Harnischmacher • Löer • Wensing
Rechtsanwälte

Harnischmacher • Löer • Wensing Postfach 480165 48078 Münster

Einschreiben/Rückschein

Stadt Lüdinghausen
Steverstraße 15
59348 Lüdinghausen

Dr. Chr. Harnischmacher · Notar
Rechtsanwalt

Wolfgang Heinrich Löer · Notar
Rechtsanwalt

Hans-Hubert Wensing
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Martin H. Kramer
Rechtsanwalt

Dr. Paul Lodde
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Jörg Bonke · Notar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz

Dr. Oliver Smode, LL.M.
Rechtsanwalt

Dr. H.-J. Bodenbenner, LL.M.
Rechtsanwalt

Dr. Nico Gellmann
Rechtsanwalt

Gregor Schulz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht

Arnd Kozian
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Manfred Borg
Rechtsanwalt

Dr. Marc-André Neumann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Daniel Könitz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Uwe Vahrenbrink
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Maurice de Wal
Rechtsanwalt

Dr. Nils Harnischmacher
Rechtsanwalt

Christian Halm
Rechtsanwalt

Markus Feldmann
Rechtsanwalt

Lydia Tilch
Rechtsanwältin

Dr. Talke Ovie
Rechtsanwältin

Aktenzeichen	Ansprechpartner	Sekretariat / Durchwahl	Datum
273/12O09	Dr. P. Lodde	Frau Holz 02501/4492-37 Fax -42 stefanie.holz@hlw-muenster.de	15.05.2012 /sw

. Stadt Lüdinghausen
Bebauungsplan „Rohrkamp"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen an, dass uns [Eingabeführer D] mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine beglaubigte Ablichtung der uns erteilten Vollmacht überreichen wir anliegend. D ist Eigentümer des Grundstückes Rohrkamp 24 bis 26 in Lüdinghausen.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten rügen wir die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp".

Im Einzelnen ist Folgendes zu rügen:

Westfalenstraße 173a · 48165 Münster · Tel.: 0 25 01/ 44 92- 0 · Fax: 0 25 01/ 44 92-12 · E-Mail: info@hlw-muenster.de · Internet: www.hlw-muenster.de

St.-Nr.: 336/5998/0452
IDNR DE 126067101

Sparkasse Münsterland Ost
Kto.-Nr.: 550 68 399
BLZ 400 501 50

Volksbank Münster eG
Kto.-Nr.: 100 9721 300
BLZ 401 600 50

Deutsche Bank Münster
Kto.-Nr.: 225 91 25
BLZ 400 700 80

Postbank Dortmund
Kto.-Nr.: 634 17-467
BLZ 440 100 46

I.
Verfahrensfehler

Die erfolgte Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Rohrkamp" ist verfahrensfehlerhaft erfolgt. Die auszulegenden Entwürfe müssen jedermann in zumutbarer Weise zugänglich sein. Im Einzelnen heißt das: Die auszulegenden Unterlagen müssen an dem bezeichneten Ort vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar der Öffentlichkeit zugänglich sein. Dazu gehört auch, dass jedermann leicht und ohne unzumutbare Schwierigkeiten in die Unterlagen Einblick nehmen kann; sie dürfen nicht erst dadurch zugänglich werden, dass weitere Fragen und Ersuchen an Bedienstete der Gemeinde notwendig werden. Das gilt auch für die Entwürfe der Begründungen.

vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 3 Rdnr. 39 m.w.N.

Die erfolgte Auslegung stimmt mit diesen Grundsätzen nicht überein. Als Herr Rechtsanwalt Halm am 08.05.2012 gegen 10:25 Uhr vor dem in der Bekanntmachung bezeichneten Raum der Stadt Lüdinghausen, Rathaus, Borg 2, 59348 Lüdinghausen, Zimmer 309, erschien, hat er die Tür zu dem Dienstzimmer 309 verschlossen vorgefunden. Nach einer Wartezeit von ca. fünf Minuten begab er sich in das benachbarte Dienstzimmer 310 und erkundigte sich bei den dort anwesenden Sachbearbeitern nach dem Entwurf des Bebauungsplanes „Rohrkamp" mit Begründung. Auf die Frage von Rechtsanwalt Halm wurde ihm mitgeteilt, die begehrten Unterlägen befänden sich nicht in Zimmer 309 sondern in Zimmer 311. Rechtsanwalt Halm begab sich daraufhin in das Zimmer 311, wo die anwesende Sachbearbeiterin den Entwurf des Bebauungsplanes „Rohrkamp" mit Begründung aus einem Metallschrank hervor holte.

