

Energie. Wirtschaft. Planen, Bauen, Immobilien.

KALDEWEI
RECHTSANWALT

KALDEWEI RECHTSANWALT | Gutenbergstraße 9 | 49479 Ibbenbüren

An die
Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

Hendrik Kaldewei, LL. M.
Rechtsanwalt, Master of Laws in Taxation

Gutenbergstraße 9
49479 Ibbenbüren
Telefon +49 54 51 89998-0
Fax +49 54 51 89998-15
E-Mail: info@kanzlei-kaldewei.de
Internet: www.kanzlei-kaldewei.de

in Kooperation mit

S T R A T M A N N
Steuerberater PartmbB
www.steuerberater-stratmann.info

Ibbenbüren, den 30.05.2022

Az.: 84/22-HK /HK

**Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick
Einwendung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Mandant:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in obiger Angelegenheit teile ich mit, dass ich die rechtlichen Interessen meines vorbenannten Mandanten in diesem Verfahren vertrete. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Sodann erhebe ich Namens und kraft Vollmacht meines Mandanten folgende Einwendungen gegen die Planung:

Das Wohngrundstück meines Mandanten grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Er erkennt durch eine Realisierung des Bebauungsplans eine deutliche Verschlechterung seiner eigenen Wohnsituation und zwar zum einen aufgrund der optischen Wirkungen der Gebäude und zum anderen aufgrund des durch das Vorhaben bedingten zusätzlichen Erschließungsverkehrs. Darüber hinaus sieht er bei den Planentwürfen auch grundlegende Planungsgrundsätze und -vorgaben verletzt.

Im Einzelnen:

Kreissparkasse Steinfurt
(BLZ 403 510 60) Kto. 72 787 377
IBAN DE28 4035 1060 0072 7873 77
BIC WELADED1STF
Finanzamt Ibbenbüren
Steuernr. 327/5104/1397
Ust-IdNr. DE 223953192

1. Mangelnder Bedarf an Geschosswohnraum/ Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung

Gemäß der Planbegründung soll das geplante Vorhaben der veränderten Nachfragesituation hinsichtlich des bestehenden Bedarfes nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Rosendahl Rechnung tragen. Eine Angabe dazu, wie dieser Bedarf aussehen und woraus er sich ergeben soll, bleibt die Planbegründung indes schuldig. Dies ergibt sich indes in keiner Weise von selber. So ist die Einwohnerzahl von Rosendahl bereits seit vielen Jahren bei etwa 11.200 nahezu konstant, so dass sich ein zusätzlicher Bedarf jedenfalls nicht aufgrund gestiegener Einwohnerzahlen ergeben kann. Auch hat die Gemeinde derzeit keine eigenen Baugrundstücke in der Vermarktung. Diese Variante sollte indes der privaten Projektierung vorgezogen werden, weil auf diese Weise eine dem Bedarf angepasste Bautätigkeit entfaltet werden kann, bei der auch weitere städtebauliche wichtige Gesichtspunkte Berücksichtigung finden können. So teilt die Gemeinde gemeindliche Wohnbaugrundstücke nach Ausweisung von Baulandflächen im Bebauungsplan im Rahmen einer Vergabe zu. Bei diesem Vergabeverfahren werden u. a. soziale Gesichtspunkte (Familienstand/Anzahl der Kinder etc.) berücksichtigt.

Es ist daher nicht ersichtlich, warum die Gemeinde die Wohnungsentwicklung nicht auf diese Weise steuert, um die von ihr festgelegten Prioritäten bei der Entwicklung von Wohnraum auch effektiv umsetzen zu können. Ein tatsächlicher Bedarf an Wohnraum in Geschossbauweise ist im Übrigen nicht einmal ansatzweise dargelegt worden. Ein entsprechendes Vorgehen verstößt insofern auch gegen die Ziele der Raumordnung, da gem. Ziel 3.2 des RP Münsterland die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden dürfen, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Ein nachweisbarer Bedarf besteht aber eben gerade nicht und jedenfalls nicht dargelegt. Bei der Untersuchung eines solchen Bedarfs wäre auch zu untersuchen, inwiefern ein etwaiger zusätzlicher Bedarf an Wohnraum nicht auch durch die vorrangige Ertüchtigung/ Renovierung von Bestandsgebäuden gedeckt werden könnte, was im Hinblick auf die Planungsgrundsätze und –leitlinien gem. § 1 Abs. 5 BauGB, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, auch geboten wäre.

