

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2004/013
	Status:	öffentlich
TOP: 5	AZ:	
	Datum:	02.02.2004
Bebauungsplan GE 19 "Röwekamp/ Landwehr", 3. Änderung: Ergebnis der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligte Fachbereiche:	Tiefbau und Bauverwaltung	
Verfasserin:	Frau Bischoff	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	18.02.2004	Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss

Erläuterung:

Die Eigentümer der Parzelle 50 (Röwekamp 24) beabsichtigen, das über 1.000 m² große Grundstück in zwei annähernd gleichgroße Parzellen zu teilen und mittig mit einem Doppelhaus zu bebauen. Das geplante Bauvorhaben überschreitet die Baugrenze um knapp 5 m.

Um das städtebaulich durchaus vertretbare Vorhaben der Antragsteller realisieren zu können, sollte ursprünglich im Vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB die überbaubare Fläche für oben genannte Parzelle erweitert werden. Die Evangelische Kirche Gemen als Eigentümerin des angrenzenden Grundstückes Käthe-Kollwitz-Weg 32 erklärte sich mit der Änderung einverstanden. Die Anlieger Röwekamp 22 und 26 sowie Käthe-Kollwitz-Weg 32 äußerten mit Schreiben vom 31.10.2003 (vgl. Vorlage V 2003/187) Bedenken gegen die Ausdehnung der überbaubaren Fläche, da ein Eingriff in die Privatsphäre befürchtet wird. Die Vorlage, welche die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes GE 19 „Röwekamp/ Landwehr“ vorbereitete, wurde schließlich in der UPA-Sitzung vom 05.11.2003 von der Tagesordnung genommen, da aufgrund der Eingabe der betroffenen Nachbarn noch Klärungsbedarf innerhalb der Politik bestand.

Nach Abschluss der diesbezüglichen politischen Meinungsbildung wurde statt der bis dahin angestrebten Einzelfalllösung eine Ausdehnung der überbaubaren Fläche für das Gesamtquartier Röwekamp 24-34 favorisiert. Folglich beschloss der Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss am 09.12.2003 einstimmig die Offenlage des Entwurfes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes GE 19 „Röwekamp/ Landwehr“ mit der geänderten Zielsetzung einer „Gesamtlösung“.

Der Entwurf zur 3. Änderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.01.2004 bis 04.02.2004 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Folgende

Anregungen von privater Seite bedürfen allerdings einer entsprechenden Beschlussfassung.

Ablehnende Stellungnahmen:

1.)

**Hendrik Böing und Ute Gehling, Röwekamp 22, Schreiben vom 15.01.04,
Franz-Josef und Annette Böing, Röwekamp 22a, Schreiben vom 15.01.04,
Dietmar Fohlmeister und Ch. Selting-Fohlmeister, Röwekamp 26, Schreiben
vom 18.01.04,
Paul Selting, Röwekamp 26, Schreiben vom 18.01.04,
Christoph und Sigrid Hadder, Röwekamp 28, Schreiben vom 15.01.04,
Mariechen Rotthues, Röwekamp 30, Schreiben vom 15.01.04:**

*Eine Änderung des o. g. Bebauungsplanes lehnen wir strikt ab. Begründung:
An einer Hinterbebauung unseres Grundstückes sind wir nicht interessiert. Auch die
durch die Erschließung anfallenden Kosten (Abwasser etc.) sind wir nicht gewillt zu
zahlen, da eine Nutzung (Bebauung) für uns nicht in Betracht kommt. Durch die
Änderung des Bebauungsplanes wird außerdem das bestehende Erscheinungsbild
des Röwekamp massiv und unwiderruflich verändert, welches auch nicht in unserem
Interesse ist.*

Aus diesem Grund lehnen wir eine Änderung des Bebauungsplanes ab.

2.)

Dietmar Fohlmeister, Röwekamp 26, Schreiben vom 23.01.04:

Einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes können wir nicht zustimmen.