Mithin waren die Unterlagen der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

II.
Inhaltliche Stellungnahme

Im Übrigen liegen auch Abwägungsfehler vor.

1.

Nach der vorliegenden Planung ist eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unseres Mandanten zukünftig nicht mehr möglich. Aufgrund der Umgebungsbebauung bietet sich das Grundstück derzeit für eine Mehrfamilienhausbebauung an. Diese ist aber in dem Bebauungsplanentwurf explizit ausgeschlossen.

Sinnvoll wäre vielmehr eine Ausweisung als MI-Gebiet, um die wechselseitigen Nutzungsarten aufzunehmen und auch alle Möglichkeiten für die Nutzung in Zukunft offen zu halten, d. h. sowohl Wohnbebauung als auch Büronutzung.

Das Gewerbegebiet, in dem sich das Grundstück unseres Mandanten befindet, wird von Wohnbebauung geradezu umzingelt, weshalb ein Ausschluss von Wohnnutzung abwägungsfehlerhaft ist.

Gerade wenn – wie im vorliegenden Fall – eine vorhandene Wohnnutzung schützenswert ist, macht es keinen Sinn, auf der hier in Rede stehenden Fläche nicht auch Wohnnutzung zu erlauben.

2.

Sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans von Bodenverunreinigungen betroffen und war dies der Gemeinde auch bekannt bzw. musste sich ihr dies aufgrund der dort zuvor ausgeübten Nutzung aufdrängen, ist die Gemeinde zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderun-

gen an gesunde Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gehalten, schon bei der Planung die Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

vgl. BGH, Urteil vom 06.07.1989, BGHZ 108, 224, 230

Sie muss deshalb schon bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials Gefahren, die von Bodenkontaminationen ausgehen, ermitteln und aufklären.

Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf sie die von der Planung ausgehenden Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Hierzu gehört, dass bereits bei der Bauleitplanung die erforderliche Behandlung der Bodenkontamination in technischer, rechtlicher, aber auch in finanzieller Hinsicht soweit geklärt wird, dass planerisch entschieden werden kann, welche Nutzungen im Hinblick auf die Altlasten in Betracht kommen. Nur wenn die Sanierung des verunreinigten Bodens danach – nicht zuletzt auch unter finanziellen Gesichtspunkten – soweit möglich ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, darf – wie hier – eine entsprechende Nutzung festgesetzt werden. Die Gemeinde muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen den vorhandenen Verdacht von Bodenverunreinigungen und die Anforderungen an die Sanierung jedenfalls stets soweit aufklären, dass eine abschließende Entscheidung über die Nutzung des Plangebietes getroffen werden kann, die geplante Nutzung muss definitiv möglich sein.

vgl. BGH, Urteil vom 26.01.1989, NJW 1989, 977; Urteil vom 14.10.1993, BGHZ 123, 363, 368

Die Gemeinde darf die Problembewältigung von vorhandenen Altlasten nur dann dem späteren, dem Planvollzug dienenden Verwaltungsverfahren überlassen, wenn sie im Rahmen der Abwägung realistischer Weise davon aus-

gehen kann, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können.

vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 07.05.1999, Az. 3 S 1265/98, m.w.N. – zitiert nach juris

Geboten ist es, dass die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen ermittelt und in die planerische Abwägung einstellt. Dies setzt voraus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Gefahrensituation im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung hinreichend ermittelt und ein Urteil darüber möglich ist, ob ggf. die Problembewältigung auch dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen werden kann. Ob Stichproben oder flächendeckende Bodenproben zu entnehmen sind, hängt von dem Gefahrenverdacht im Einzelfall ab. Die Prüfungspflicht geht jedenfalls umso weiter, je mehr die Vornutzung oder bekannte Verunreinigungen die Möglichkeit einer gefährlichen Bodenverunreinigung nahelegen.