2. fehlende gesicherte Erschließung im Hinblick auf die Parkmöglichkeiten und die Wasserentwässerung

Die Planung ist auch abzulehnen, weil sie Nutzungskonflikte aufwirft, die sie nicht befriedigend löst. Zwar wird der durch die planbedingten Maßnahmen ausgelöste Parkplatzbedarf wohl zu erheblichen Teilen auf dem Plangebiet selbst abgedeckt. Bereits insofern ist jedoch

fraglich, ob ein Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend ist. Erschwerend kommt allerdings hinzu, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens mit dem Wegfall öffentlicher straßenbegleitender Parkflächen zu rechnen ist, die heute schon zur Deckung des reinen Anwohnerbedarfs erforderlich sind.

Im Hinblick auf die Grundstücksentwässerung ist zum heutigen Zeitpunkt völlig offen, ob das kommunale Leitungsnetz, welches heutigen Standards nicht mehr genügen dürfte, überhaupt hinreichend leistungsfähig ist. Hierbei handelt es sich indes um eine unverzichtbare Planungsgrundlage. Sofern es um die Entwässerung des Plangebiets von Niederschlagswasser geht, sind sogar die nachbarlichen Belange meines Mandanten direkt betroffen. In der Vergangenheit ist es auch bereits mehrmals zu erheblichen Problemen mit Überschwemmungen gekommen. Es ist daher konkret zu klären, bei welchen Starkregenereignissen mit welcher Eintrittswahrscheinlichkeit infolge der Ausführung des planbedingten Vorhabens und der entsprechenden Grundstücksentwässerung mit Überschwemmungen auf dem Grundstück meines Mandanten zu rechnen wäre. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots stünde jedenfalls dann konkret in Rede, wenn schon bei Starkregenereignissen mit einer höheren Eintrittswahrscheinlichkeit als ein 10jähriges Regenereignis mit negativen Auswirkungen auf dessen Grundstück gerechnet werden müsste.

Siehe hierzu OVG Nds. Beschluss vom 15.09.2021, 1 ME 100/21, Rdn. 10; BVerwG Urt. v. 25.1.2007 - 4 C 1.06 -, BVerwGE 128, 118 = NVwZ 2007, 587 = BRS 71 Nr. 169 = juris Rn. 11, 14

3. Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung im Hinblick auf die privaten Belange des Einwenders

Schließlich erweist sich die Planung auch als abwägungsfehlerhaft, weil sie die schützenswerten privaten Belange meines Mandanten nur unzureichend berücksichtigt. So sollen die Gebäude im Plangebiet die Bestandsgebäude um ein ganzes Stockwerk überragen, was entsprechende Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Belichtung des Grundstücks meines Mandanten mit sich bringt. Dies kommt deshalb besonders zum Tragen, da die Bebauung im Südosten erfolgen soll. Die Beeinträchtigung für meinen Mandanten stellt sich insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf dessen Solaranlage dar. Gerade die Produktion von erneuerbaren Energien sollte bei der Bauleitplanung mit gesteigertem Gewicht Berücksichtigung finden. Es ist davon auszugehen, dass die Produktivität der Solaranlage durch die Bebauung empfindlich gemindert würde. Zwar ist für die Verhinderung eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot grundsätzlich ausreichend, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Vorliegend handelt es sich indes nicht um eine Frage des Rücksichtnahmegebots, sondern der angemessenen Berücksichtigung privater Belange in der planerischen Abwägung. Zum anderen können die Umstände des Einzelfalls auch ein anderes Bild ergeben. Da die Gebäude im Plangebiet das des Klägers weithin überragen werden, wird dies zu einer erheblichen Verschattung dessen Solarstromanlage und damit zu

entsprechenden Ertragseinbußen von schätzungsweise etwa 40 % führen. Eine solche Ertragseinbuße muss der Einwender indes nicht hinnehmen.

