



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/051/2019

Havixbeck, **06.06.2019**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: **II 622-21/7**

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Betreff: Ergebnis der Auslegung des Planes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Beekenkamp" der Gemeinde Havixbeck

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bau- und Gemeindeentwicklung	13.06.2019			
2 Gemeinderat	04.07.2019			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Zusammenfassender Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit zur Kenntnis und fasst nach Beratung unter Berücksichtigung der zu den nachstehend vorgebrachten Anregungen vorliegenden Abwägungsvorschläge die entsprechenden Einzelbeschlüsse.

Unter Berücksichtigung dieser Abwägungsergebnisse beschließt der Gemeinderat die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ mit Begründung als Satzung.

Begründung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 die Auslegung des Planentwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ beschlossen.

Das in der o.a. Ratssitzung zusätzlich gewünschte Erörterungsgespräch mit der betroffenen Nachbarschaft wurde in einer Versammlung am 19.03.2019 im Rathaus durchgeführt. Anwesend waren die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie Vertreter des Investors. Die Planung wurde detailliert vorgestellt und erläutert. Aufgrund befürchteter Be-

schattung der Nachbargrundstücke durch die Neubauten wurde eine Verschattungsstudie erstellt, die den Anliegern zugegangen und im RIS als Anlage 5 eingestellt ist.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ mit Begründung lag in der Zeit vom 15.04.2019 bis 15.05.2019 (einschließlich) öffentlich aus.

Seitens der Nachbargemeinden sind weder Anregungen noch Hinweise zur beabsichtigten Planänderung eingegangen.

Die Anregungen und Hinweise, die von den Trägern öffentlicher Belange und von der betroffenen Öffentlichkeit abgegeben wurden, sind im Nachfolgenden abgedruckt und mit einer rechtlichen Bewertung und Beschlussempfehlung versehen. Über alle Einzelpunkte ist separat zu beschließen, bevor der zusammenfassende Beschluss gefasst werden kann.

Ordnungsnummer 1

Stellungnahme des Kreises Coesfeld vom 02.05.2019 – siehe Anlage –

Hinweis des **Aufgabenbereiches Altlasten/Bodenschutz** zur Mitteilungspflicht bei Verdacht für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung

Rechtliche Bewertung

Der Fachbereich Altlasten/Bodenschutz hat mit Schreiben vom 02.05.2019 mitgeteilt, dass im Änderungsbereich keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Dennoch bittet der Fachbereich, dass nachstehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:

„Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen.“

Es bestehen keine Bedenken, den Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Fachbereiches Altlasten/Bodenschutz zur Kenntnis und beschließt, den nachstehenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen.“

Hinweis des **Aufgabenbereiches Grundwasser** zur Wasserversorgung und zur Nutzung von Erdwärme

Rechtliche Bewertung

Der Aufgabenbereich Grundwasser weist darauf hin, dass die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke vorrangig durch die Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen soll. Eigenwasserversorgungsanlagen sind in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Sollte auf den einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die Hinweise des Aufgabenbereiches Grundwasser sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden aber bei der Plandurchführung selbstverständlich beachtet.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise des Aufgabenbereiches Grundwasser zur Kenntnis und stellt fest, dass diese nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Sie werden aber selbstverständlich bei der Plandurchführung beachtet.

Anregung der **Bauaufsicht** zur Aufnahme einer Festsetzung zur Regelung der Stellung von Nebenanlagen

Rechtliche Bewertung

Die Bauaufsicht weist darauf hin, dass im Planentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung in den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind. Sofern diese nicht entlang der Straßen erwünscht sind, ist eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es ist nicht erforderlich, der Anregung zu folgen, da die erwünschte hochwertige Gestaltung der Grundstücksvorzone bereits anderweitig sichergestellt ist. Der Investor, dessen Vorhaben Anlass der Bebauungsplanänderung ist, hat sich in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde Havixbeck bindend zu der Ausgestaltung seines Vorhabens gemäß den mit dem Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck abgestimmten Plänen, Grundrissen und Schnitten verpflichtet. Diese Verpflichtung beinhaltet auch die Regelung, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

