt. Für diesen Bereich des Bebauungsplanes „Am Habichtsbach I“ gilt die Festsetzung „reines Wohngebiet“.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Habichtsbach I“ begegnet tiefgreifenden rechtlichen Bedenken, gegen die wir hiermit Einwendungen erheben:

1. Durch die Realisierung von 4 Mehrfamilienhäusern (mit max. 7 Einheiten) und 7 Doppelhäusern würden etwa 42 neue Haushalte entstehen, die ca. 80 zusätzliche PKW allein der Anwohner nach sich ziehen werden. Hinzu kommen PKW von Besuchern, Boten, Lieferanten etc. Unsere Erfahrungen zeigen (wir wohnen gegenüber der Verkehrsinsel mit den Parkplätzen), dass insbesondere die Bewohner der bereits existenten Mehrfamilienhäuser nicht ausreichend Parkfläche auf den eigenen Grundstücken vorfinden und daher verstärkt auf den öffentlichen Parkflächen parken. Durch die massive Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist also mit einer starken Zunahme des Parksuchverkehrs zu rechnen, der sich auch auf die Parkflächen vor unserem Haus ausdehnen wird. Wie dem Lärmgutachten von „Uppenkamp und Partner“ aus dem Jahre 2015 zu entnehmen ist, werden die schallschutztechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete bereits jetzt nicht eingehalten. Eine weitere zusätzliche Lärmbelastigung durch den verstärkten Parksuchverkehr ist daher nicht hinnehmbar.

Beweis: Durch das Gericht im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gem. § 47 BauGB einzuholendes unabhängiges Lärmgutachten

2. Die Kanalisation des Wohngebietes am Habichtsbach I ist bereits jetzt an der Grenze ihrer Kapazität. Bei den starken Regenfällen vom 2. Juni 2016 hat sich die Straße quasi in einen Fluss verwandelt, weil die Kanalisation das Wasser nicht mehr aufnehmen konnte. Havixbeck befand sich im Ausnahmezustand (s. Presseartikel der WN vom 2. Juni 2016). Vor diesem Hintergrund ist es nicht vertretbar, weitere große Flächen am Habichtsbach I zu versiegeln und die Kanalisation mit weiteren 42 Haushalten zu belasten.

Beweis: Durch das Gericht im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gem. § 47 BauGB einzuholendes unabhängiges Gutachten zur Kapazität der Kanalisation

3. Bei der Friedhofserweiterungsfläche handelt es sich um die einzige größere Grünfläche, die sich im Wohngebiet „Am Habichtsbach I“ befindet. Anders als z.B. beim Wohngebiet „Am Schlautbach“, wo Park- und Spielplatzanlagen direkt mit eingeplant wurden, ist am Habichtsbach I unter Hinweis auf die „parkähnliche“ Friedhofserweiterungsfläche auf die Anlage von Grünanlagen verzichtet worden. Der Wegfall dieser Grünfläche hat eine übermäßige Verdichtung des Gebietes zur Folge, die eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität nach sich zieht. Ein Ankauf von Ausgleichsflächen an anderen Orten kann diesen Mangel nicht ausgleichen. Zudem würde ein solcher Ankauf die Gemeindekasse zusätzlich belasten.
4. Die jetzige Planung weicht in wesentlichen Punkten von allen drei Planvarianten ab, die der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. In Kombination mit der Tatsache, dass die Offenlegung nunmehr ohne Mitteilung an die Presse erfolgte, drängt sich der Eindruck auf, dass kein Wert darauf gelegt wird, die entscheidenden Informationen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies ist mit dem Grundgedanken des Bauplanungsrechts der ordnungsgemäßen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vereinbar.
5. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen nicht vor. Zwar erfüllt das Plangebiet mit der Größe von 0,85 ha für sich allein gesehen die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 qm. Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind jedoch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammen zu rechnen. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Am Habichtsbach II“ ist in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt worden, so dass dessen Grundfläche mit einzubeziehen ist. Damit wird die maximal zulässige Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich überschritten.
6. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit überzeugt die Planung nicht. Der „kleine Kreisverkehr“, der westlich des Hauses Am Habichtsbach 25 liegt, stellt bereits zum heutigen Zeitpunkt einen erheblichen Unsicherheitsfaktor dar. Diesen Umstand haben wir bereits im Rahmen der Einwendungen zum Bebauungsplan „Am Habichtsbach II“ ausführlich geschildert. Der Kreisverkehr wird von ortsunkundigen Verkehrsteilnehmern aufgrund der unklaren Verkehrsführung regelmäßig nicht als Kreisverkehr erkannt. Dies hat zur Konsequenz, dass ortsunkundige Verkehrsteilnehmer den Kreisverkehr entgegen der vorgeschriebenen Fahrtrichtung befahren. Der Gegenverkehr wird dann durch plötzlich auftauchende Fahrzeuge auf der eigenen Fahrbahnseite überrascht. Durch den zunehmenden Parksuchverkehr bzw. Verkehr durch herumirrende Boten und Lieferanten (das Hausnummernsystem ist für Außenstehende nicht zu verstehen), der durch die zusätzliche Bebauung insbesondere

durch die Mehrfamilienhäuser ausgelöst wird, wird sich diese Gefahrenlage weiter verschärfen. Hier hat es inzwischen im Juli 2016 den ersten Unfall mit erheblichem Sach- und Personenschaden gegeben, als eine Paketbotin den Kreisverkehr wie geschildert als „Geisterfaherin“ befuhr und mit einem Motorroller kollidierte. Wir können daher die Gemeinde nur – nochmals (!) – auffordern, für eine klare Verkehrsführung und eine Verminderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit am kleinen Kreisverkehr zu sorgen, bevor es zu weiteren Unfällen kommt. Zahlreiche „Beinaheunfälle“ lassen sich hier regelmäßig beobachten. Es besteht dringender Handlungsbedarf!

