

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

per Fax: 926300

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

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 beigefügten Karte, aus der insbesondere die Baugrenzen sowie die Festlegungen der Mischgebietsflächen 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

Vorab per Fax: 926300

Lüdostr. 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

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 **Einwender E** als Eigentümer der Grundstücke mit der postalischen Anschrift **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 Westmönsterland
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.

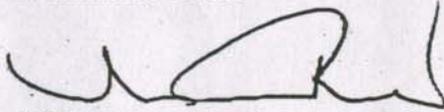
Die Vergrößerung der Baugrenzen für die Grundstücke unserer Mandanten sowie das Flurstück 190 bietet sich auch deswegen an, da das Haus Rohrkamp 16 gerade aufwendig saniert worden ist und sicherlich auf lange Zeit für die Wohnbebauung genutzt wird.

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

→ EINGABEFÜHRER E

HERMANN RICHTER

Rechtsanwalt
Notar a. D.

MICHAEL RICHTER

Rechtsanwalt

RA's Richter Postfach 1554 59335 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
- Bauamt -
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Vorab per Fax: 926300

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

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

SB: Rechtsanwalt Michael Richter

Ihr Zeichen: FB3 – 1466
Tagesordnungspunkt Nr. 7 der Sitzung des Ausschusses für Planung und
Stadtentwicklung ab 11.12.2012
Ihre Sitzungsvorlage mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die von uns vertretenen Eigentümer der Grundstücke Rohrkamp 18 nehmen wir
zu den Abwägungsvorschlägen wie folgt Stellung:

1. Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke Rohrkamp 18
und 16 bereits jetzt im hinteren Bereich bebaut sind, so dass auch aufgrund der
Größe der Grundstücke auch zukünftig eine Baumöglichkeit im hinteren Bereich
geschaffen werden sollte, wie dies ja auch von der Verwaltung zutreffenderweise
vorgesehen wird.
2. Die Ausführungen zu den Festlegungen der Baugrenzen überzeugt in keiner
Weise. Es ist nicht einzusehen, dass die Baugrenze an der westlichen Grund-
stücksseite 9 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist, obwohl bei den Nach-
bargrundstücken, die westlich gelegen sind, die Bebauung viel näher an der
Grundstücksgrenze erlaubt worden ist. Hier wird ein gleicher Sachverhalt un-
gleich behandelt.

Dies gilt insbesondere deswegen, weil die Erschließung des hinteren Bereichs
notwendigerweise von der Straße Rohrkamp aus erfolgen muss und sinnvoller-
weise eigentlich nur über den Bereich des heutigen Josefsgrabens vorgenom-

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

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

BLZ 401 645 30
BLZ 401 645 28
BLZ 400 696 22
Ust.-IdNr.: DE198935621

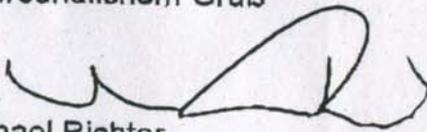
men werden kann. Insoweit wird durch die beabsichtigte Ziehung der Baugrenze im westlichen Bereich sogar gegenüber dem heutigen Zustand eine deutliche Verschlechterung für unsere Mandanten hergestellt. Derzeit ist die dort befindliche Halle sogar auf die Grenze gebaut.

3. Auch die Ausführungen der Verwaltung gegen ein einheitliches Baufenster überzeugen uns nicht, da durch die Begrenzung der Grundflächenzahl sehr wohl eine zu große Bebauung des Grundstücks verhindert wird.
4. Auch die Ausführungen der Verwaltung zur Erschließung überzeugen nicht, da nicht einzusehen ist, warum die derzeit vorhandene Garage des dort vorhandenen Wohnhauses abgerissen werden soll.
5. Es ist auch nicht zulässig, die westliche Grenze des vorderen Baufensters damit zu begründen, dass die Eigentümer der Grundstücke Rohrkamp 8 bis 14 auf eine Bebauung im hinteren Bereich verzichtet haben. Die Grundstücke sind ja auch heute im hinteren Bereich entgegen dem Grundstück unserer Mandanten nicht bebaut. Hier wird für eine Gleichbehandlung in unzulässiger Weise ein ungleicher Sachverhalt zugrunde gelegt.

