

Einwender E
vertreten durch:

HERMANN RICHTER

Rechtsanwalt
Notar a. D.

MICHAEL RICHTER

Rechtsanwalt

RA e Richter Postfach 1554 59335 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
- Bauamt -
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Liudostr. 4
59348 Lüdinghausen
Telefon: 02591/6870
Telefax: 02591/6871
E-Mail: info@ra-richter-lh.de
www.ra-richter-lh.de

per Fax: 926300

Bürozeiten:
Mo-Fr 8.00-12.30, 14.00-17.30 Uhr
Termine nach Vereinbarung

26.10.12 MR/H

Einwender E, Bebauungsplan-
änderung Rohrkamp
Bei Antwort und Zahlung bitte angeben

SB: Rechtsanwalt Michael Richter

Bebauungsplan Rohrkamp Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten Einwender E als Eigentümer der
Grundstücke mit der postalischen Anschrift Rohrkamp 18 in 59348 Lüdinghausen,
die im Bereich des o. g. Bebauungsplanes liegen. **Vollmacht** liegt anbei.

Wir bitten um Übermittlung einer Fotokopie der dem Bebauungsplan beigelegten
Karte, aus der insbesondere die Baugrenzen sowie die Festlegungen der Mischge-
bietsflächen 1 und 2 hervorgehen.

Wir werden sodann in der Sache Stellung nehmen.

Mit freundlichem Gruß


Michael Richter
Rechtsanwalt

Sparkasse Westmünsterland
Volksbank Lüdinghausen-Offen eG
Volksbank Seppenrade eG
Finanzamt Lüdinghausen

Kto.-Nr. 16014
Kto.-Nr. 6143601
Kto.-Nr. 12000200
Steuer-Nr. 333/5887/0194

BLZ 401 545 30
BLZ 401 645 28
BLZ 400 696 22
Ust.-IdNr.: DE198935821

HERMANN RICHTER

Rechtsanwalt
Notar a. D.

Einwender E
vertreten durch:

MICHAEL RICHTER

Rechtsanwalt

RA e Richter Postfach 1554 59335 Lüdinghausen

Einschreiben – Einwurf
Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3/Planung
Borg 2
59348 Lüdinghausen

FB3
z.k. u. d. D.
u. u. Ver-
anlassung
19/11

Liudostr. 4
59348 Lüdinghausen
Telefon: 02591/6870
Telefax: 02591/6871
E-Mail: info@ra-richter-lh.de
www.ra-richter-lh.de

Bürozeiten:
Mo-Fr 8.00-12.30, 14.00-17.30 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Vorab per Fax: 926300

16.11.12 MR/H
Bebauungsplan-
änderung Rohrkamp
Bei Antwort und Zahlung bitte angeben

SB: Rechtsanwalt Michael Richter

Ihr Zeichen: FB3 – 1466

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26.10.2012 hatten wir unter Vollmachtsbeifügung angezeigt, dass wir die [REDACTED] als Eigentümer der Grundstücke mit der postalischen Anschrift [REDACTED] vertreten. **Vollmacht** liegt nochmals anbei.

Zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans Rohrkamp nehmen wir für unsere Mandanten wie folgt Stellung und bitten diese Stellungnahme im weiteren Verlauf der Bebauungsplanerstellung zu beachten und den vorliegenden Entwurf entsprechend anzupassen:

1. Die Grundstücke unserer Mandanten liegen nach dem vorliegenden Planentwurf im Mischgebiet 1 (MI 1) mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die maximale Firsthöhe wird mit 12 m und die Traufhöhe mit max. 7,50 m festgesetzt, wie die Bebauung auf den angrenzenden Flurstücken 187 und 188 auch derzeit erfolgt ist, wie bei der mündlichen Vorsprache unserer Mandanten von Ihnen erläutert worden ist.

2. Grundsätzlich haben unsere Mandanten gegen die Erstellung eines Bebauungsplanes nichts einzuwenden, wobei sie allerdings darauf hinweisen, dass mittelfristig, d. h. in den nächsten 10 bis 20 Jahren, keine Veränderung der derzeitigen

Sparkasse Westmünsterland
Volksbank Lüdinghausen-Offen eG
Volksbank Seppenrade eG
Finanzamt Lüdinghausen

Kto.-Nr. 16014
Kto.-Nr. 6143601
Kto.-Nr. 12000200
Steuer-Nr. 333/5887/0194

BLZ 401 545 30
BLZ 401 645 28
BLZ 400 696 22
Ust.-IdNr.: DE198935821

Nutzung ihrer Grundstücke beabsichtigt ist. Nach dem Plan und den dortigen Eintragungen handelt es sich bei den Grundstücken unserer Mandanten um die Flurstücke 125, 189, 246, 247 und 265.