7. Gerade Baufahrzeuge lösen aufgrund ihrer Größe und des großen toten Winkels hier ein erhöhtes Risiko für die Verkehrssicherheit insbesondere der Kinder aus. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Baufahrzeuge das „Zielgrundstück“ oft nicht auf Anhieb finden (wohl auch wegen der verworrenen Verteilung der Hausnummern) und dann den kleinen Kreisverkehr als Wendemöglichkeit nutzen. Hinzu kommt, dass gerade LKW und Baufahrzeuge verstärkt den Kreisverkehr in Gegenrichtung befahren, da der richtige Weg rechts um die Verkehrsinsel mit den ausladenden Fahrzeugen schwer zu bewältigen ist. Wir wollen alle nicht erleben, dass sich hier ein Unfall unter Beteiligung eines Baufahrzeuges ereignet!
8. Nicht zuletzt möchten wir an die Versprechungen erinnern, die uns und den anderen Grundstückskäufern am Habichtsbach I vor dem Kauf ihrer Grundstücke gemacht wurden. In Persona Herr Rolinck von der Sparkasse und Frau Böse von der Gemeinde haben immer wieder gegenüber verschiedenen Personen folgendes versichert:
 - a) Der kleine Kreisverkehr werde als „Parkanlage“ mit Erholungswert ausgestaltet werden. Es gab seinerzeit auch einen Plan, auf dem die Verkehrsinsel als kleiner „Park“ dargestellt war. Dieses Versprechen wurde nicht eingehalten, wir haben nunmehr einen Parkplatz mit 8 öffentlichen Stellplätzen vor der Tür, die insbesondere von den Bewohnern der Mehrfamilienhäuser genutzt werden.
 - b) Die Straße werde insgesamt als „Spielstraße“ ausgebaut werden. Die Wünsche und Belange der Anwohner würden ausschlaggebend sein. Auch dieses Versprechen wurde nicht eingehalten, die Haupteinfahrstraße ist als „Zone 30“ realisiert worden. Dieses geschah gegen den erklärten Willen der Anwohner. Eine Unterschriftenliste der Anwohner mit diesem Anliegen, die seinerzeit der Projektentwicklungsgesellschaft übergeben wurde, wurde nicht beachtet.
 - c) Hinsichtlich der Friedhofserweiterungsfläche wurde immer wieder beteuert, dass sicher sei, dass die Fläche als Grünfläche zur „Auflockerung“ des Wohngebietes erhalten bleibe. Wir appellieren daher daran, dieses Versprechen nicht auch zu brechen und die einzige auflockernde Grünfläche im Wohngebiet zu beseitigen.

Die versprochenen Grünanlagen in unmittelbarer Nähe unseres Grundstückes sowie die Realisierung der Straße als Spielstraße waren für uns seinerzeit entscheidende Argumente, die uns zum Kauf des Grundstückes bewogen haben.

9. Nach alledem dürfen wir erwarten, dass die bisherige Bebauungsplanung noch einmal nachhaltig überdacht wird. Die einzige verbleibende Grünfläche im Wohngebiet am Habichtsbach I sollte als Erholungsraum erhalten bleiben. Ferner fordern wir die Gemeinde nachdrücklich auf, für eine klare Verkehrsführung und eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit am kleinen Kreisverkehr zu sorgen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwendungen gegen den Entwurf des Planes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach I“

17.03.2017

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf des Planes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach I“ erheben wir, die Einwender siehe Unterschriftenliste, nachfolgende Einwendungen und sehen uns in unseren Rechten verletzt und begründen wie folgt:

Auslegungsfrist vom 03.03.2017-03.04.2017

Die Auslegungsfrist der umfangreichen Unterlagen wurde nur auf der Internetseite der Gemeinde Havixbeck bekannt gegeben. Hier allerdings für den Bürger, und in diesem Fall auch Ansprechpartner, sehr umständlich zu finden. Alle vorherigen Informationen zur Planung des Wohngebietes „Wohnpark Habichtsbach I“ wurden unter Beteiligung der Presse, hier Westfälische Nachrichten, Artikel vom 05.02.2016, 12.02.2016 und 09.04.2016 für den Bürger transparent gemacht. Überdies wurde das Interesse der Bürger, auf Grund des zahlreichen Erscheinens der Anwohner aus dem Habichtsbach beim Bauausschuss, mehr als deutlich verkörpert.

Es ist nicht nachvollziehbar das nunmehr die Bürgerbeteiligung kurzfristig gelegt und nicht außerhalb des Internets öffentlich gemacht wurde. Das ist weder bürgerfreundlich noch im Interesse einer regen Bürgerbeteiligung; aber gerade dazu ist eine Behörde verpflichtet.

Abweichung

- der im Bauausschuss vorgestellten größtmöglichen Ausnutzung der Fläche durch viele Häuser
- des im Bauausschuss durch die Anwohner aus dem Habichtsbach vorgebrachte Einhaltung der Rahmenbedingungen wie Verschattungen und Gebäudegrößen

Die Flächennutzung in dem Plan der 10. Änderung des Bebauungsplanes spiegelt keine Ausnutzung der Bauflächen durch viele Häuser wieder. Hier geht es mehr darum

Einwendungen gegen den Entwurf des Planes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach I“

größtmögliche Wohnfläche ohne Berücksichtigung der gewünschten Rahmenbedingung der Anwohner zu schaffen. Gerade die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf die an der Straße gelegenen Bauflächen widerspricht dem Anliegen der Bürger. Durch die mit Mehrfamilienhäusern einhergehenden Gebäudegrößen mit Flachdächern/ flachgeneigten Dächern geht der Einblick ins Wohngebiet komplett verloren.

Zudem wird auf Seite 7 des Entwurfs/der Begründung des „Wohnparks Habichtsbach I“ unter Punkt 3.2.4 darauf hingewiesen, dass für die Planung der südlichen Flächen entsprechend den südlich angrenzenden durch Einfamilienhäuser geprägten Strukturen festgesetzt wird. Dem wird laut Bebauungsplan im südlichen Straßenbereich komplett widersprochen. Ganz im Gegenteil wird vor der zurzeit einzigen bebauten Fläche im südlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus geplant.