Begründung:

*An einer Hinterbebauung unseres Grundstückes sind wir nicht interessiert, weil wir
diesen Teil ausschließlich zur Erholung nutzen. Mein Schwiegervater Paul Selting ist
über 88 Jahre alt, schwer kriegsbehindert und kann sich nur im Rollstuhl
fortbewegen. Die Schwiegermutter ist 84 Jahre alt und besitzt nur noch 10%
Sehkraft. Der Garten ist für die beiden alten Leute ein persönliches Erholungsgebiet,
das sie im Sommer ausgiebig nutzen, da sie sich alleine außerhalb des Grundstückes
nicht bewegen können.*

*Da meine Frau und ich die Pflege ihrer Eltern übernommen haben, sind wir nicht in
der Lage, regelmäßig in Urlaub zu fahren. Aus diesem Grunde nutzen auch wir den
Garten intensiv zu unserer Entspannung und Erholung. Jahrelanger Lärm und
Schmutz, hervorgerufen durch Baumaßnahmen, sind deshalb für uns nicht tragbar.*

*Auch der Bebauung des Nachbargrundstückes (Flurstück 50) mit einem Doppelhaus
können wir nicht zustimmen. Dort soll von der Straßenseite her bis zur
Grundstücksmitte gebaut werden. Durch eine 50° Dachneigung und dem Bau von
Garagen auf der Grenze zu unserem Grundstück wird ein Großteil unseres Gartens
kein direktes Sonnenlicht mehr bekommen, da wir auf der Nordseite zu Flurstück 50
liegen.*

*Dies wird sich nachteilig auf die Vegetation, insbesondere auf unsere
Bonsaisammlung auswirken, da diese dann im Schatten des Doppelhauses stehen
wird.*

*Eine andere Bebauung des Nachbargrundstückes ist sicher möglich, da einige
Nachbarn in der unmittelbaren Nähe dies bewiesen haben. Die baulichen
Veränderungen der Familie Böing, Elskamp und Tenbrink sind von der
Nachbarschaft positiv angenommen worden, da das Gesamtbild des Röwekamp*

dadurch nicht negativ verändert wurde. Dies kann von dem geplanten Bauvorhaben auf dem Flurstück 50 nicht angenommen werden.

Aus den o. g. Gründen sind wir gegen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Wir bitten Sie von einer Änderung abzusehen.

3.)

Christoph und Sigrid Hadder, Röwekamp 28, Schreiben vom 18.01.04:

Wir haben von der Änderung des Bebauungsplanes erfahren und legen hiermit Widerspruch ein.

Unter Punkt 2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Planänderung unter anderem damit begründet, „dass langfristig im Zuge des Generationswechsels auch bei den anderen Eigentümern das Interesse besteht, den rückwärtigen Bereich ihrer Grundstücke zu bebauen“. Diese Begründung können wir nicht teilen. Im Gegenteil, durch eine rückwärtige Hinterbebauung sehen wir die Wohnqualität stark eingeschränkt.

Sowohl wir als auch die weiteren Betroffenen sind deshalb mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke 24-34 nicht einverstanden. Die entsprechenden Stellungnahmen entnehmen Sie bitte den beigefügten Kopien.

4.)

Günter Großmann als Bevollmächtigter von Elisabeth Großmann, Röwekamp 34, Schreiben vom 02.02.04:

Hiermit erhebe ich Bedenken und führe Anregungen zum Entwurf der 3. Änderung o. a. Entwurfs. Die wesentlichen Grundsätze des wirksamen Bebauungsplanes GE 19 (Röwekamp/ Landwehr) werden durch die Änderung berührt. Hierzu zählt die Nichtberücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen ist die Möglichkeit gegeben, dass die straßenbegleitende Bebauung am Röwekamp über die rechtswirksame Baufeldtiefe von 25 m zurückspringen kann. Diese Möglichkeit führt zu einer wesentlichen Belastung der Außenwohnbereiche am Käthe-Kollwitz-Weg, durch die Ausweitung der Immissionsausbreiträume von Verkehrslärm der Coesfelder Straße (Isophen/ Lärmtrichterbereich Coesfelder Straße/ Röwekamp) und den Schul-/ Sporteinrichtungen westlich Röwekamp und nördlich der Coesfelder Straße. Weil die Belange des Immissionsschutzes bzw. deren Auswirkung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht in einer plausiblen, prüfungsfähigen gutachterlichen Begründung abgehandelt sind, bestehen erhebliche Bedenken, dass ein gesundes Wohnverhältnis nicht mehr gewahrt wird. Die durch die Änderung verursachten Auswirkungen auf die Anforderungen gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB werden nicht berücksichtigt und in der Begründung nicht ausreichend abgehandelt. Auswirkungen auf die vorgenannten Belange unterliegen einer nachvollziehbaren Abhandlung, um somit eine gerechte Abwägung zu gewährleisten. Es besteht die Forderung, die unter § 1 a BauGB aufgeführten Belange in das Verfahren aufzunehmen.

