



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Havixbeck
 FB 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 Landrats
 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: 02.05.2019

4. Änderung des Bebauungsplanes „Beekenkamp“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Hester,

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

Der Aufgabenbereich **Altlasten / Bodenschutz** erklärt, dass im Änderungsbereich keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Folgender Hinweis sollte dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Gemäß § 2 (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 Bodenveränderung 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.

Der Aufgabenbereich **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis:

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland
 IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
 BIC WELADE33WXXX

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

in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte auf 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

Aus Sicht der **Bauaufsicht** bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch gebeten, die folgenden Ergänzungen / Anregungen zu berücksichtigen:

1. Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind gemäß der neuen Planung in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Es wird angenommen, dass entlang der Straße solche Nebenanlagen ggfs. nicht erwünscht sind, da Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur in nicht überdachter und in nicht eingehauster Form zulässig sind.

Die Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** lautet:

Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.

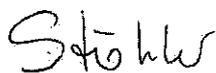
Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3.(2) BHKG Aufgabe der Gemeinde.

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

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.

Seitens der Abteilung **Straßenbau** gibt es keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Stöhler

HüttenbrinkPartner

HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte mbB · Piusallee 20-22 · 48147 Münster



Gemeinde Havixbeck
Fachbereichsleiterin/z. H. Frau Monika Böse
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

Vorab per Fax: 02507 335160
Vorab per Mail: boese@gemeinde.havixbeck.de

Norbert Burke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht

Dr. Marcus Schiller
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Daniel Weber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Florian Bleyer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Ellen Goebeler
Rechtsanwältin

Dr. Nora Schneider
Rechtsanwältin

Datum
13.05.2019

Aktenzeichen
228/19 B05
D6/112-19

Sekretariat Norbert Burke
Ricarda Stutzke · Durchwahl -15
stutzke@huettenbrink.com

Piusallee 20-22 · 48147 Münster
Telefon: 02 51 – 85 714-0
Telefax: 02 51 – 85 714 -29
rae@huettenbrink.com
www.huettenbrink.com

Gemeinde Havixbeck
4. Änderung des Bebauungsplans "Beekenkamp"

Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Böse,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage auf uns lautender Vollmachten in
Kopie an, dass uns

mit der weiteren Wahrnehmung ihrer rechtlichen
Interessen beauftragt haben.

Namens und im Auftrage unserer Mandantin nehmen wir nach Maßgabe der Bekanntmachung im
Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Beekenkamp“ im Verfahren nach § 13a BauGB wie folgt
Stellung:

Wir regen an, von der beabsichtigten Planänderung Abstand zu nehmen.

1. Sachverhalt

Unsere Mandanten sind Eigentümer der vorstehend genannten Grundstücke. Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern (Doppelhaus und Einfamilienhaus) bebaut. Sie liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Beekenkamp" und grenzen unmittelbar an den Bereich, der Gegenstand der vierten Planänderung ist.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Planänderung als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan „Beekenkamp“ setzt für den Planänderungsbereich sowie für die angrenzenden Bereiche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Wohnhäuser sind als Einzel- und Doppelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise zulässig. GRZ und GFZ sind mit 0,4 festgesetzt.

Ausweislich der Aufstellungsvorgänge ist beabsichtigt im Verfahren nach § 13a BauGB den derzeitigen Bebauungsplan mit dem Ziel zu ändern, auf den im Änderungsbereich gelegenen Grundstücken im Rahmen der Nachverdichtung eine wohnbaulichen Nutzung zu ermöglichen. Dafür sollen die Festsetzungen zu den Baugrenzen, zur Firstrichtung, zur Dachneigung, zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Geschoßflächenzahl geändert werden. Grundlage dieser Änderungsabsicht ist ausweislich der Aufstellungsvorgänge eine ganz konkret vorliegende Planung zur baulichen Nutzung des Grundstücksbereichs durch Mehrfamilienhäuser, deren Errichtung offensichtlich von einem privaten Investor geplant ist. Mit der Planänderung wird in diesem Zusammenhang eine der Umgebung angepasste, jedoch intensivere Bebauung angestrebt, mit der das Maß der baulichen Nutzung den heutigen Verhältnissen angepasst und erhöht werden soll.