Den Vertrag unterzeichnet der Investor bis zum Satzungsbeschluss, sodass er sich nicht mehr einseitig davon lösen kann. Die Gemeinde Havixbeck hat es daher in der Hand, durch ihre Annahmeerklärung den Vertrag zustande kommen zu lassen oder den Vertragsschluss abzulehnen, sodass der Vertragsschluss scheitert. Der Vertrag enthält eine Rechtsnachfolgeklausel mit Weitergabeverpflichtung, sodass künftige Grundstückserwerber in die Bindungen des Vertrages eintreten müssen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anregung der Bauaufsicht zur Kenntnis, folgt ihr aber nicht. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt nicht.

Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** zur Löschwasserversorgung

Rechtliche Bewertung

Die Hinweise der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern werden bei der Ausführungsplanung beachtet.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zur Kenntnis und stellt fest, dass diese nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Sie werden bei der Ausführungsplanung beachtet.

Ordnungsnummer B 1

Stellungnahme der Rechtsanwälte HüttenbrinkPartner vom 13.05.2019 von der beabsichtigten Planung Abstand zu nehmen

Rechtliche Bewertung

Ziff. 2.1

Rüge, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ordnungsgemäß beschlossen wurde.

Rechtliche Bewertung

Die Rüge ist nicht berechtigt. Es liegt ein ordnungsgemäßer Aufstellungsbeschluss vor. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.10.2018 nach Vorberatung durch den Ausschuss für Bau- und Gemeindeentwicklung den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Beekenkamp im Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Soweit im Beschlusswortlaut von der „3. vereinfachten Änderung“ die Rede ist, handelt es sich um eine offenbare Unrichtigkeit, die nicht geeignet ist, die Wirksamkeit des Beschlusses in Frage zu stellen. Das Verfahren zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ wurde im Jahr 2015 abgeschlossen.

Zudem hat der Gemeinderat wiederum nach Vorberatung durch den Ausschuss für Bau- und Gemeindeentwicklung in seiner Sitzung vom 14.02.2019 seinen Aufstellungsbeschluss im Hinblick auf ein verkleinertes Plangebiet aktualisiert. In der zugehörigen Beschlussvorlage wie auch der Beschlussniederschrift wird nunmehr richtig auf die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Bezug genommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Rüge zur Kenntnis und beschließt, ihr nicht zu folgen.

Ziff. 2.2

Rüge, dass die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung fehlerhaft gewesen sei. Es hätte die Adresse des Rathauses als Ort der Einsichtnahme mit Postanschrift genannt wer-

den müssen. Es sei nicht darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar seien.

Rechtliche Bewertung

Die Rüge ist nicht berechtigt. Zwar trifft es zu, dass in der Offenlage-Bekanntmachung die Postanschrift des Rathauses nicht genannt worden ist. Havixbeck verfügt allerdings nur über ein einziges Rathaus. Es kann ohne weiteres vorausgesetzt werden, dass dessen Erreichbarkeit jedem Bürger bekannt ist und durch das Fehlen der Postanschrift niemand an der Beteiligung im Planverfahren gehindert worden ist.

Der Hinweis auf die fehlende Angabe von Umweltinformationen trägt ebenfalls nicht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB verweist für das Verfahren auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und erklärt dessen Regelung für anwendbar. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Rüge zur Kenntnis und beschließt, ihr nicht zu folgen.

Zu Ziff. 2.3

Rüge, es fehle die Planrechtfertigung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Beekenkamp“. Es handele sich um eine „Briefmarkenplanung“, mit der für ein bestimmtes Grundstück eine Bebauung ermöglicht werden solle, die maßgeblich im Interesse eines privaten Investors erfolge und mit der Umgebungsbebauung innerhalb des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ nicht kompatibel sei. Es treffe nicht zu, dass der Änderungsbereich von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben sei. Prägend für die Umgebungsbebauung sei eine eingeschossige Bauweise.