Ich rege daher an, es bei der alten Bebauungsgrenze zu belassen und die besonderen Belastungen mit in Ihre Überlegungen einzubeziehen.

5.)

Michael Liesner, Röwekamp 16, Schreiben vom 28.01.2004:

Mit diesem Schreiben lege ich Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes GE 19, Gemarkung Gemen, Flur 3, Gemarkung Gemen-Kirchspiel, Flur 14, ein, soweit die Änderungen die Parzelle 609 (heute 1960) betreffen.

6.)

**Familie Günter Großmann, Käthe-Kollwitz-Weg 24, Schreiben vom 20.01.04,
Ludger Koppe, Käthe-Kollwitz-Weg 26, Schreiben vom 16.01.04,
Gerd Funke, Käthe-Kollwitz-Weg 26a, Schreiben vom 15.01.04,
Hans-Georg Vosskamp, Eigentümer des Grundstücks Käthe-Kollwitz-Weg 26a,
Schreiben vom 20.01.04,
Ulrich und Gisela Sieverding, Käthe-Kollwitz-Weg 28, Schreiben vom 15.01.04,
Jürgen Schwarzer, Käthe-Kollwitz-Weg 30, Schreiben vom 16.01.04,
Bernhard und Ursula Döring, Käthe-Kollwitz-Weg 32, Schreiben vom 17.01.04:**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Röwekamp 24-34 sind wir nicht einverstanden. Begründung:

Durch das Wegfallen der Bebauungsgrenzen auf den o. g. Grundstücken ist es möglich, bis dicht an unsere Grundstücksgrenze (3 m) zu bauen. Darin sehen wir eine Beeinträchtigung unserer Intimsphäre. Außerdem war die unzulässige Hinterbebauung der Grundstücke Röwekamp 22-34 für uns eine wichtige Entscheidungshilfe, unser Haus auf dem Käthe-Kollwitz-Weg zu bauen. Aus diesen Gründen lehnen wir eine Änderung des Bebauungsplanes ab.

7.)

Bernhard und Ursula Döring, Käthe-Kollwitz-Weg 32, Schreiben vom 18.01.04:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Röwekamp 24-34 sind wir nicht einverstanden. Begründung:

Durch das Wegfallen der Bebauungsgrenzen auf den o. g. Grundstücken ist es möglich, bis dicht an unsere Grundstücksgrenze (3 m) zu bauen. Darin sehen wir eine starke Beeinträchtigung unserer Wohnqualität. Bei unserer Entscheidungsfindung für ein passendes Grundstück wurde ausdrücklich auf die unzulässige Hinterbebauung der o. g. Grundstücke hingewiesen. Diese Tatsache veranlasste uns, das Haus am Käthe-Kollwitz-Weg zu bauen. Da unser Grundstück eine geringe Tiefe aufweist, steht unser Haus relativ nah an der Grenze. Schicht- und Nachtdienst erfordern überdurchschnittlich viel Ruhe in der Nachbarschaft, da über Tag geschlafen werden muss.

Aus diesen Gründen lehnen wir eine Änderung des Bebauungsplanes ab.

8.)

Günter und Carola Großmann, Käthe-Kollwitz-Weg 24, Schreiben vom 03.02.04:

Hiermit erhebe ich Bedenken und führe Anregungen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes GE 19 „Röwekamp/ Landwehr“ und die Begründung. Die wesentlichen Grundsätze des wirksamen Bebauungsplanes GE 19 werden durch die Änderung berührt.