In Anwendung dieser Grundsätze ergibt sich, dass sich der Stadtrat der Stadt Lüdinghausen bei seiner Beschlussfassung über den Bebauungsplan nicht ausreichend mit dem „Altlastenproblem" (Erfassung von Art und Umfang der Bodenverunreinigungen und deren Sanierung in technischer und finanzieller Hinsicht in Bezug auf die geplante Nutzung) befasst hat. Der Stadtrat hat vor dem Satzungsbeschluss weder die notwendigen Tatsachen ermittelt, noch sonst genügende Erwägungen angestellt, obwohl hierzu Veranlassung bestanden hätte.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es lediglich:

„Der Kreis Coesfeld als untere Bodenschutzbehörde hat auf zwei Bereiche hingewiesen, die aufgrund ihrer Vornutzung als altlastenverdächtige Flächen einzustufen sind:

- *Eine ehemalige Betriebstankstelle i. V. m. einem Waschplatz und Schlammfang (somit 2 Teilflächen) auf dem Gelände des früheren Schole Baubetriebs (seinerzeit Rohrkamp 20)*
- *Einen Überfüllschaden (saniert, aber nicht dokumentiert) der Heizungsanlage der früheren Firma Krings (seinerzeit Rohrkamp 22)*

Die Standorte sind in der Planzeichnung hervorgehoben. Der Bereich des ehemaligen Schole-Baubetriebs ist bereits seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts mit Wohnhäusern überbaut, das Gebäude „Alter Josefsgraben 1" ist unmittelbar auf einer der gekennzeichneten Schole-Flächen errichtet. Da das Baugenehmigungsverfahren unter Einbezug der Umweltabteilung des Kreises durchgeführt wurde, ist davon auszugehen, dass diese Problematik berücksichtigt worden ist.

Eine Nutzung dieser gekennzeichneten Flächen ist erst möglich, wenn der gutachterliche (und durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld bestätigte) Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgt ist bzw. eine Bescheinigung der unteren Bodenschutzbehörde vorliegt, dass hinsichtlich der geplanten Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggf. Gefährdungsabschätzung nicht erforderlich ist."

Hierzu ist zu folgern, dass der Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss zwar allgemein von einer Bodenbelastung wusste, allerdings nicht ermittelte und auch nicht hinterfragte, in welchem Umfang und in welcher Art Belastungen vorhanden sind und wie die Sanierung zu erfolgen habe. Die finanzielle Seite der Sanierung wurde (konsequenter Weise) ebenso wenig in den Blick genommen. Gerade dem Kostenaspekt kommt aber wesentliche Bedeutung zu, denn technisch ist praktisch „alles" möglich.

Die Verschiebung der Problembewältigung auf das spätere, dem Planvollzug dienende Baugenehmigungsverfahren ist unter diesen Gegebenheiten abwägungsfehlerhaft.

3.

Im Hinblick auf das Abwägungsgebot genügen die unter Ziff. 4.1 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Feststellungen zum Gewerbelärm und zu Gerüchen nicht der Ermessungspflicht bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Umfang der Ermittlungspflicht bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist grundsätzlich sehr weit.

vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 05.12.1990, Az. 10 C 52/89 - zitiert nach juris – NVwZ 1992, 190 bis 192

Für den gewerblich genutzten Riegel im Mischgebiet MI2 wurde lediglich die Feststellung getroffen, entlang der Werkstraße sei „in der Vorausschau davon auszugehen", dass die Lärmwerte eingehalten werden könnten.

Hinsichtlich des ehemaligen chemie-/pharmaorientierten Betriebes im nordosten des Plangebietes seien „keine Emissionen bekannt", die Tätigkeit dort konzentriere „sich scheinbar" auf den Handel mit diesen Produkten.

Diese Feststellungen beruhen auf vagen Vermutungen. Hier hätten vielmehr entsprechende Lärmgutachten bzw. Emissionsgutachten eingeholt werden müssen.