Um Berücksichtigung der oben genannten Punkte bei der Beschlussfassung des Bauleitplans wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

siehe Unterschriftenliste

17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	

Hester, Mechthild

Von:

Gesendet: Montag, 20. März 2017 11:51

An: Böse, Monika; Hester, Mechthild; Böcker, Andrea; Kerkhey, Martina; Gromöller, Klaus; christian.albrecht@cdu-havixbeck.de; elisabeth_annas@web.de; sabine.baeumler@spd-havixbeck.de; deikmeyer@aol.com; fred.eilers@spd-havixbeck.de; fohrmann@onlinehome.de; hans-gerd.hense@cdu-havixbeck.de; friedhelm.hoefener@gruene-havixbeck.de; elke.hoffmann@cdu-havixbeck.de; f.krotoszynski@web.de; ludger.messing@spd-havixbeck.de; elmar.muehlenbeck@cdu-havixbeck.de; Heribert.Overs@gruene-havixbeck.de; postruschnik-havixbeck@t-online.de; dirk.rosenbaum@cdu-havixbeck.de; anke.leufgen@cdu-havixbeck.de; info@spd-havixbeck.de; info@gruene-havixbeck.de; info@fdp-havixbeck.de

Cc: info@marketing-havixbeck.de; werbegemeinschaft@havixbeck.de; Marco_Wilkens@web.de; SteffenSzy@web.de; JensKoenemann@web.de; Gr.Koenemann@gmx.de; M.Marburger88@web.de; TWIETHI@web.de; David Bussmann; jens.funcke@googlemail.com

Betreff: Gemeinsame Stellungnahme zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Habichtsbach"

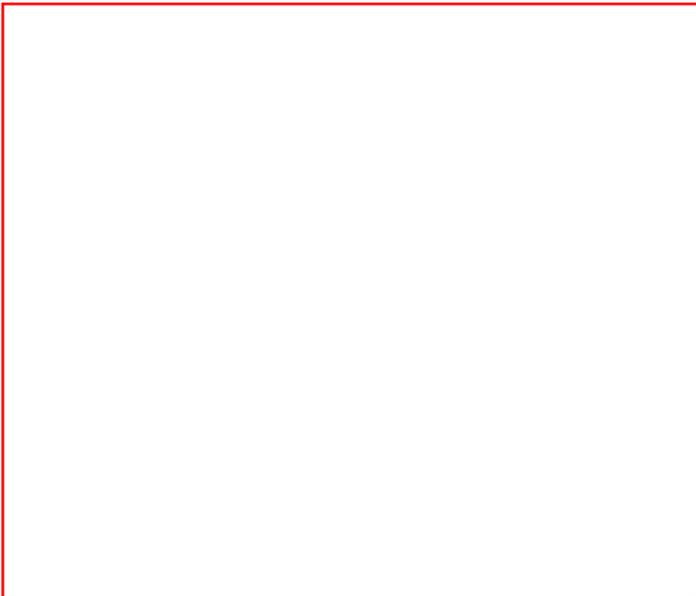
Anlagen: Stellungnahme-Habichtsbach.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie eine gemeinsame Stellungnahme zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Habichtsbach".

Über eine klare Positionierung der einzelnen Parteien und handelnden Personen zu den genannten Punkten würden wir uns freuen!

Freundliche Grüße



Stellungnahme zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“

Havixbeck, 12.März 2017

Absender:



Per Mail an:

Gemeinde Havixbeck:

- Frau Böse: boese@gemeinde.havixbeck.de
- Frau Hester: hester@gemeinde.havixbeck.de
- Frau Böcker: boecker@gemeinde.havixbeck.de
- Frau Kerkhey: kerkhey@gemeinde.havixbeck.de
- Herr Gromöller: gromoeller@gemeinde.havixbeck.de

Gemeinderat:

- Herr Gromöller: gromoeller@gemeinde.havixbeck.de
- Herr Albrecht: christian.albrecht@cdu-havixbeck.de
- Frau Annas: elisabeth_annas@web.de
- Frau Bäumler-Özgent: sabine.baeumler@spd-havixbeck.de
- Herr Eickmeyer: deikmeyer@aol.com
- Herr Eilers: fred.eilers@spd-havixbeck.de
- Herr Fohrmann: fohrmann@onlinehome.de
- Herr Hense: hans-gerd.hense@cdu-havixbeck.de
- Herr Dr. Höfener: friedhelm.hoefener@gruene-havixbeck.de
- Frau Hoffmann: elke.hoffmann@cdu-havixbeck.de
- Herr Krotoszynski: f.krotoszynski@web.de

Stellungnahme zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“

- Herr Messing: ludger.messing@spd-havixbeck.de
- Herr Mühlenbeck: elmar.muehlenbeck@cdu-havixbeck.de
- Herr Overs: Heribert.Overs@gruene-havixbeck.de
- Herr Postruschnik: postruschnik-havixbeck@t-online.de
- Herr Rosenbaum: dirk.rosenbaum@cdu-havixbeck.de

CDU Gemeindeverband Havixbeck

- Vorsitzende Frau Leufgen: anke.leufgen@cdu-havixbeck.de

SPD Ortsverein Havixbeck

- info@spd-havixbeck.de

Bündnis 90/ Die Grünen Ortsverband Havixbeck

- info@gruene-havixbeck.de

FDP Ortsverband Havixbeck

- info@fdp-havixbeck.de

In Kopie zur Kenntnis:

Marketing Havixbeck und Umgebung e.V.:

- info@marketing-havixbeck.de

Werbegemeinschaft Havixbeck e.V.:

- werbegemeinschaft@havixbeck.de

10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“

Rückblick/ aktuelle Lage:

Bei der Vergabe von Baugrundstücken für den „Habichtsbach II“ lagen ca. 180 Bewerbungen auf 55 Grundstücke vor. Viele junge Havixbecker Familien blieben ohne Berücksichtigung. Viele Havixbecker Bürger warten bereits mehrere Jahre auf ein Baugrundstück. Familien mit Nachwuchs aus dem Geburtsjahr 2017 wurden bei der ersten Vergabe erst gar nicht berücksichtigt, da sie das vorgegebene Kriterium „Familienfreundlichkeit“ nicht erfüllten!

Stellungnahme zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“

Eine langjährige Bindung der Bewerber zum Ort Havixbeck als Wohnort, sowie auch ehrenamtliche Tätigkeiten, blieben völlig außer Acht.

