



Tisch-Sitzungsvorlage

für die Sitzung

am:

TOP:

Status:

Rat

05.02.2020

9.

öffentlich

1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE13 'Wohnanlage Eschstraße'

1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen

2. Satzungsbeschluss

Für die Umsetzung der mit Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.09.2019 festgelegten Bebauung hat es kurzfristigen Anpassungsbedarf hinsichtlich der Abstandsflächen zu den jeweils seitlichen Nachbarn der straßenseitigen Grundstücksteile gegeben.

Die beschlossene Bebauung ist bereits im Genehmigungsverfahren, eine Umplanung ist nur mit hohem Aufwand möglich. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist aus städtebaulichen Gründen eine Festsetzung eines geringeren Maßes der Abstandsflächen im Bebauungsplan möglich und zulässig. Eine solche Festsetzung hat der Gemeinderat schon an anderer Stelle getroffen. Ein Mindestabstand von 3,00 m wird eingehalten.

Seitens der Investoren wurden die beiden betroffenen Nachbarn im Vorfeld informiert und hatten grundsätzlich auch ihre Zustimmung signalisiert. Mit Schreiben vom 27.01.2020 wurden diese betroffenen Anlieger formell beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Zuge der Beteiligung hat sich einer der Nachbarn geäußert und sein Einverständnis zurück gezogen. Der andere Anlieger hat keine Anregungen vorgetragen. Die Frist zum Vorbringen von Anregungen lief am 03.02.2020 aus.

Die eingegangenen Anregungen sind mit einer Beschlussempfehlung in der unten stehenden Aufstellung ausgeführt.

1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten des Änderungsverfahrens

Beschlussempfehlung

Von vorgebrachte Anregungen:	Beurteilung und Beschlussempfehlung (B)
Anregung von privat (E-Mail vom 11.11.2019) ... Mit der angestrebten Änderung gegenüber § 6 Abs. 5 BauO NRW 2019 der Abstandsflächen gegenüber meinem angrenzenden Grundstück an der Eschstraße bin ich NICHT einverstanden. Mit der vereinfachten Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE13 'Wohnanlage Eschstraße' im Ortsteil Südlohn / Beteiligung der betroffenen Grundstücksnachbarn nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bin ich NICHT einverstanden. Das Wichtigste: Ein Mindestabstand von 3,70 m soll erhalten bleiben! Ich empfehle und bestehe auf mehr Abstand als 3,70 m, wenn dies gesetzlich möglich ist/ mir zusteht. Mit 3,00 m oder weniger als 3,70 m Abstand bin ich NICHT einverstanden!	Beschlussempfehlung B1 Der Anregung wird entsprochen. Nach Absprache mit den Investoren wird die Bebauung zum Grundstück des Anregungsgebers dahingehend angepasst, dass die Tiefgeragenzufahrt an die gemeinsame Grundstücksgrenze verlegt wird, um die abstandsfläche von 3,70 einzuhalten. Die Festsetzung gilt damit nur zum östlichen Nachbarn.

Begründung:

1. Auf meinem Grundstück, insbesondere in meiner Werkstatt, stelle ich alleine Designermöbel als Einzelstücke her. Hierzu setzte ich auch Sägen und Maschinen ein, welche zeitweise Immissionen Versursachen. Dies ist auch so seitens des Kreises Borken genehmigt und abgenommen.

Bisher gab es nie Probleme mit den Nachbarn. Je dichter so eine hohe Bebauung mit vielen Parteien an die Werkstatt heranrückt, je eher sind Geräusche wahrnehmbar. Da es sich hier um meine Existenz meiner Familie handelt, möchte ich Problemen vorbeugen und empfehle größeren Abstand.

2. Durch die Herabsetzung der Abstandsflächen auf 0,3 H, wird mein Grundstückswert herabgesetzt. Bei einer späteren Umnutzung bzw. beim Verkauf des Anwesens wird dies nachteilig für mich bewertet, da ein hoher Baukörper sehr dicht an der Grenze steht.

3. Das BauGB sieht eine angemessene Frist für eine Stellungnahme vor. Das Schreiben vom 27.01.2020 erhielt ich am 28.01.2020.

Ich komme ursprünglich aus den Niederlanden und spreche zwar deutsch, muss aber eine Gelegenheit haben, mich über Umfang und Auswirkungen der Änderung rechtssicher informieren zu können. Dies ist innerhalb von 5 Tagen, davon nur 2 Werktagen leider nicht möglich.

4. Ich habe Sorge, dass Aufgrund der geplanten Tiefgarage Bauschäden an meinem Haus und/oder Keller auftreten könnten.

Diese Sorge teile ich mit den umliegenden Nachbarn, dessen Häuser nicht so nah betroffen sind wie das meine.

Beim evtl. nötigen Abpumpen des Grundwassers mache ich mir große Sorgen um das Risiko (Aufgrund des hier herrschenden Sandbodens) um Risse an meinem Haus und Wassereintritt in meinen Keller.

Ich möchte an dieser Stelle auch erinnern, dass dies schon mindestens zwei mal ganz in der Nähe (Volksbank und Henricus-Stift in Südlohn) vorkam. Gab es schon Überlegungen über den Nutzen/ Übernahme einiger Netto Parkplätze als kostengünstigere, risikofreiere, nachbarfreundliche Lösung?

2. Satzungsbeschluss

1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse, die 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE13 „Wohnanlage Eschstraße“ im Ortsteil Südlohn gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
2. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Vedder

Vahlmann