Das Gleiche gilt für die Gerüche, die bei Westwind von dem nahegelegenen Maggi-Werk über das Plangebiet geweht werden. Hierzu wurde lediglich vermerkt, dem örtlichen Ordnungsamt lägen hierzu keine Beschwerden vor. Auch

hier hätte vielmehr ein entsprechendes Geruchsgutachten eingeholt werden müssen.

Darüber hinaus hätte die Gemeinde sich Gewissheit verschaffen müssen, ob der „Riegel des MI2" breit genug ist, die Einhaltung der für Wohngebiete empfohlenen Planungsrichtpegel zu gewährleisten.

vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 19.10.1978, Az. VIII 511/76 - juris Rdnr. 18

Dies ist hier ganz offensichtlich nicht geschehen.

4.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „Rohrkamp" an diversen Mängeln leidet, die sich dem Plangeber hätten aufdrängen und die er auch hätte erkennen müssen.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten rügen wir diese Mängel ausdrücklich.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Lodde
Rechtsanwalt

Harnischmacher • Löer • Wensing
Rechtsanwälte

Harnischmacher • Löer • Wensing Postfach 480165 48078 Münster

Einschreiben/Rückschein
Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
Eing.: 09. Nov. 2012
Dez. _____ FB 613

Dr. Chr. Harnischmacher · Notar
Rechtsanwalt

Wolfgang Heinrich Löer · Notar
Rechtsanwalt

Hans-Hubert Wensing
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Martin H. Kramer
Rechtsanwalt

Dr. Paul Lodde
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Jörg Bonke · Notar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz

Dr. Oliver Smode, LL.M.
Rechtsanwalt

Dr. H.-J. Bodenbenner, LL.M.
Rechtsanwalt

Dr. Nico Gellmann
Rechtsanwalt

Gregor Schulz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht

Arnd Kozian
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Manfred Borg
Rechtsanwalt

Dr. Marc-André Neumann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Daniel Könitz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Uwe Vahrenbrink
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Maurice de Wal
Rechtsanwalt

Dr. Nils Harnischmacher
Rechtsanwalt

Christian Halm
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Markus Feldmann
Rechtsanwalt

Lydia Tilch
Rechtsanwältin

Dr. Talke Ovie
Rechtsanwältin

Henning Kampf, LL.M.
Rechtsanwalt

Aktenzeichen	Ansprechpartner	Sekretariat / Durchwahl	Datum
273/12O09	Dr. Paul Lodde	Frau Holz 02501/4492-37 Fax -42 stefanie.holz@hlw-muenster.de	07.11.2012 /ns

Baubauungsplan Rohrkamp
Anregungen und Stellungnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die mit Schreiben vom 15.05.2012 bereits erfolgte Stellungnahme unter Beifügung der beglaubigten Ablichtung der uns erteilten schriftlichen Vertretungsvollmacht zeigen wir auf diesem Wege noch einmal an, dass uns

Einwender D

mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Rohrkamp 24-26 in Lüdinghausen, Gemarkung Lüdinghausen Stadt, Flur 25, Flurstück 102, Liegenschaftsbuch Nr. 1751, verzeichnet im Amtsgericht Lüdinghausen, Grundbuch von Lüdinghausen, Blatt 2187.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Rohrkamp“ in der Zeit vom 23.10.2012 bis 23.11.2012 wie folgt Stellung:

Zunächst dürfen wir zur Vermeidung von Wiederholungen auf die diesseitige Stellungnahme vom 15.05.2012 verweisen. Auch die ausgelegte geänderte Form hat für das Grundstück unseres Mandanten nach wie vor Festlegungen, die eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unmöglich macht. Das Grundstück wird als GE-Gebiet ausgewiesen, gleichzeitig wird aber durch die textlichen Festsetzungen nahezu jede sinnvolle wirtschaftliche Nutzung wiederum ausgeschlossen.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung ist auch eine gewerbegebietstypische Nutzung kaum umsetzbar. Ein Gewerbebetrieb an dieser Stelle könnte im Hinblick auf die mit jedem Gewerbegebiet verbundenen Immissionen auf die Umgebungsbebauung faktisch nicht auf diesem Grundstück existieren.

Selbst nicht störender Gewerbebetrieb muss beliefert werden, dies würde auf die direkt an drei Seiten des Grundstücks vorhandene Wohnbebauung störend wirken, so dass die Festsetzung des Grundstücks als Gewerbegebietsgrundstück eine Nutzung nahezu vollständig ausschließt.