4. Fazit

Nach alledem ist festzustellen, dass es keine stichhaltigen planerischen Gründe für die Bauleitplanung gibt und es daher schon an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehlt. Mangels nachgewiesenen Bedarfs an neuem Wohnraum stellt die Planung auch einen Verstoß gegen die Vorgaben der Raumordnung dar. Darüber hinaus gibt die Gemeinde mit einem solchen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Steuerung bei der Deckung des Wohnbedarfs aus der Hand, weshalb sie insbesondere nicht in der Lage ist, soziale Aspekte bei der Vergabe von Wohnraum zu berücksichtigen.

Konkret stellt sich die Planung als unreif und unausgewogen dar, weil wesentliche Planungsgrundlagen noch unermittelt sind und im Übrigen die Belange meines Mandanten (in gleicher Weise aber auch der weiteren Nachbarn) nur unzureichend berücksichtigt sind. Weder die Grundstücksentwässerung, noch die Versorgung des Quartiers mit ausreichendem öffentlichem Parkraum ist geklärt. Darüber hinaus würde die Bebauung aufgrund ihrer Geschossigkeit und Massivität zu einer erheblichen Verschattung des Grundstücks und der Solaranlage meines Mandanten führen, was auch zu entsprechenden empfindlichen Werteinbußen und einer Verschlechterung der Wohnqualität meines Mandanten führen würde.

Nach alledem ist die Planung wegen mangelnden Bedarfs und Unverträglichkeit abzulehnen. Denkbar wäre allenfalls die Planung und Realisierung eines deutlich kleineren Wohnensembles mit gleichzeitig geringeren Gebäudehöhen.

Mit freundlichen Grüßen,



- Kaldewei, LL. M. -
Rechtsanwalt

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit über Rechtsanwalt Kaldewei vom 30.05.2022 bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick

Anlage II zur SV X/247 317

Die Bedenken hinsichtlich eines mangelnden Bedarfes an Wohnraum im Geschosswohnungsbau sowie eines Verstoßes gegen die Ziele der Raumordnung werden zurückgewiesen.

Im Hinblick auf den bestehenden Bedarf an Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Rosendahl ist unter Berücksichtigung aktueller Studien folgendes auszuführen:

Zwar ist die Gesamtzahl der Bevölkerung in Rosendahl in den letzten Jahren annähernd konstant und wird sich nach Vorausberechnungen (Prognose 2040 IT.NRW) auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich ändern, jedoch zeichnet sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Form des demographischen Wandels mit einer Zunahme der über 65-jährigen bzw. älteren Bevölkerung ab.

Diese Situation wird durch die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes NRW 2020 (NRW Bank) bestätigt. Als wesentliche Einflussgröße für die Wohnraumnachfrage in den kommenden Jahren wird die deutliche Zunahme der Zahl der Haushalte benannt, die mit einem deutlichen Anstieg der Alleinlebenden einhergeht. Hier wird sich perspektivisch insbesondere der Übergang der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) in das Rentenalter mit der damit einhergehenden Nachfrage nach seniorenrechtlichem, barrierefreiem Wohnraum auswirken.

Ergänzend zu dieser Entwicklung wird weiterhin eine stetig fortschreitende Verringerung der Haushaltsgrößen (Pers./Haushalt) prognostiziert (Wohnungsmarktbericht NRW 2022 (NRW Bank)). Im Kreis Coesfeld sinkt die Haushaltsgröße beispielweise von 2,27 im Jahr 2021 auf 2,18 im Jahr 2040 bei gleichzeitiger steigender Zahl an Haushalten um ca. 4,3 % (Haushaltsmodellrechnung IT.NRW).

Vor diesem Hintergrund ist auch trotz stagnierender oder langfristig auch leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen (Prognose IT NRW 2040) weiterhin von einem Bedarf nach Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau in Rosendahl auszugehen.

Der Anregung, dass eine gemeindliche Vermarktung von Grundstücken mit Vergabekriterien der privaten Projektierung vorgezogen werden soll, betrifft nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren, dass die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers als vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet hat. Es handelt sich um eine im Privateigentum befindliche Fläche im Siedlungsbereich, bei der Wohnraum im Geschosswohnungsbau geschaffen und damit ein Beitrag zur Deckung des oben angeführten Bedarfs erbracht werden kann. Insofern bietet sich hier für die Gemeinde unter Nutzung privatwirtschaftlichen Engagements auf einem zentral im Ortskern gelegenen Grundstück die Möglichkeit Wohnraum für eine alternde Gesellschaft im Ortskern zu entwickeln.