Für viele interessierte junge Havixbecker Bürger und deren Angehörigen, die teilweise schon seit mehreren Generationen in Havixbeck wohnen, läuft die Vergabe der Baugrundstücke „Am Habichtsbach II“ sehr enttäuschend.

Seit geraumer Zeit sprießen im Ortszentrum von Havixbeck neugebaute Mehrfamilienhäuser aus dem Boden (z.B. Altenberger Straße, Stapeler Straße, Hauptstraße, Schulstraße, etc.), dessen Anblicke teilweise sehr „gewöhnungsbedürftig“ sind und die Idylle des Dorfbildes beeinträchtigen. Der Havixbecker Marketingverein und die Havixbecker Werbegemeinschaft mühen sich mit aller Kraft, die Ortsmitte möglichst attraktiv zu gestalten und zu beleben. Leerstände der Ladenlokale sollen vermieden werden, Aktionen und Feste im Dorf werden organisiert um die Bürger zu mobilisieren. „Gemeinsam sind wir stark“, das Motto der Havixbecker Werbegemeinschaft, ist auch für den Ortskern Havixbeck wichtiger denn je.

Der Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilien-/Doppelhäusern ist bei jungen Havixbecker Bürgern weiterhin sehr groß.

Stellungnahme zur 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“:

Um den o.g. Missständen schnellstmöglich gegen zu wirken, beantragen wir für die „Friedhofserweiterungsfläche“ folgende Nutzungsänderungen und Vergabekriterien:

A: Änderung des Bebauungsplanes um das Angebot an Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser zu erhöhen durch:

A1: Weniger Grundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser, dafür mehr Bauplätze für Einfamilien-/Doppelhäuser mit zeitgemäßen Grundstückgrößen.

A2: Anstatt der aktuell geplanten zwei sehr großen Grundstücke im Westen, sollten drei Bauplätze geschaffen werden.

B: Die Grundstücke sind bevorzugt an Havixbecker Gemeindeglieder zu vergeben. Als weiteres Vergabekriterium sind „Familienfreundlichkeit“ und „Eigennutzung“ festzulegen. Alternativ sollten Kriterien festgelegt werden, die Havixbecker Gemeindeglieder erfüllen und den Ort Havixbeck stärken.

Begründung:

Bei der Vergabe von Baugrundstücken „Im Habichtsbach II“ wurden Havixbecker Bürger unzureichend berücksichtigt. Viele „Havixbecker“ warten bereits mehrere Jahre auf ein Baugrundstück! Um sich den Traum vom Eigenheim „vor Ort“ zu erfüllen, ist Bauland für

Einfamilien-/Doppelhäuser dringend erforderlich, da ansonsten junge bauwillige Gemeindebürger sich anderorts ein Baugrundstück suchen.

Durch die beantragte Nutzungsänderung der „Friedhofserweiterung“ erfolgt die dauerhafte Bindung junger „Havixbecker Bürger“ an den Ort Havixbeck. Hierdurch bestehen kurze Wege zu den jeweiligen Familien, und es kann sich gegenseitig unterstützt werden (bei der Kinderbetreuung wie auch bei Problemen im Alter). Zudem werden Baugrundstücke für Havixbecker Bürger geschaffen, die sich seit Jahren mit dem Ort identifizieren, in vielen Fällen ehrenamtliche Tätigkeiten leisten und durch ein Eigenheim in Havixbeck auch weiterhin vor Ort leisten können. Auch wird die Verbundenheit zum Ort Havixbeck unseren Ortskern stärken, da Feste und Geschäfte angenommen werden und einer Entwicklung zur „Schlafstadt“ entgegengewirkt wird.

Die Errichtung möglicher Mehrfamilienhäuser könnte am Ortsrand und/oder im späteren Habichtsbach III erfolgen. In dem Gebiet Am Habichtsbach I gibt es bereits drei Mehrfamilienwohnhäuser direkt angrenzend an der „Friedhofserweiterungsfläche“. Die Errichtung weiterer solcher „Klötze“ würde das Gebiet erschlagen und das ansonsten sehr schöne Wohnviertel verschanden.

Wir fordern die Havixbecker Politiker hiermit auf, bei der „Friedhofserweiterungsfläche“ die Interessen (junger) Havixbecker Familien zu unterstützen und ein Zeichen „Pro Havixbeck(er)“ zu setzen!

Stellungnahme zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“



Hester, Mechthild

Von: Böse, Monika
Gesendet: Montag, 6. März 2017 11:25
An: [Redacted]
Cc: Hester, Mechthild
Betreff: AW: Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Habichtsbach" bzw. "Erweiterung Friedhofsfläche" und Familienvergabe mit Kind

Sehr geehrter [Redacted]

vielen Dank für Ihre Nachricht. Ich werde Ihre Anregungen zur Planänderung bzw. zur Planausführung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens aufnehmen und dem Gemeinderat nach Abschluss des Offenlageverfahrens zur Beschlussfassung vorlegen.

Mit freundlichen Grüßen

I.V.
M. Böse

Von: [Redacted]
Gesendet: Montag, 6. März 2017 10:18
An: Böse, Monika
Betreff: Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Habichtsbach" bzw. "Erweiterung Friedhofsfläche" und Familienvergabe mit Kind

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Böse,

mit der Bitte um Vorlage der E-Mail Korrespondenz beim Rat der Gemeinde und damit zugleich bei den politischen Parteien und dem Bürgermeister, erhalten Sie diese E-Mail. Ich rege für die Bebauung und Vergabe der Erweiterungsfläche Habichtsbach 1 folgendes an:

1. Im Rahmen der Umsetzung der Vergabe der Grundstücke am Habichtsbach 2 sind die an der Verlosung teilnehmenden Familien aus Havixbeck unzureichend bis gar nicht zum Zuge gekommen. Das stößt bei vielen Einwohnern und bei mir auf Unverständnis. Hier greift die Gemeinde im Sinne der Havixbecker Familien korrigierend ein.
2. Die gesamte Fläche wird ausschließlich zur Bebauung von EFH bzw. DHH freigegeben. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erfolgt nicht.
3. Die Vergabe erfolgt auch nach sozialen Kriterien. (Ich habe dazu bereits parallel angefragt und warte auf Rückmeldung. Mittlerweile habe ich mir sagen lassen, dass es ein Bieterverfahren für jedermann geben soll. Ohne soziale Kriterien. Damit könnten die Grundstücke noch teurer wie bisher werden und sind sicherlich für Investoren und/oder Spekulanten interessant.)
4. Im Sinne einer zeitnahen Vergabe erhalten die Havixbecker Familien aus dem Losverfahren vom Habichtsbach 2 ein Vorkaufsrecht.