Durch die Baufeldzusammenlegung der Bebauung entlang Röwekamp/ Käthe-Kollwitz-Weg ist ein Heranrücken von Wohnbebauung an die westliche Grundstücksgrenze der relativ schmalen Grundstücke entlang des Käthe-Kollwitz-Weges bis zu 3 m, unter Berücksichtigung der Abstandsregelung nach BauONW, möglich. Dies führt zu einer räumlichen Einengung, die einen erheblichen Einschnitt in die bestehenden Wohnverhältnisse darstellt und eine auslösende Wirkung auf den bestehenden Rechtsanspruch (wirksamer Bebauungsplan) mit sich führt. Weil der Erwerb und die bestehende Bebauung auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes erfolgt ist und eine bauliche Verdichtung nicht zu erwarten war, wird hiermit vorsorglich eine Anspruchsanforderung bei Wirksamwerdung der Änderung geltend gemacht. Die durch die Änderung verursachten Auswirkungen auf die Anforderungen gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB werden nicht berücksichtigt

und in der Begründung nicht ausreichend abgehandelt. Auswirkungen auf die vorgenannten Belange unterliegen einer nachvollziehbaren Abhandlung, um somit eine gerechte Abwägung zu gewährleisten. Es besteht die Forderung, die unter § 1 a BauGB aufgeführten Belange in das Verfahren aufzunehmen.

Zustimmende Stellungnahme:

1.)

Karin Reiffer, Eigentümerin des Grundstücks Röwekamp 32, Schreiben vom 18.01.04:

Einer Änderung des o. g. Bebauungsplanes stimme ich als alleinige Eigentümerin des Grundstücks Röwekamp 32 ausdrücklich zu. Begründung:

An einer späteren Hinterbebauung meines Grundstücks Röwekamp 32 bin ich sehr interessiert.

Soweit meine 87-jährige Mutter, Else Dahlhaus, in Unkenntnis der Sach- und Rechtslage in diesem Kontext eine ablehnende Willenserklärung abgegeben haben sollte, lag keine Vollmachtserklärung von hier vor.

Kurz, an irgendwelchen Aktionen von Anliegern, die sich gegen Ihre vernünftige Planung richten, beteilige ich mich in keiner Weise.

Zusammenfassende Abwägung und Beurteilung

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes GE 19 „Röwekamp/ Landwehr“ stellt aus rein städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Nachverdichtung der sehr großen Grundstücke dar. Besonders unter dem Aspekt eines schonenden Umgangs mit noch verfügbaren Baulandreserven ist eine solche Angebotsplanung für bisher nicht bebaubare Innenlagen durchaus geboten. Die Inanspruchnahme dieser neuen Baulandflächen obliegt dabei weiterhin dem jeweiligen Eigentümer, so dass dieser allein über Zeitpunkt und Umfang etwaiger Beeinträchtigungen seiner bisherigen Wohnsituation entscheiden kann.

Gegen eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke bestehen auch aus nachbarschutzrechtlichen Belangen keine Bedenken, da auf Basis der geltenden Bauvorschriften (z. B. Abstandsflächenregelung) ein ausreichender Schutz der nachbarlichen Interessen gewährleistet wird. Zudem können Nebenanlagen wie Garagen bereits heute im rückwärtigen Bereich errichtet werden, da sie generell außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Trotz der aus städtebaulichem Ermessen zu befürwortenden Ausdehnung der überbaubaren Fläche wird verwaltungsseitig empfohlen, entsprechend dem mehrheitlichen Wunsch der Anlieger, von der Änderung des Bebauungsplanes abzusehen. Aufgrund der zahlreich eingegangenen Bedenken vermeintlich betroffener Bürger und dem überwiegenden Desinteresse der Anlieger Röwekamp 26-34, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu bauen, sollte die Änderung des Bebauungsplanes unter Würdigung der Bürgerinteressen vorerst nicht weiter verfolgt werden.

Dem Antrag der Eigentümer der Parzelle 50 auf Verschiebung der Baugrenze wird nicht stattgegeben. Das Bauvorhaben hat sich somit an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu orientieren.

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Anregung der betroffenen Anlieger, von der 3. Änderung des Bebauungsplanes GE 19 „Röwekamp/ Landwehr“ abzusehen, wird entsprochen.
- 2.) Dem Antrag der Eigentümer der Parzelle 50 auf Ausdehnung der überbaubaren Fläche zwecks Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird aus o. g. Gründen nicht stattgegeben.
- 3.) Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes GE 19 „Röwekamp/ Landwehr“ wird eingestellt.

Anlagen:

Anlage 01 - Katasterauszug (1 Seite)