Die Aussage, es bestehe kein Bedarf für die wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet ist, wie oben dargelegt, nicht zutreffend.

Selbstverständlich kann die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum leisten. Allerdings obliegt der Umgang mit Bestandsimmobilien den jeweiligen privaten Eigentümern und entzieht sich insofern dem direkten Zugriff der Gemeinde. Zudem ist die Renovierung bestehender Bausubstanz nicht geeignet den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Mit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen in zentraler Lage leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur der Innenentwicklung im Sinne des § 1a (2) Satz 1 BauGB.

Die Bedenken hinsichtlich aufgeworfener Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Zahl der im Plangebiet nachgewiesenen Stellplätze werden zurückgewiesen.

Die Planung erfüllt die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die notwendigen Stellplätze. Diese wurden zudem an die Zielsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rosendahl angepasst.

Auf Basis der nunmehr vorgesehenen 18 Wohneinheiten wurde die Zahl der Pkw-Stellplätze im Plangebiet von 23 auf 27 auf dem Grundstück erhöht, so dass nun ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit vorgehalten wird.

Die Bedenken hinsichtlich der geringen Anzahl der durch die Planung entfallenden Stellplätze im öffentlichen Raum wird zurückgewiesen, da nach wie vor eine ausreichende Zahl öffentlicher Stellplätze im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um zugewiesene Anwohnerstellplätze handelt.

Die Bedenken hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung werden zurückgewiesen.

Zwischenzeitlich wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und das Ergebnis in der Planung vorliegenden berücksichtigt. Die Entwässerungskonzeption sieht eine Drosselung des abfließenden Niederschlagswasser auf 68 l/s*ha (10 l/s insg.) und eine Einleitung in die Kanalisation an der Gustav-Böcker-Straße vor, was dem derzeitigen Abflussverhalten entspricht. Somit wird durch die Planung keine Verschlechterung der Entwässerungssituation herbeigeführt.

Zur Vermeidung von Überflutungen von Nachbarflächen im Starkregenfall werden im südwestlichen Grundstücksbereich in den Außenanlagen Mulden angelegt, welche das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen können.

Im Übrigen berücksichtigt das Entwässerungskonzept ein 30-jähriges Regenereignis, sodass nicht von einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots gesprochen werden kann.

Die Bedenken hinsichtlich der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung werden zurückgewiesen. Mit einer Höhe von ca. 11,50 m fügen sich die Gebäude in das städtebauliche Umfeld ein. Aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden. Zudem ist das Plangebiet zentral im Ortskern gelegen, so dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann, auch wenn die unmittelbar angrenzende Bebauung mit einem bis anderthalb Vollgeschossen eine geringfügigere Baukörperhöhe aufweist. Zudem ist festzustellen, dass ein Anspruch auf dauerhaften und unveränderten Erhalt einer bestehenden Situation durch das Planungsrecht nicht begründet wird. Dies gilt im Übrigen auch für die Nutzung der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Solaranlage. Grundsätzlich ist auch bezüglich der Nutzung der Solaranlage nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung nachbarlicher Belange auszugehen, da durch die geplante Bebauung die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden.

Die Behauptung, es sei mit Ertragseinbußen von 40 % zu rechnen, ist im Übrigen nicht weiter belegt und aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse nicht nachvollziehbar.

Die Aussage, es gebe keine planerischen Gründe für die Planung wird zurückgewiesen. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung.

Zur öffentlichen Auslegung wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass die Höhenentwicklung der Gebäude reduziert wurde und die Anzahl der Stellplätze im Hinblick auf die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rosendahl angepasst wurde.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung in abwägungserheblichen Umfang erfolgt nicht, zumal die Bebauung die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhält.

Der Anregung, ein kleineres Wohnensemble mit geringeren Gebäudehöhen, wird insofern gefolgt, als dass die Baukörperhöhe um über einen Meter und die Anzahl der Wohneinheiten um vier reduziert wird.