

## Stellungnahmen und Abwägungsempfehlungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 vom 27.08.2010 -27.09.2010 eingegangene Stellungnahmen

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsempfehlung</b>
Bürger	<p>Erschüttert habe ich heute die Beschlussvorlage 063/2010 der Verwaltung gelesen.</p> <p>Das kann ja wohl nicht wahr sein, dass ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 112 "Westlich der Dülmener Straße" eingeleitet werden soll. Da ist der Bebauungsplan noch tauf frisch und noch kein Bauherr hat den 1. Spatenstich gemacht, schon plant die Gemeinde eine Änderung. Gibt es überhaupt keine Rechtssicherheit mehr für die Mehrzahl der Bürger und die anderen Käufer von Grundstücken? Sollen hier tatsächlich die Eigeninteressen eines einzelnen Bürgers siegen?</p> <p>Ich will an dieser Stelle überhaupt keine fachliche Auseinandersetzung führen. Mir geht es um das Grundsätzliche. Jeder, der ein Grundstück erworben hat, kannte den existierenden Bebauungsplan und hat sich hiernach zu richten und ansonsten von seinen Bauwünschen Abstand zu nehmen. Das gilt auch für den hier antragstellenden einzelnen Bürger. Es gibt noch genügend freie Grundstücke, bei denen die Interessen dieses Bürgers hätten umgesetzt werden können. Man hat sich vorher zu informieren, ob Grundstück und Baupläne (Hauptfirstrichtung, Dachneigung) mit dem vorhandenen Bebauungsplan umgesetzt werden können. Es kann nicht</p>	<p>Ein Bebauungsplan wird aufgestellt oder geändert sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches Änderungserfordernis wurde hier nun bereits zu einem frühen Zeitpunkt ersichtlich. Eine Verpflichtung, einen Bebauungsplan über eine bestimmte Zeitspanne unverändert zu lassen, existiert nicht.</p> <p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Den Grundstückskäufern entsteht durch die Änderung des Bebauungsplanes kein erheblicher Nachteil. Die</p>

	<p>sein, dass diejenigen, die bereits gekauft haben auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplan, nunmehr einen anderen Bebauungsplan vorgesetzt bekommen zum Wohle eines einzelnen Bürgers und zu ihrem Nachteil (keine "homogene Dachlandschaft" und kein "geordnetes Straßenbild").</p> <p>Ein Änderungsverfahren wertet den vorhandenen Bebauungsplan erheblich ab, da von einem "einheitlichen Ortsbild" Abstand genommen wird. Die beiden Grundstücke waren für Doppelhäuser vorgesehen und nicht für Einfamilienhäuser. Dieses wusste der Bürger. Deshalb kann er nicht erwarten, dass nunmehr der Bebauungsplan extra für seine Interessen geändert wird.</p> <p>Will die Verwaltung den Wünschen der Volksbank entsprechen, da "die Nachfrage nach Doppelhäusern begrenzt ist"? Für diesen Planungsfehler- der nicht überrascht und abzusehen war - haftet allein der Investor. Dies ist sein Problem, kann jedoch nicht zu Lasten der Vorteile des vorhandenen Bebauungsplans und der Interessen anderer Grundstückseigentümer gehen.</p> <p>Ich bitte den Ausschuss eindringlich, beide Anträge hinsichtlich Hauptfirstrichtung und Dachneigung ablehnen und meine Stellungnahme allen Ausschussmitgliedern zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Ich werde ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan zu Lasten der "städtebaulichen Gestaltung" auf keinen Fall akzeptieren.</p> <p>Hier wird ohne jede Not das Wohl eines Einzelnen über das</p>	<p>Bebaubarkeit wird nicht eingeschränkt. Auf Grund der Begrenzung des Änderungsbereiches auf einen Randbereich des Bebauungsplanes kann insbesondere im Inneren des Quartiers um die zentrale Grünfläche herum, das den Charakter des Wohngebietes prägt, der hohe gestalterische Anspruch gewahrt werden. In den Randbereichen wird die Gestaltungsqualität geringfügig beeinträchtigt. Dieser Belang wird jedoch hinter die Belange des Klimaschutzes zurückgestellt.</p> <p>Das Änderungsverfahren wird nicht aus wirtschaftlichen Gründen durchgeführt, sondern stellt eine Abwägung zwischen Belangen des Klimaschutzes und der städtebaulichen Gestaltung dar. Eine besondere Beeinträchtigung privater Belange wird wie oben erläutert nicht gesehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Änderungsverfahren wird durchgeführt, es beschränkt sich jedoch auf die Frage der Firstrichtung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen auf die bestehenden Klagemöglichkeiten wird bei der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt hingewiesen.</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes und dabei insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind gemäß § 1 Abs. 6 genauso wie die Gestaltung des Ortsbildes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen</p>
--	--	---

Kreis Coesfeld	<p>der Allgemeinwohl gesetzt. Das kann nicht richtig sein. Richtig schreibt die Verwaltung: "Eine Aufhebung der festgesetzten Firstrichtung würde die städtebauliche Qualität an der Olympiastraße mindern". Dieses gilt es verhindern.</p> <p>Eine "klimaschonende Bauweise" ist natürlich auch ohne Änderungsverfahren möglich, da die vorhandene "Festlegung in der Regel auch die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht".</p> <p>Der Planer des Bürgers sollte sich mal etwas mehr Gedanken machen und nicht sofort nach einem Änderungsverfahren schreien.</p> <p>Der Fachdienst <b>Kommunale Abwasserbeseitigung</b> weist auf die erforderlich werdenden wasserrechtlichen Verfahren gemäß §§ 8,9 und 10 WHG und 58 I LWG hin.</p> <p>Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserläufe 365 und 327 (Durchlässe) ist nachzuweisen.</p>	<p>besonders zu berücksichtigen. In der Abwägung zwischen diesen Belangen wird nun jedoch der Belang der Gestaltung des Ortsbildes zurückgestellt.</p> <p>Die Ausführungen hinsichtlich der möglichen Nutzung von Solarenergie bezogen sich auf alle übrigen Baugrundstücke. Die Grundstücke im Änderungsbereich stellen hier eine Abweichung von dieser Regel dar. Deshalb wird das Änderungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Insgesamt wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Das Änderungsverfahren wird durchgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren sind rechtzeitig eingereicht worden.</p>
----------------	--	---

--	--	--