Anmerkungen:
Nicht nachvollziehbar ist, warum nur die Gemeinde Havixbeck die 'Verbundenheit zum Ort' bei der Vergabe der Grundstücke im Habichtsbach 2 in keinster Weise honoriert.

- a. Es darf nicht sein, dass Grundstücke im Vorfeld zu einer Vergabe via Losverfahren frei vergeben werden. Insbesondere dann nicht, wenn diese Kriterien gar nicht im Vorfeld bei allen Bewerbern abgefragt werden (z.B. schwerbehindert). Auch werden dadurch Lose einiger Familien im Vorfeld entwertet, wenn von einer Bewerberfamilie angewählt.
- b. Transparenz ist wichtig. Es kann z.B. nicht sein, dass in einer zweiten Losrunde - bei einer laufenden Vergabe - sich die Teilnehmer von Familien mit Kindern auf alle Teilnehmer ändern und damit die Prioritätenliste. Das lässt Raum für Spekulationen.

c. Es hilft den `Familien in Havixbeck mit Verbundenheit` zum Ort nicht, `Bewerber ohne Verbundenheit zum Ort` mit zu berücksichtigen und ein Grundstück zuzusprechen, obwohl der Ort Havixbeck den Bewerbern gar nicht bekannt ist! Dieses Beispiel gibt es jetzt!! Havixbeck versucht die Ortsmitte wieder zu beleben und zu erhalten und will keine klassische Schlafstadt sein. Dafür geben wir richtig viel Geld aus. Diesem ist klar entgegen zu wirken.

d. Damit das ganze Verfahren nicht verfälscht wird, müssen die Kriterien im Vorfeld nachgewiesen werden. Dazu muss ausgeschlossen werden, dass Partner oder Ehegatten sich doppelt in das Vergabeverfahren einbringen (z.B. weicht Anschrift ab oder Name ist ungleich).

Auch soll die Finanzierung für einen zeitnahen Baustart gesichert sein. Bei fehlerhaften Angaben erhöht sich der Grundstückspreis um x Euro. Unterschrift dazu reicht m.E..

e. Berücksichtigung finden sollen die Havixbecker Familien, die bisher kein Grundstück am Habichtsbach 2 erhalten haben und mit dem Ort verwurzelt sind. Die Erweiterung ist ja nun mal ein vereinfachtes Verfahren und soll nicht weiter in die Länge gezogen werden.

f. Daran zu denken, dass es nicht richtig sein kann, Vergaben davon abhängig zu machen, wie die Kitaauslastung aussieht.

g. Über einen Kinderbonus beim Grundstückspreis analog der Stadt Billerbeck nachzudenken.

h. Für die Havixbecker Familien weiteres Bauland zur Verfügung stellen. Insbesondere diese Personen gilt es an den Ort zu binden. Diese Personen haben ihre Familien vor Ort. Hier übernehmen die Großeltern in vielen Fällen die Betreuung der Kinder mit und die Kinder gehen gerade nicht, nicht voll oder wenn dann sogar erst später in die Kita. Es ist also ein Mehrwert für die Gemeinde, da die Verweildauer kürzer ist! Unser Sohn geht mit 2,5 Jahren, wenn er laufen und sich artikulieren kann, in eine Kita. Das kostet der Gemeinde dann kein Geld! Und im Alter, wenn Oma und Opa dann auf Unterstützung angewiesen sind, werden die dann unterstützt und können noch mit 'Essen auf Rädern' oder einem Pflegedienst in den heimischen vier Wänden verweilen.

Ich habe vor ca. 12 Jahren als Junggeselle keine Miet-Wohnung in Münster genommen, sondern mir eine ETW im Ort gekauft und auf vieles verzichtet. Mir war wichtig, etwas eigenes aufzubauen und auch perspektivisch möglichst in der Heimat zu bleiben. Nunmehr ist die Wohnung mit Frau und Kind/ern zu klein. Mein einer Großelternanteil hat in der Wohnung darunter im selben Haus gelebt. Mein anderer Großelternanteil lebt noch jetzt keine 500m Luftlinie entfernt. Von daher erlaube ich mir zu beurteilen, dass es hilfreich ist, Familie in der Nähe zu haben. Und zwar für Jung und Alt! Auch meine Eltern werden zukünftig vermehrt Unterstützung benötigen. Derzeit bringen Sie sich bei der Kinderbetreuung ein. Kurze Wege sind daher vorteilhaft. Wir haben daher auch Interesse an den Grundstücken im Sandsteinmuseum angemeldet (Großeltern und Eltern in der Nachbarschaft). Meine Frau und ich sind beide berufstätig. Ohne Kinder und erwachsene Enkelkinder wären alle meine Großeltern schon lange im Pflegeheim bzw. im Pflegeheim gewesen. Dadurch, dass sich die medizinische Versorgung weiterhin verbessert, nehmen schleichende Krankheiten wie Demenz und Krebs weiterhin zu. Was gibt es da besseres, als wenn die Familie vor Ort ist und beim Einkauf, der Pflege oder aber anderen Dingen des täglichen Lebens unterstützen kann?

Die jetzt erfolgte Vergabepaxis an Familien ohne Bezug nach Havixbeck (Umlandgemeinde und Münster) läuft m.E. auch allen anderen Zielen der Gemeinde 'voll in die Parade'. Stichwort: Belebung und Attraktivität der Ortsmitte.

Aus unserem Freundes-, Bekannten- und Familienkreis ist die Vergabe eines Grundstückes an eine Havixbecker Familie der Ausnahmefall bzw. es gibt diesen Fall nicht!