Es erschließt sich diesseits nicht, aus welchem Grund der Plangeber diese Fläche nicht mindestens als Mischgebiet ausgewiesen hat, sowie die südlich gelegenen Flächen.

Der jetzige Bebauungsplan schließt eine Wohnnutzung aus, die an dieser Stelle sinnvoll und möglich wäre. Die Festsetzung schließt darüber hinaus jeden störenden Gewerbebetrieb aus, sie schließt den Handel mit nahezu sämtlichen Gegenständen aus, da innenstadttypische Sortimente ausdrücklich ausgeschlossen sind und für innenstadtuntypische Sortimente die Grundstücksfläche viel zu klein ist. Weder ein Gartenmarkt, noch ein Autohandel oder gar ein Möbelhandel könnten auf dieser Fläche untergebracht werden, da die dafür erforderlichen Nutzflächen nicht gegeben sind.

Beim Autohandel wäre darüber hinaus mit dem damit verbundenen Kundenverkehr und der üblicherweise vorhandenen Werkstatt ebenfalls eine Genehmigungsfähigkeit im Hinblick auf die Wohnbebauung ausgeschlossen.

Es bleibt letztlich nur eine Nutzung als Verwaltungsgebäude oder Ähnliches, für die es aber keine städteplanerischen Gründe gibt.

Wir rügen deshalb nachdrücklich die Festsetzung des Grundstückes unseres Mandanten als GE-Gebiet und halten die festgesetzten Nutzungen für abwägungsfehlerhaft und damit rechtswidrig.

Eine planerische Konfliktbewältigung hat hier gerade nicht stattgefunden. Die vorhandene Wohnbebauung und die vorhandene gewerbliche Nutzung in der Umgebung hätte hier durch eine komplette Ausweisung des gesamten Baugebiets als MI-Gebiet mit der ausdrücklichen Möglichkeit, Wohnbebauungen auf dem Grundstück unseres Mandanten zu ermöglichen, einen Interessenausgleich geschaffen, dies ist bei der jetzt ausgelegten Version nicht gegeben.

Auch die geänderte Version des Bebauungsplans „Rohrkamp“ ist nicht geeignet, die Grundstücke im Plangebiet städtebaulich sinnvoll nutzbar zu machen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Wir regen ausdrücklich an, die jetzt vorgelegte Planung nicht zu übernehmen und auch für das Grundstück unseres Mandanten eine Ausweisung als Mischgebietsfläche mit der Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Lodde
Rechtsanwalt

Einwender D

HARNISCHMACHER LÖER WENSING
Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

Harnischmacher Löer Wensing Rechtsanwälte PartG mbB Postfach 480165 48078 Münster

Einschreiben/Rückschein
Vorab per Telefax: 02591 926220

An den Bürgermeister der
Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Dr. Chr. Harnischmacher · Notar
Rechtsanwalt

Wolfgang Heinrich Löer · Notar
Rechtsanwalt

Hans-Hubert Wensing
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Martin H. Kramer
Rechtsanwalt

Dr. Paul Lodde
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Jörg Bonke · Notar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz

Dr. Oliver Smode, LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht

Dr. H.-J. Bodenbenner, LL.M.
Rechtsanwalt

Dr. Nico Gellmann
Rechtsanwalt

Gregor Schulz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht

Arnd Kozian
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Manfred Borg
Rechtsanwalt

Dr. Marc-André Neumann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Daniel Könitz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Uwe Vahrenbrink
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Maurice de Wal
Rechtsanwalt

Dr. Nils Harnischmacher
Rechtsanwalt

Markus Feldmann
Rechtsanwalt

Lydia Tilch
Rechtsanwältin

Dr. Talke Ovie
Rechtsanwältin

Henning Kampf, LL.M.
Rechtsanwalt

Anna Vorspohl
Rechtsanwältin

Aktenzeichen	Ansprechpartner	Sekretariat / Durchwahl	Datum
273/12 O09	Dr. Paul Lodde		11.11.2014 /ow

Einwender D **./. Stadt Lüdinghausen**
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Rohrkamp“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Borgmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

bekanntlich vertreten wir den Eigentümer des Grundstückes in Lüdinghausen-Stadt, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 23, Flurstück 102. Wir dürfen zunächst vorausschicken, dass unser Mandant und auch wir es als befremdlich empfinden, dass Sie uns nach der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes vom 28.08.2014 nicht darauf hingewiesen haben, dass eine öffentliche Auslegung vom 27.10.2014 bis zum 27.11.2014 stattfindet.