Nach hiesiger Ansicht führt der von der Verwaltung insoweit vorgenommene Abwägungsvorschlag dazu, dass der Bebauungsplan unter unzulässiger Missachtung der Einwände unserer Mandanten aufgestellt werden soll und damit einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Für den Fall, dass der Bebauungsplan so beschlossen wird, muss mit einer Klage gerechnet werden.

Bitte reichen Sie dieses Schreiben zur Sitzungsvorlage nach.

Mit freundlichem Gruß



Michael Richter
Rechtsanwalt

Einwender E

HERMANN RICHTER

Rechtsanwalt
Notar a. D.

MICHAEL RICHTER

Rechtsanwalt

RA'e Richter, Postfach 1554, 59335 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3/Planung
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

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

per Fax: 926300

11.11.14 MR/H

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

SB: Rechtsanwalt Michael Richter

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Rohrkamp der Stadt Lüdinghausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten auch weiterhin die **Einwender E** als Ei-
gentümer der Grundstücke mit der postalischen Anschrift Rohrkamp 18 und neh-
men Bezug auf die Ihnen mit Schreiben vom 16.11.2012 übersandte Vollmacht.

Auch nach der Entscheidung des Stadtrates vom 18.12.2012 halten wir die in unse-
ren Schreiben vom 16.11.2012 und 06.12.2012 geltend gemachten Bedenken auf-
recht.

Diese richten sich nach wie vor dagegen, dass für die Grundstücke unserer Man-
danten zwei Baufenster vorgesehen sind und nicht ein einheitliches Baufenster.
Auch die Größe des Baufensters hinsichtlich des Abstandes zu den angrenzenden
Grundstücken Werkstraße mit einem Abstand von 9 m überzeugt nicht.

Insbesondere wird durch die vorliegende Planung aber eine durchgehende Bebau-
ung des Grundstücks in Ost-West-Richtung unmöglich gemacht.

Dies führt zu verschlechterten Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke unserer
Mandanten. Dies gilt auch deswegen, weil die vorgesehenen Baufenster derzeit auf
das im Eigentum eines anderen Eigentümers stehende Grundstück Flurstück 190
mit einbeziehen, obwohl zugleich eine offene Bebauung vorgeschrieben ist.

Sparkasse Westmünsterland
Volksbank Lüdinghausen-Olfen eG
Finanzamt Lüdinghausen

Kto.-Nr. 16014
IBAN: DE78 4015 4530 0000 0160 14
Kto.-Nr. 6143601
IBAN: DE32 4016 4528 0006 1436 01
Steuer-Nr. 333/5887/0194

BLZ 401 545 30
BIC WELADE3WXXX
BLZ 401 645 28
BIC GENODEM1LHN
Ust.-IdNr.: DE198935821

Wir regen an, zusätzlich eine Verbindung der bisherigen Baufenster dahingehend vorzusehen, dass auch eine Bebauung in Ost-West-Richtung möglich ist.

Im Übrigen wiederholen wir unsere Bedenken aus den o. g. Schreiben und nehmen auf diese Bezug.

Sie hatten seinerzeit das Abstimmungsergebnis im Stadtrat mit Schreiben vom 27.02.2013 ausschließlich direkt an unsere Mandanten übersandt. Wir bitten daher, den weiteren Schriftverkehr mit uns zu führen.

Aus dem Schreiben vom 27.02.2013 geht auf der Seite 3 hervor, dass die Verwaltung verschiedene Varianten im Anhang zur Stellungnahme aufgezeigt hat, wie unsere Mandanten das Grundstück exemplarisch bebauen könnten.

Wir würden darum bitten, dass der Anhang zu unseren Händen übersandt wird. Ggf. wollen wir sodann ergänzend Stellung nehmen.

Im Übrigen bitten wir darum, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Mit freundlichem Gruß


Michael Richter
Rechtsanwalt