Nicht einverstanden sind unsere Mandanten mit den derzeit vorgesehenen Baugrenzen für diese Grundstücke.

Hier haben unsere Mandanten in zweierlei Richtung Bedenken und bitten um Änderung:

- a. Unsere Mandanten bitten darum, dass die Baugrenze an der westlichen Grundstücksseite (zur Werkstraße gelegen) bis auf einen Abstand von 3 m an die Grundstücksgrenze verschoben wird. Der derzeit vorgesehene Abstand von 9 m ist in keiner Weise zu erklären. Insoweit machen wir darauf aufmerksam, dass auf den westlich von unseren Mandanten gelegenen Grundstücken derzeit ein Abstand von 6 m eingehalten wird, so dass bei einem Heranrücken der Baugrenze auf den gesetzlichen Abstand von 3 m immer noch ein Gesamtabstand von 9 m von den Gebäuden voneinander ist. Zum anderen ist es sogar so, dass im südwestlichen Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 99, Werkstraße 19) lediglich ein Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze von 3 m vorgesehen wird.
- b. Außerdem bitten unsere Mandanten darum, dass für ihre Grundstücke ein einheitliches Baufenster vorgesehen wird und daher die zwischen den Flurstücken 246 und 247 laufende Baugrenze aufgehoben wird, so dass ein einheitliches Baufenster vorgesehen wird. Die Baugrenzen sollten daher an der nördlichen Seite und an der südlichen Seite zusammengeführt werden, so dass auch eine Bebauung des Zwischenraumes möglich ist, was derzeit durch die Baugrenzen ausgeschlossen wird.

Nachteile für die Planung ergeben sich hieraus nach hiesiger Ansicht nicht, da durch die Grundflächenzahl eine vollständige Bebauung des Grundstücks verhindert wird. Es gibt aber für die Zukunft deutlich bessere Möglichkeiten, das Grundstück zu bebauen und ggf. auch mit dem Eigentümer des Flurstücks 190 zu einer Lösung zu kommen, die eine Bebauung ermöglicht, die sich in die vorhandenen Zubauten harmonisch einfügt.

- c. Insoweit ist nämlich zu bedenken, dass die Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs nach hiesiger Ansicht ausschließlich von der Straße Rohrkamp über das Flurstück 265 erfolgen kann. Dementsprechend sollte durch den Bebauungsplan eine möglichst variable Bebauung ermöglicht werden, die derzeit durch die jetzt gegebenen Baugrenzen gerade verhindert wird. Insoweit ist auch darauf aufmerksam zu machen, dass die westliche Baugrenze der Flurstücke 36/1, 36/2, 36/4, 36/5, nämlich der Häuser Rohrkamp 8 bis 14 viel weiter nach Westen geht. Diese Grundstücke können sicherlich aufgrund ihrer Größe nicht für eine Bebauung im hinteren Bereich erschlossen werden, was bei den Grundstücken unserer Mandanten gerade anders ist.

Auch vor diesem Hintergrund würde es sich anbieten, die Baugrenzen größer zu fassen und ein einheitliches Baufenster zu schaffen.

Dies gilt insbesondere für den Fall, dass eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Grundstücke unserer Mandanten erfolgen könnte. Auch die Grundstücke Alter Josefsgraben 1 bis 9 werden ja nunmehr ausschließlich zur Wohnnutzung genutzt.

Die Vergrößerung der Baugrenzen für die Grundstücke unserer Mandanten sowie das Flurstück 190 bietet sich auch deswegen an, da das Haus Rohrkamp 16 gerade aufwendig saniert worden ist und sicherlich auf lange Zeit für die Wohnbebauung genutzt wird.

3. Sollten hierzu weitere Erläuterungen erforderlich sein, steht der Unterzeichner für eine Rücksprache gerne zur Verfügung.

Insgesamt lässt sich durch die Aufhebung der engen Baugrenzen eine bessere zukünftige Nutzung des Grundstücks unserer Mandanten herbeiführen. Dies gilt auch deswegen, weil ja auch bisher Flächen bebaut sind, die zukünftig nicht mehr bebaubar wären.

Sowohl unsere Mandanten als auch der Unterzeichner stehen selbstverständlich für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Gegebenenfalls wird um Benachrichtigung gebeten.

Mit freundlichem Gruß



Michael Richter
Rechtsanwalt