Aus den obigen Gründen muss m.E. dafür Sorge getragen werden, dass Havixbeck am Leben gehalten wird. Dazu gehören dann auch die Havixbecker, die im Ort aufgewachsen und zur Schule gegangen sind an den den Ort zu binden. Diese Havixbecker sind mit dem Ort verwurzelt und nehmen auch am öffentlichen Leben teil. Bei uns aus dem Freundeskreis waren oder sind fast alle in Vereinen aktiv; Sind, haben oder werden sich zukünftig ehrenamtlich einbringen. Selbst diejenigen die zeitweise in Münster gewohnt haben, sind spätestens zu Feierlichkeiten (Kirmes, Karneval, Weihnachten oder dem Sportveranstaltungen- und Turnieren) fest mit dem Ort verbunden gewesen und nehmen somit am öffentlichen Leben im Ort teil und konsumieren. Ich für meinen Teil wohne hier seit über 36 Jahren. Bin jahrelang als Jugend-Trainer oder Spieler im Fußball aktiv. Auch beim Bau den Kunstrasenplatzes beim Sportverein oder im Angelverein habe ich mich in dieser Zeit bei den Eigenleistungen für die Gemeinschaft eingebracht. Dazu gibt es Leute mit Engagement in der Feuerwehr, in der KJG, beim Handball, bei der Landjugend im Schützenverein usw.. Über diese Havixbecker reden wir hier. Genau wie meine Familie, wollen diese Leute in Havixbeck bauen und den nächsten Schritt gehen.

Dafür müssen aber die Rahmenbedingungen geschaffen werden und es ist eine Korrektur notwendig. Das gilt auch im Interesse der kommenden Familien und Generationen. Diesen Kreislauf gilt es am Leben zu halten und zu stärken. Es geht nicht darum, Familien ohne Ortsverbundenheit zu diskriminieren, sondern auch darum, sozialpolitisch im Interesse der Einwohner zu entscheiden und den Bedarf mit aufzunehmen und ausgewogen zu decken. Bitte schaffen Sie die Rahmenbedingungen. Heute für die Erweiterung des Habichtsbach 1, morgen für den Habichtsbach 3 und übermorgen ????. Bis hier her, vielen Dank für die Geduld.

Für eine kurze Bestätigung der Kenntnisnahme via Mail in den nächsten 14 Tagen bin ich dankbar.

Freundliche Grüße

[Redacted]

Havixbeck, den 19.03.17

48329 Havixbeck

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Betreff: Einspruch Bebauung Friedhofsfläche Habichtsbad

Sehr geehrte Damen und Herren,

[Redacted] legt Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Wohnpark Habichtsbad I ein.

Derart viele Mehrfamilienhäuser passen nicht in ein Wohngebiet und auf keinen Fall drei Meter neben Einfamilienhäuser wie es der aktuelle 10. Entwurf darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Havixbeck, den 19.03.17

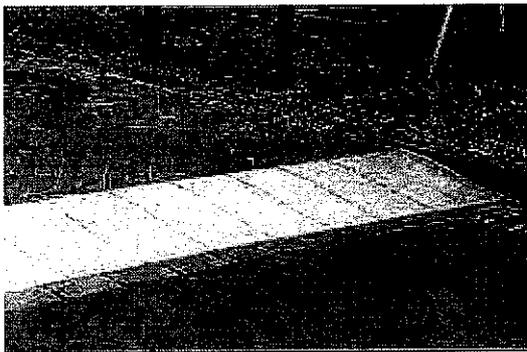
48329 Havixbeck

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Betreff: Einmalige Chance / Drei Fliegen mit einer Klappe

Sehr geehrte Damen und Herren,

da die Friedhofsfläche gegenüber unserem Grundstück bebaut wird kommt es zwangsweise zu einer Erweiterung der Kanalisation. Da die Fahrbahn los genommen werden muss bietet sich die einmalige kostengünstige Chance, einen oder mehrere „Drempels/Schwellen“ zu bauen.
siehe Bild.



Die Pflaster Flächen dafür sind schon vorhanden, benötigt werden dann ledig die „weißen Steine / Schwellen“.

1. Die Lärmemissionen sinken / Verkehrssicherheit höher
2. Die niedrigeren Messwerte des zweiten Lärmgutachtens würden bei einer derartigen Verkehrsberuhigung Sinn machen
3. Durch die erforderlichen Kanalarbeiten bzw. das bereits vorhandene Pflaster sind die Kosten eines Drempels/Schwelle gleich null.

Mit freundlichen Grüßen



Havixbeck den 23.10.16

48329 Havixbeck

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Betreff: Verschiebung vorhandener Fahrbahnverengung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Rat der Gemeinde Havixbeck,

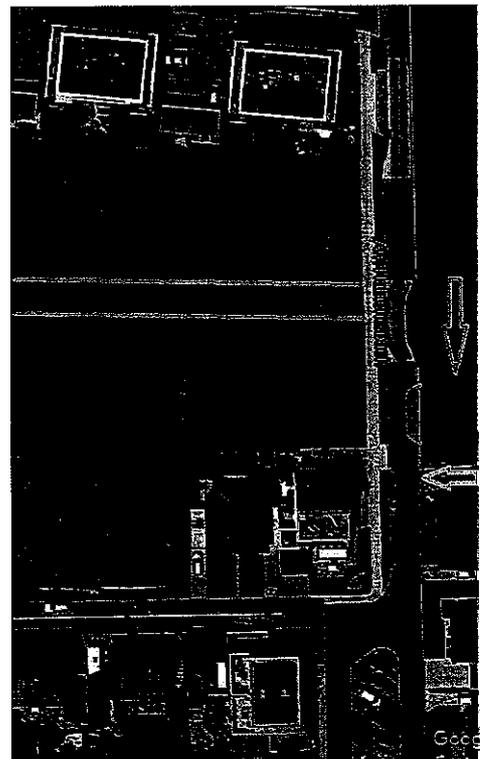
da die Friedhofsfläche gegenüber unseres Grundstücks bebaut wird, kommt es zwangsweise zu einer Verschiebung der vorhandenen Fahrbahnverengung, da die Zufahrtstraße des neuen Wohngebiete in der Flucht der vorhandenen Fahrbahnverengung liegt. (siehe Skizze/Foto)

Wir würden uns sehr darüber freuen, wenn es möglich ist die Fahrbahnverengung entsprechend der Skizze zu verschieben.