Rechtliche Bewertung

Die Rüge ist ebenfalls nicht berechtigt. Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Nachverdichtung entspricht den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen der Gemeinde Havixbeck im exponierten Kreuzungsbereich von Schützenstraße und Münsterstraße. Die zentrale Lage in der Nähe des Ortskerns ist ohne weiteres geeignet für eine zweigeschossige Bebauung. Dass Anlass der Bebauungsplanänderung das konkrete Neubauvorhaben eines Investors ist, vermag die städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung nicht in Zweifel zu ziehen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Rüge zur Kenntnis und beschließt, ihr nicht zu folgen.

Zu Ziff.2.4

Rüge, dass die Planung die nachbarlichen Interessen nicht in einer abwägungsfehlerfreien Weise berücksichtige. Die durch die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beekenkamp“ in besonderer Weise geschützten Interessen und der dadurch sich ergebende Gebietsgewährleistungs-/erhaltungsanspruch werde ohne sachlich nachvollziehbaren Grund und damit abwägungsfehlerhaft zu Gunsten privater Investitions- und Renditeabsichten aufgegeben. Die projektierte Verdichtung berücksichtige nur unzureichend, dass den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ zum Maß der baulichen Nutzung nachbarschützender Charakter zukomme.

Rechtliche Bewertung

Die Rüge ist nicht berechtigt. Es trifft nicht zu, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der aktuell gültigen Fassung des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ nachbarschützenden Charakter haben. Die von den Einwendern in Bezug genommene Passage aus der Bebauungsplanbegründung gibt dafür nichts her. Sie bezieht sich bereits nicht auf planerische Maßfestsetzungen, sondern auf die in den Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsfestsetzungen zu den „Vorgartenbereichen“. Darüber hinaus handelt es sich bei der Bezugnahme „zu den Nachbarn hin“ um eine schlichte Ortsbezeichnung, eine besondere Rücksichtnahme oder Wechselbezüglichkeit der bodenrechtlichen Situation kommt darin nicht zum Ausdruck.

Jedenfalls – und das ist hier der entscheidende Gesichtspunkt – ist es der Gemeinde jederzeit unbenommen, durch Bauleitplanung eine Änderung der städtebaulichen Situation und damit auch der Nachbarschaftsverhältnisse herbeizuführen. Die projektierte Verdichtung mag von den Nachbarn als Belastung wahrgenommen werden, zu unverträglichen Wohnverhältnissen in der Umgebung führt sie nicht. Angesichts der zentralen Lage des Änderungsbereichs gibt die Gemeinde Havixbeck der durch die Planung ermöglichten Nachverdichtung den Vorzug gegenüber den Interessen der Nachbarn an einer reduzierten Bebauung.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Rüge zur Kenntnis und beschließt, ihr nicht zu folgen.

Zu Ziff. 2.5

Rüge, dass es an der Verträglichkeit der Nachverdichtung mit der Wohnnachbarschaft fehle. Dies gelte mit Blick auf die damit einhergehende zusätzliche Immissionsbelastung. Angesichts der seit Jahren aufgegebenen gewerblichen Nutzung gebe es keine Vorprägung durch Verkehrslärm mehr in dem zu betrachtenden Planbereich. Die Ausweisung von Stellplatzflächen in Straßennähe widerspreche dem insoweit nachbarschützenden bisherigen Planungsrecht. Eine zwingende Festsetzung, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen, sei nicht zu erkennen.

