Bebauungsplan Nr. 12 a „Himmelreich“ in Delbrück-Mitte, 8. Änderung

Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Nr.	Einwender	Nr.	Äußerung
1	Öffentlichkeit 1 Dr. Zacharias & Partner Rechtsanwälte 07.10.2019	1.1	<p>Gemäß der Begründung zum Beschlussvorschlag (Drucksache Nummer 2019/098) sollte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erst dann erfolgen, wenn eine gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrund- und Bodenverhältnissen vorliegt und für die Zufahrt zur Tiefgarage und den Stellplatzflächen ein schalltechnisches Gutachten erstellt ist. Insbesondere das angekündigte schalltechnische Gutachten liegt noch nicht vor, sodass bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen wird, dass eine sachgerechte Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erfolgen kann.</p> <p>Gleiches gilt, soweit ein Gutachten zur Verkehrsuntersuchung, insbesondere zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen entlang der Straße „Himmelreichallee“ in Auftrag gegeben wurde. Auch dieses Ergebnis liegt nicht vor.</p> <p>Die weiteren Ausführungen können daher nur vorbehaltlich der Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahmen erfolgen.</p>
		1.2	<p>Die derzeitigen Planungsvorlagen sehen vor, dass hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III begrenzt werden soll und die Gebäudehöhe insgesamt maximal 15 m betragen soll.</p> <p>Wir geben zu bedenken, dass der geplante Neubau des Rathauses hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe mit den nachbarlichen Belangen nicht vereinbar sein dürfte. Dies zeigt sich schon daran, dass entlang der gegenüberliegenden Seite der Straße „Himmelreichallee“ ein solches Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist, was bereits für sich eine erdrückende Wirkung befürchten lässt. Darüber hinaus ist die Begründung hinsichtlich der Auswirkungen des Rathaus Neubaus hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand nicht weiter ausgeführt. Auch diesbezüglich sind u.E. gutachterliche Stellungnahmen einzuholen.</p>
		1.3	<p>Hinsichtlich der geplanten festzusetzenden Fläche für eine Tiefgarage kann eine endgültige Stellungnahme erst dann erfolgen, wenn die schallschutztechnischen und verkehrstechnischen Gutachten vorliegen.</p> <p>Gleiches gilt, soweit eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen werden soll.</p> <p>Auch diesbezüglich lassen sich die Auswirkungen der Planvorlage derzeit nicht absehen.</p> <p>Wir sind darüber hinaus der Auffassung, dass die Frage der Festsetzung der Tiefgaragenfläche, hier insbesondere die Einfahrt der Tiefgarage, ergebnisoffen von den Ergebnissen der gutachterlichen Feststellungen bewertet werden muss. Erst wenn feststeht, welche Auswirkungen die Planänderung in schallschutztechnischer Hinsicht und bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens hat, kann mit den dann feststehenden Beurteilungsgrundlagen entschieden werden, an welcher Stelle die Einfahrt in die Tiefgarage zu erfolgen hat.</p>