Unser Haus auf der linken Seite (siehe Foto) hat **keinen Bürgersteig** und die Höchstgeschwindigkeit „30“ wird nicht einmal ansatzweise eingehalten, wenn hier ein Kind von der Garageneinfahrt auf die Straße läuft ist das eine **gefährliche Verkehrssituation**, das verschieben der Fahrbahnverengung würde hier eine erhebliche Besserung herbeiführen.

Im Bereich der Zufahrt sind Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen zwingend erforderlich, die **beste Lösung ist eine Schrittgeschwindigkeitszone**, wie es im Stopfer umgesetzt wurde.

Mit freundlichen Grüßen



3 20

[Redacted]

Havixbeck, den 11.11.2016

Hausbriefkasten

EINGEGANGEN
14. Nov. 2016
Gemeinde Havixbeck

48329 Havixbeck

Gemeindeverwaltung Havixbeck
z.H. Herrn Bürgermeister Gromöller
Willi- Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

1/ Kopie f. FB II / [Signature]

Betrifft: Flur 13, Flurstück 1236 Teilfläche

2/ FB III z.w. u ad
Dwelf. der B Plan-
verfahren 75 14/11/16

Sehr geehrter Herr Gromöller,

wir sind Eigentümer des Grundstücks [Redacted]

Aus Altersgründen haben wir uns 2009 hier ein behinderten- und altersgerechtes Haus gebaut und es entsprechend eingerichtet. Leider konnte zu dem Zeitpunkt kein rollstuhlgerechter ebenerdiger Eingang geschaffen werden.

Aufgrund der neuen Bebauungspläne unseres benachbarten Grundstücks, Flurstück 1236, beantragen wir nun einen Streifen von drei Meter (Leitung zur Entwässerung der Wallanlage) entlang unseres Grundstücks zu erwerben (siehe Anlage 1).

Hierdurch wäre uns ein rollstuhlgerechter Eingang über die Rückseite des Hauses möglich.

Unsererseits ist eine Bebauung der Fläche ist nicht vorgesehen.

Wir stellen Ihnen einen Preis von pro qm ca. 200€ anheim.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]



Kreis Coesfeld
Katasteramt

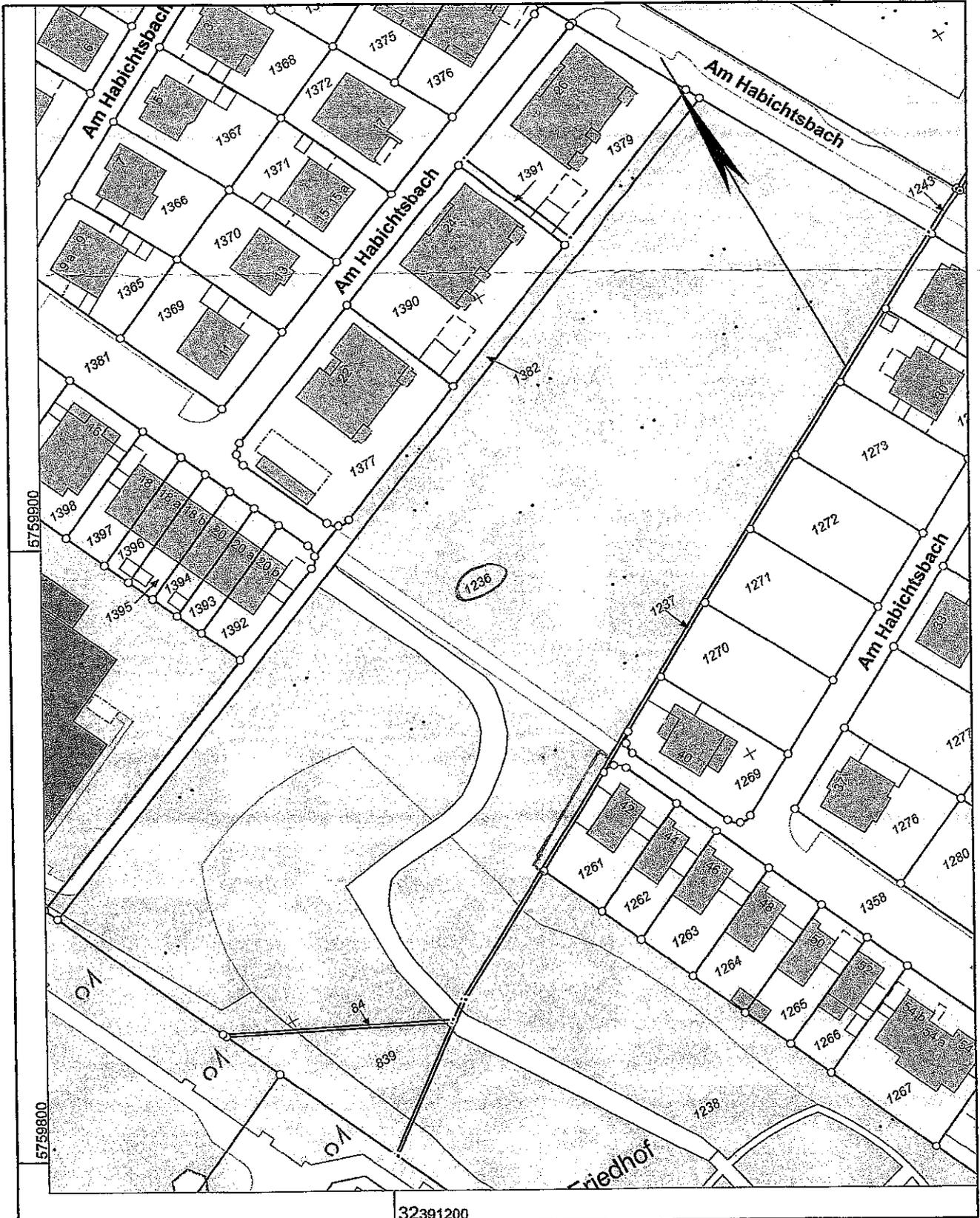
Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

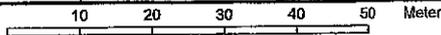
Flurstück: 1236
Flur: 13
Gemarkung: Havixbeck
Am Habichtsbach, Havixbeck