Rechtliche Bewertung

Schließlich ist auch diese Rüge nicht berechtigt. § 12 Abs. 2 BauNVO lässt sich die Wertung entnehmen, dass Stellplätze in dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet ohne weiteres wohnverträglich sind. Im Hinblick auf die gebotene Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft bei der Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück ist allgemein anerkannt, dass unzumutbare Beeinträchtigungen in der Regel nicht zu erwarten sind, wenn die Stellplätze straßennah untergebracht werden. Technisch-rechnerisch ermittelte Emissionswerte – seien es Einzelwerte, Wirk- oder Beurteilungspegel – sind dabei für die Beurteilung nicht ausschlaggebend. Diese Grundsätze können auch für die Beachtung des Abwägungsgebots herangezogen werden. (vgl. OVG Münster, Bschl. v. 21.07.2017, Az.: 2 B 301/14.NE, juris, Rn.93, 95). Besonderheiten, die vorliegend eine andere Betrachtung erfordern würden, sind nicht ersichtlich. Im Bereich des gesamten Bebauungsplanes „Beekenkamp“ sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche schutzwürdiger als die vorderen Zonen. Angesichts der Verkehrsbedeutung der Schützenstraße und der Münsterstraße sind die ausgewiesenen straßennahen Stellplatzflächen umgebungsverträglich.

Die Einzelheiten des Stellplatznachweises hingegen werden im Bebauungsplan nicht geregelt, sondern dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen. Dies ist eine ohne weiteres zulässige Konfliktverlagerung. Fragen des konkreten Stellplatzbedarfs und -nachweises sind bei Wohnbauvorhaben typische Fragen, die auf Genehmigungsebene geklärt werden und geklärt werden können.

Da oberirdische Stellplätze nur in den ausgewiesenen Stellplatzflächen oder der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, läuft eine Ausnutzung des Bebauungsplanes mit entsprechend hohem Stellplatzbedarf auf eine Tiefgaragenlösung hinaus. Über den Zuschnitt

des Baufensters und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden einerseits im Änderungsbereich Baurechte in dem der gewünschten Nachverdichtung angemessenen Umfang eingeräumt und andererseits die Freihaltung der Grundstücksrandbereiche und damit ein „Schutzabstand“ zu den benachbarten Grundstücken hinreichend sichergestellt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Rüge zur Kenntnis und beschließt, ihr nicht zu folgen.

Ordnungsnummern B 2 – B 40

Mit gleichlautendem Schreiben sind insgesamt 40 Stellungnahmen aus der Nachbarschaft fristgerecht eingegangen. Es besteht die Befürchtung, dass es durch die geplante Änderung zu einer massiven Veränderung der Lebensverhältnisse im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld kommen wird. Die Einwender bezweifeln, dass die Absicht, bezahlbaren Wohnraum für Familien in einem gesunden Umfeld zu schaffen, mit der Planung erreicht werden kann. Sie befürchten weiter, dass aus der jetzt beabsichtigten Änderung Rechtsansprüche von Grundstückseigentümern in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft abgeleitet werden. Sie schließen sich ausdrücklich der Stellungnahme des Einwenders zu B 1 an und beantragen, von der Änderung abzusehen.

Rechtliche Bewertung

Die Befürchtung ist nicht nachvollziehbar. Die durch die 4.Änderung vorgesehene Lockerung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Beekenkamp“ lässt eine gegenüber dem Bestandsmaßvoll verdichtete Bebauung zu. Eine gravierende oder erst recht unverträgliche Änderung der städtebaulichen Verhältnisse im Quartier ist damit nicht verbunden. Angesichts der zentralen Lage des Änderungsbereichs gibt die Gemeinde Havixbeck der durch die Planung ermöglichten Nachverdichtung den Vorzug gegenüber den Interessen der Nachbarn an einer reduzierten Bebauung bzw. der Beibehaltung des Status Quo.

Zu der Stellungnahme des Einwenders zu B 1 verweise ich auf die vorstehenden Erläuterungen und Beschlussempfehlungen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Einwendungen der Bürger B 2 – B 40 zur Kenntnis. Dabei schließt er ausdrücklich die vorliegende Stellungnahme zu B 1 und die hierzu ergangenen Einzelbeschlüsse mit ein. Er beschließt, diesen Einwendungen nicht zu folgen.

Finanzielle Auswirkungen

keine. Die Planänderungskosten werden vom Antragsteller getragen.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Anlage 2 – Stellungnahme B 1

Anlage 3 – Stellungnahmen B 2 – 40

Anlage 4 – Lageplan der Einwendergrundstücke

Anlage 5 – Verschattungsstudie vom 7.05.2019 (nur im RIS einsehbar)