		1.4	Hinsichtlich der vorgesehenen Grünfläche wird noch einmal angeregt, die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu versehen. Eine solche Zweckbestimmung dürfte der beabsichtigten Nutzung der Grünfläche als öffentlicher Park mit Gehwegen, Ruhebänken etc. entsprechen.
2	Öffentlichkeit 2 Diekmeyer Wagenknecht Nordmeyer Rechtsanwälte und Notare 17.09.2019	2.1	Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks in Delbrück, Gemarkung Delbrück, Flur 7, Flurstück 481, Kleine Straße 7. Sie haben dieses Grundstück gekauft und mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut, nachdem der Bebauungsplan Nr. 12a „Himmelreich“ in seiner ursprünglichen Fassung rechtsverbindlich geworden war. Dieser ursprüngliche Bebauungsplan wies auch noch in seiner 4. Änderung die westlich an das Grundstück unserer Mandanten angrenzenden Grundstücke 438, 456, 377 und 378 als öffentliche Grünfläche aus. Die Begründung sah an dieser Stelle eine öffentliche Parkanlage vor. Da der Bebauungsplan Himmelreich nördlich, östlich und südlich des Grundstücks unserer Mandanten Mischgebietsflächen auswies, war für unsere Mandanten die westlich festgesetzte öffentliche Grünfläche für die Bebauung ihres Grundstücks von entscheidender Bedeutung. Dadurch bestand für sie auf ihrem Grundstück nach Westen und Südwesten eine freie Sicht und eine verbindlich festgesetzte Ruhezone. Ihr Bauvorhaben haben sie danach ausgerichtet. Der nunmehr auf diesen Flächen im Wege der 8. Bebauungsplanänderung und 63. Flächennutzungsplanänderung vorgesehene Rathausbau mit einer Höhe von 15 m macht dieses Vertrauen zunichte.
		2.2	Es ist schon fraglich, ob die Durchführung dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB überhaupt erforderlich ist. Ob ein Plan städtebaulich, d. h. im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, richtet sich in erster Linie nach der Konzeption, welche die planende Gemeinde verfolgt (OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.07.2003 - 1 MN 120/03). Als Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist zu beanstanden, dass die Stadt Delbrück bei der Ausschreibung des Architektenwettbewerbs im Jahre 2017 bereits einem Bebauungsplanänderungsverfahren vorgegriffen hat, indem sie in den Ausschreibungsunterlagen festlegte: „Aufgrund der vorgesehenen Nutzung bildet der heutige Bebauungsplan keine Planungsgrundlage und soll entsprechend des Wettbewerbsergebnisses im Rahmen einer späteren Bauleitplanung angepasst werden.“ Ein solcher Vorgriff legt das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens bereits vor Verfahrensbeginn fest und verstößt dadurch gegen die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung zu verneinen, wenn bestimmte Anforderungen an die Grundsätze der Bauleitplanung verletzt werden (Ernst Zinnkan Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 1, Rd.-Nr. 32). Durch die Festlegung des Rathauses, der Tiefgarage, der Zufahrten und Zugänge und der Parkplätze an unverrückbare Stellen ist die Bauleitung vor Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes und vor Änderung des Flächennutzungsplans bereits derart festgezurr, dass das Bauleitplanverfahren zur Farce wird. Dem gegenüber sollte in einem normalen Planänderungsverfahren erst durch den abwägenden Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Delbrück sichergestellt werden, mit welchen Festsetzungen die Bebauungsplanung rechtsverbindlich werden soll. Auch ist entgegen der Begründung unter Nr. 7.2 weder das Ergebnis des Architektenwettbewerbs noch der Ratsbürgerentscheid vom 17.02.2019 als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder als eine sonstige städtebauliche Planung anzusehen. Vielmehr ist das Ergebnis des Architektenwettbewerbs als Einzelleistung eines Preisträgers anzusehen und nicht als ein Planungskonzept der Stadt Delbrück. Auch hat sich der Bürgerentscheid vom 17.02.2019 nicht mit dem Plankonzept zum Bau eines neuen Rathauses, sondern vielmehr mit

		<p>der Frage befasst, ob überhaupt ein neues Rathaus gebaut werden soll. Der genaue Standort des Rathauses war nicht Gegenstand des Bürgerentscheids. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplanentwurf von dem Plankonzept des ersten Preisträgers des Architektenwettbewerbs in wesentlichen Teilen abweicht.</p>
	2.3	<p>Zudem liegt dem vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren einschl. des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens eine Projektplanung eines Einzelprojekts zugrunde, das ausschließlich im Eigeninteresse der Stadt Delbrück erstellt werden soll. Die grundlegende Planung für den Neubau eines Rathauses hätte bereits zu früheren Zeiten bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12a „Himmelreich“ berücksichtigt werden können. Schon damals war bekannt, dass die Verwaltung auf verschiedene Gebäude aufgeteilt war und dass auf Dauer ein zentrales Rathaus notwendig würde.</p>
	2.4	<p>Außerdem verstößt die vorgelegte Planänderung gegen § 1 Abs. 6 BauGB. Es versteht sich ohne weiteres, dass die Stadt Delbrück bei einer Änderungsplanung die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht ignorieren darf und deshalb das Interesse unserer Mandanten an der Beibehaltung des bisherigen Zustands bei der Änderungsplanung in die Abwägung einzustellen ist. Das Interesse unserer Mandanten an der Beibehaltung des bisherigen Zustands ist nicht nur dann abwägungserheblich, wenn durch die Planänderung ein subjektiv öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse unserer Mandanten am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung, auch wenn es lediglich auf einer unsere Mandanten nur tatsächlich begünstigenden Festsetzung beruht (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.10.2006 - 4 BN 20/06).</p> <p>Wenn demgegenüber die Verwaltung es bisher abgelehnt hat, bei der Planung des Rathauses einen von unseren Mandanten gewünschten, etwas größeren Abstand des Rathauses von ihrem bebauten Grundstück zu halten, so ist dies ein Fehler in der Abwägung.</p> <p>Aufgrund dieser Bedenken bitten wir darum, eine von unseren Mandanten bisher angebotene einvernehmliche Lösung zu suchen.</p>

Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Nr.	Einwender	Nr.	Äußerung
1	<p>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p> <p>09.09.2019</p>	1.1	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p style="text-align: center;">33129 Delbrück</p> <p>Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>
2	<p>Bezirksregierung Detmold, Dez. 33: Ländliche Entwicklung, Bodenordnung Stapenhorststraße 62 33615 Bielefeld</p> <p>02.10.2019</p>	2.1	<p>Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.</p>
3	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn</p> <p>05.09.2019</p>	3.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Der Planungsbereich liegt im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Auenhausen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.</p>
4	<p>Deutsche Glasfaser Netz Operating GmbH Ostlandstraße 5</p>	4.1	<p>Im angefragtem Bereich: Am Himmelreich, Delbrück, Germany</p>

	46325 Borken 03.09.2019		<p>befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Beiliegend erhalten Sie die Bestands- und Übersichtspläne.</p> <p>Achtung!</p> <p>Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegtechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird.</p> <p>Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL - Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL - Trasse vorzunehmen. Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser - Versorgungsanlagen" bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird. Für die Bauerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Sollten Ihre Baumaßnahmen erst später erfolgen, ist eine erneute Planauskunft 4 Wochen vor Baubeginn anzufordern.</p>
5	Kreis Paderborn Amt für Bauen und Wohnen Aldegrevestraße 10-14 33102 Paderborn 30.09.2019	5.1	<p>Aufgrund der fehlenden naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des fehlenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bestehen gegen den Planentwurf aus Sicht von Natur und Landschaft Bedenken, die bei entsprechender Ergänzung ausgeräumt werden können.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen ebenfalls grundsätzliche Bedenken, die durch die Vorlage der angekündigten Schallprognose aufgehoben werden können.</p>
6	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Bezirksstelle für Agrarstruktur Ostwestfalen-Lippe Bohlenweg 3 33034 Brakel 19.09.2019	6.1	<p>Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - nehme ich zu der o. a. Planung wie folgt Stellung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Die Ermittlung und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren. Ich bitte um weitere Beteiligung.</p>
7	Primagas Energie GmbH & Co. KG Luisenstraße 113 47799 Krefeld 03.09.2019	7.1	<p>Wir teilen Ihnen zum Betreff mit, dass in den von Ihnen angegebenen Bereich des Bauvorhabens PLZ 33129 Delbrück – Mitte, B-Plan 12a, keine Belange der Primagas Energie GmbH & Co. KG betroffen sind. Primagas Energie GmbH & Co. KG betreibt in dem von Ihnen gekennzeichneten Bereich keine Gasleitungen im Sinne einer öffentlichen Versorgung. Diese Auskunft schließt jedoch nicht aus, dass dort von anderen GvU Gasleitungen im Sinne einer öffentlichen Versorgung betrieben werden. Ggf. ist von diesen Auskunft einzuholen.</p>

			Sollten sich auf den in Rede stehenden Grundstücken Flüssiggasversorgungsanlagen befinden, ist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer eine Auskunft einzuholen.
8	Stadt Lippstadt Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz Ostwall 1 59555 Lippstadt 04.09.2019	8.1	Gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Delbrück werden seitens der Stadt Lippstadt keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.
9	Stadt Paderborn Pontanusstraße 55 33102 Paderborn 25.09.2019	9.1	Seitens der Stadt Paderborn bestehen bezüglich der Planung keine Bedenken.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West PTI 15 Münster Dahlweg 100-102 48153 Münster 05.09.2019	10.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: Gegen die vorgelegte 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Himmelreich“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

			<p>Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.</p> <p>Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p>”Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.</p> <p>Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.” Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</p>
11	<p>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Hochstift Stiftsstraße 15 33014 Bad Driburg</p> <p>04.10.2019</p>	11.1	Gegen die vorliegende Planung bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.
12	Innogy Netze Deutschland GmbH	12.1	Seitens der Westnetz sind keine Versorgungsleitungen in dem von Ihnen zur Verfügung gestellten Bebauungsplan.

	Regionalzentrum Münster Netzplanung Rheda-Wie- denbrück Hellweg 12 33378 Rheda-Wieden- brück 23.09.2019		
13	Westfalen Weser Netz GmbH Tegelweg 25 33102 Paderborn 03.09.2019	13.1	Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.