Erstellt: 08.11.2016
Zeichen:

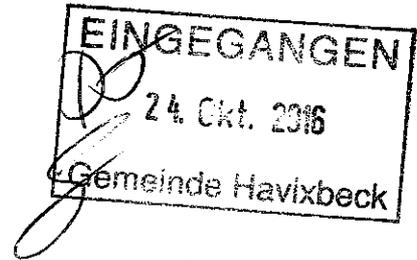


32391200

Maßstab 1 : 1000



© Kreis Coesfeld

~~Entwurf~~~~Absender muss noch festgelegt werden~~

An

Die Verwaltung der Gemeinde Havixbeck

An

Die im Rat vertretenen Fraktionen

*B. Bespr.***Änderung des B-Planes auf dem Gebiet der Gemeinde (Friedhofserweiterungsfläche)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

in der Sitzung des Rates der Gemeinde Havixbeck vom 22.9.2016 wurde der Beschluss gefasst, die Friedhofserweiterungsfläche teilweise der Wohnbebauung zuzuführen.

Gegen die geplante Änderung des B-Planes am „Wohnpark Habichtsbach I“ wird von den Unterzeichnern/Eigentümern Einspruch erhoben.

Gründe:

1. Die Eigentümer der Gebäude Am Habichtsbach 22, 24 und 26 haben im notariellen Kaufvertrag zum Kauf der Wohnungen verbindlich erklären müssen:
„Die Käufer erkennen hiermit die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ und der dazu erlassenen Gestaltungssatzung für sich und ihre Rechtsnachfolger als verbindlich an“.
2. Zum Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach“ gehört auch die Parzelle 1382, die gem. Grenzniederschrift v. 5.7.2013 (Vermessungsbüro Werner Trippler) der Projektgesellschaft Wohnpark Habichtsbach mbH & Co.KG zugeordnet ist und lt. Kaufvertrag als Fußweg gekennzeichnet ist. Warum dieser verlängerte Fußweg im Rahmen des Straßenausbaus von der Projektgesellschaft seiner Zeit nicht hergestellt worden ist, entzieht sich unserer Kenntnis.
3. Durch die Einbeziehung dieser Parzelle in die Änderung des B-Planes (Verwaltungsvorlage 094/2016) ergeben sich folgende Fragen, die aus unserer Sicht auch rechtlich geklärt werden müssen:
 - a) Wie verhält es sich mit der Rechtsnorm des BGB von „Treu und Glauben“, wenn die Vertragspartner beim Kauf des Eigentums verbindlich verpflichtet

werden, den Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach I“ anzuerkennen und die Gemeinde ohne Anhörung ihrerseits Ihre Verpflichtung ignoriert? Wo bleibt hier der Vertrauensschutz in unserem Rechtsgefüge???

- b) Die Projektgesellschaft hat die Parzelle 1382 erworben und finanzielle Mittel dafür aufgewendet und diese entsprechend auf die Käufer der Grundstücke umgelegt. Wenn die Gemeinde nunmehr diese Fläche zur Wohnbebauung nochmals veräußert, ergeben sich berechnete Fragen nach der Erstattung an die Käufer.
- c) Hinsichtlich der Immissionsbelastung insbesondere im ersten Teil der Straße „Am Habichtsbach“ ergeben sich Fragen, die ggf. ebenfalls rechtlich zu überprüfen sind:

Der vorgesehene Bebauungsplan für die Erweiterung des „Wohnpark Am Habichtsbach I“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ und einem „Reinem Wohngebiet“ dar.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz im geplanten bzw. bestehenden Baugebieten ist einzuhalten, um mit der beabsichtigten Maßnahme einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist nach den vorliegenden Bestimmungen ein wichtiger Bestandteil der Planung. Wenn von den vorgesehenen Orientierungswerten abgewichen werden soll, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen.

In der Beurteilung der Geräuschimmissionen (Gutachten Uppenkamp u. Partner v. 12.8.16) werden auf der Straße „Am Habichtsbach“ bis zu 56 dB am Tag und 48 dB nachts festgestellt. In der graphischen Darstellung (farbliche Darstellung) des gleichen Gutachtens werden für die Verkehrsgeräusche einschl. Neuverkehr am Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) jedoch Werte von 50 bis 60 dB angezeigt, die weit über die Orientierungswerte hinausgehen. .

Die an einigen Stellen eingebrachte Pflasterung in die sonst vorhandene Teerdecke als Verkehrsberuhigende Maßnahme stellt ebenfalls einen erhöhten Geräuschpegel für die Anwohner dar.

Als Orientierungswerte werden für ein Allgemeines Wohngebiet für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) von 55 dB(A) und für die Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) 45 dB(A) angenommen, die im Gutachten zum Teil erheblich überschritten werden.

Aus den o.a. Gründen wird seitens der Anwohner /Eigentümer/Unterzeichner gefordert, dass diese Bedenken entsprechend gewürdigt werden, der im B-Plan „Wohnpark Habichtsbach“ vorgesehene Fußweg errichtet wird und wir, die Unterzeichner, eine entsprechende Antwort erhalten, damit ggf. nach unserer weiteren Prüfung der Rechtsweg aufgenommen werden kann.

Unsererseits ist es auch unverständlich, dass bei den geführten Gesprächen mit Ratsmitgliedern von zwei Fraktionen der Eindruck gewonnen werden konnte – ja die

Zusage gegeben worden ist, die genannte Probleme entsprechend in der Entscheidung des Rates zu berücksichtigen. Nach dem Abstimmungsergebnis haben sich nur Ratsmitglieder einer Fraktion an Ihre Aussage gehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschriften



Kopie erhalten:

- 1- Herr Tenhündfeld als Käufer und Verkäufer der Grundstücke
Firma Tenhündfeld, Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH
Hamalndstr. 89, 48683 Ahaus-Wessumg

- 2- Die Projektgesellschaft als Eigentümer der Parzelle 1382
Projektgesellschaft Wohnpark Habichtsbach mbH & Co.KG
Über: Sparkasse Westmünsterland, Altenberger Str. 48329 Havixbeck



2008

301

1245