2. Rechtsausführungen

Die projektierte Planung unterliegt in formeller und materieller Hinsicht aus folgenden Gründen erheblichen rechtlichen Bedenken.

2.1. Formell-rechtliche Bedenken

Die Planung ist in formeller Hinsicht nicht frei von Rechtsmängeln.

2.1.1. Fehlerhafter Aufstellungsbeschluss

In formeller Hinsicht ist zu rügen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ordnungsgemäß beschlossen wurde.

2.1.2. Keine ordnungsgemäße Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Wir rügen ferner eine fehlerhafte Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Gem. § 3 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist der Ort der Auslegung auch im beschleunigten Verfahren anzugeben. Dies bedeutet zwar nicht, dass in der Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung der Dienstraum zu benennen ist, in welchem die Planunterlagen ausliegen. Erforderlich ist jedoch, dass zumindest die Adresse des Gebäudes, in welchem die Planunterlagen ausliegen, nach Straße, Hausnummer und Postleitzahlbezirk benannt wird. Dies ist nicht der Fall. Es wird lediglich in der Bekanntmachung mitgeteilt, dass die Planunterlagen im Rathaus ausliegen.

§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verlangt ferner, dass in der Bekanntmachung darauf hingewiesen wird, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Ein solcher Hinweis findet sich in der Bekanntmachung nicht. Er war auch nicht deshalb entbehrlich, weil es sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt.

2.2. Materiell-rechtliche Bedenken

Die beabsichtigte Änderung setzt sich darüber hinaus erheblichen materiell-rechtlichen Bedenken aus.

2.2.1. Fehlende Planrechtfertigung

Es fehlt zum einen an einer Planrechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Danach haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine derartige Anforderlichkeit lässt sich den Planunterlagen nicht entnehmen. Es handelt sich faktisch um eine „Briefmarkenplanung“, mit der

für ein bestimmtes Grundstück eine Bebauung ermöglicht werden soll, die maßgeblich im Interesse eines privaten Investors erfolgt und mit der Umgebungsbebauung innerhalb des Bebauungsplans „Beekenkamp“ nicht kompatibel ist. Insoweit trifft es bereits nicht zu, wenn in der Planbegründung ausgeführt wird, dass der Änderungsbereich von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben sei. Prägend für die Umgebungsbebauung ist eine eingeschossige Bauweise. Es ist deshalb auch nicht erkennbar, dass für die Änderung hinreichend gewichtige städtebauliche Belange sprechen. Ihr lässt sich keine Konzeption entnehmen, welche diese auf ein Grundstück bezogene Planung im Kontext mit der Umgebung vernünftigerweise als geboten erscheinen lässt.

2.2.2. Sonstige materielle Mängel

Unbeschadet der fehlenden Planrechtfertigung würde die projektierte Planung auch dem Gebot einer fehlerfreien Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange widersprechen.

So berücksichtigt die Planung nachbarliche Interessen nicht in einer abwägungsfehlerfreien Weise.

Diese nachbarlichen Interessen werden durch die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beekenkamp“ in besonderer Weise geschützt. Die bislang ausgewogene und für die Bewohner des Plangebiets „Beekenkamp“ einen Gebietsgewährleistungs-/erhaltungsanspruch begründende Situation wird zu Gunsten privater Investitions- und Renditeabsichten ohne sachlich nachvollziehbaren Grund und damit abwägungsfehlerhaft aufgegeben.

So berücksichtigt die projektierte Verdichtung nur unzureichend, dass den Festsetzungen des Bebauungsplans „Beekenkamp“ zum Maß der baulichen Nutzung nachbarschützender Charakter zukommt. Dies folgt aus der Begründung des z.Z. noch geltenden Bebauungsplans „Beekenkamp“, in der sich unter anderem folgende Ausführungen zu den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung finden:

[...]

Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen liegenden Flächen sollen zur Straße und zu den Nachbarn hin keine festen Einfriedungen erhalten, mit Rasen befestigt und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

Die im Plan angegebene Zahl der Vollgeschosse und Firstrichtung ist zwingend.

Im Gebiet der Planstraßen A und D können folgende Ausnahmen zugelassen werden: Östlich der Straße A und beiderseits der Straße D können Gebäude mit 2 Vollgeschossen ohne Drempele und einer Dachneigung von 25-30° mit einer Grundflächenzahl von 0,3 einer Geschosflächenzahl von 0,6 errichtet werden, wenn dieses von allen Anliegern der östlichen Straßenseite der Straße A (außer Flurstück 19) bzw. allen Anliegern der Straße D beantragt wird.

Der Wortlaut der Begründung zu den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung mit seiner ausdrücklichen Erwähnung der Nachbarn und den beschriebenen Zustimmungsvorbehalten zeigt, dass der seinerzeitige Plangeber den durch die jetzige Planänderung berührten Festsetzungen über die Anzahl der Vollgeschosse, die Dachneigung, die Baugrenzen, die Firstrichtung und die GFZ ersichtlich nachbarschützenden Charakter beimessen wollte. Sie dienen insoweit nicht allein einem städtebaulichen Gestaltungskonzept.

Durch die nunmehr geplante Änderung dieser Festsetzungen wird diesem planerischen Ansatz nicht mehr Rechnung getragen. Es ist darüber hinaus ein „Dominoeffekt“ zu befürchten, der letztlich das gesamte Plangebiet „Beekenkamp“ erfassen könnte und durch den mit der angedachten Nachverdichtung erzielbaren Zuwachs an Wohnraum nicht gerechtfertigt werden kann. Die geplante Nachverdichtung im Planänderungsbereich eignet sich deshalb nicht, den massiven Eingriff in das bisherige nachbarschützende Planungsgefüge zu rechtfertigen, jedenfalls dürfte sie im Rahmen der gebotenen Abwägung nicht von derartigem Gewicht sein, dass sie eine Zurückstellung im Rahmen einer planerischen Abwägung erfordert. Bereits vor diesem Hintergrund fehlt es an einer Verträglichkeit der Nachverdichtung mit der Wohnnachbarschaft.

Erst recht gilt dies, wenn man die mit der Nachverdichtung einhergehende zusätzliche Immissionsbelastung der Wohnnachbarschaft mit in den Blick nimmt. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass angesichts der zentralen Lage des Plangebiets und der gegebenen Vorbelastung durch die frühere gewerbliche Nutzung mit einem entsprechenden Zu- und Abgangsverkehr auch eine verdichtete Wohnbebauung umgebungsverträglich gestaltet werden könne, wie es in der Planbegründung anklingt. Diese Betrachtung verkennt nämlich, dass angesichts der bereits seit Jahren aufgegebenen gewerblichen Nutzung eine Vorprägung durch Verkehrslärm in dem zu betrachtenden Planbereich nicht mehr existiert, die noch für die umgebende Nachbarschaft von Bedeutung ist.

Die gebotene Rücksichtnahme ist auch nicht deshalb anzunehmen, weil Stellplatzflächen unmittelbar straßennah festgesetzt werden sollen und der ruhende Verkehr im Übrigen in Tiefgaragen verwiesen wird. Die Ausweisung von Stellplatzflächen in Straßennähe dürfte sich angesichts der oben zitierten Festsetzungen bereits als nicht statthaft erweisen. Sie widerspricht dem bisherigen Planungsrecht, welches insoweit nachbarschützend ausgestaltet ist. Eine zwingende Festsetzung ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen können wir im Übrigen nicht erkennen.

Nach alledem verstößt die Planung auch gegen das Abwägungsgebot.

Wir bitten deshalb nochmals darum, von der Planänderung Abstand zu nehmen.

HüttenbrinkPartner
Rechtsanwälte mbB

Rechtsanwalt