Es wäre nach unserer Auffassung ein Gebot der Fairness im Verfahren gewesen, unseren Mandanten hierauf hinzuweisen. Es ist bedauerlich, dass dies nicht erfolgt ist.

Namens und im Auftrag von dem Eigentümer des Grundstückes wenden wir ein, dass der Entwurf des Bebauungsplans Rohrkamp nach wie vor die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks unseres Mandanten unzulässig einschränkt. Eine Wohnnutzung an dieser Stelle wird ausgeschlossen, auch alle anderen wirtschaftlich möglichen Nutzungen werden verhindert, so dass unser Mandant an einer angemessenen Nutzung seines Grundstückes und seines vorhandenen Gebäudes gehindert wird.

Wir rügen in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass man in Kenntnis der vorhandenen Wohnungsnot in Lüdinghausen und der Verträglichkeit der Wohnung an dieser Stelle auf die Möglichkeit der Wohnnutzung im Bebauungsplan verzichtet hat.

Wir rügen des Weiteren, das Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB. Der bisherige Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Rohrkamp", den das Oberverwaltungsgericht durch Urteil vom 28.08.2014 für unwirksam erklärt hat, leidet an durchgreifenden materiellen Mängeln.

Vgl.: OVG Münster, Urteil vom 28.08.2014, dort Seite 8

Wir rügen deshalb, dass eine Änderung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB unzulässig ist.

Wir verweisen im Übrigen auf die bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrkamp" erhobenen Rügen zu den Abwägungsmängeln und machen diese auch zum Vortrag im vorliegenden „ergänzenden Verfahren" gemäß § 214 Abs. 4 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Lodde
Rechtsanwalt

Einwender D

HARNISCHMACHER LÖER WENSING
Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

Harnischmacher Löer Wensing Rechtsanwälte PartG mbB Postfach 480165 48078 Münster

Vorab per Telefax: 02591/926-220
Einschreiben/Rückschein

Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Aktenzeichen	Ansprechpartner	Sekretariat / Durchwahl	Datum
273/12 O09	Dr. Paul Lodde	Frau Strecker 02501/4492-37 olga.strecker@hlw-muenster.de Fax: 02501/4492-42	21.11.2014 /ow

Dr. Chr. Harnischmacher · Notar
Rechtsanwalt

Wolfgang Heinrich Löer · Notar
Rechtsanwalt

Hans-Hubert Wensing
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Martin H. Kramer
Rechtsanwalt

Dr. Paul Lodde
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Jörg Bonke · Notar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz

Dr. Oliver Smode, LL.M.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenzrecht

Dr. H.-J. Bodenbenner, LL.M.
Rechtsanwalt

Dr. Nico Gellmann
Rechtsanwalt

Gregor Schulz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht

Arnd Kozian
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Manfred Borg
Rechtsanwalt

Dr. Marc-André Neumann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Daniel Könitz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Uwe Vahrenbrink
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Maurice de Wal
Rechtsanwalt

Dr. Nils Harnischmacher
Rechtsanwalt

Markus Feldmann
Rechtsanwalt

Lydia Tilch
Rechtsanwältin

Dr. Talke Ovie
Rechtsanwältin

Henning Kampf, LL.M.
Rechtsanwalt

Anna Vorspohl
Rechtsanwältin

Einwender D **./. Stadt Lüdinghausen**
Bebauungsplan Rohrkamp
Hier: Anregungen und Stellungnahme zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplans „Rohrkamp" der Stadt Lüdinghausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.11.2014 hatten wir bereits namens und im Auftrag von Einwender D , Eigentümer des Grundstücks Lüdinghausen-Stadt, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 23, Flurstück 102, Anregungen und Bedenken zum dem offengelegten Bebauungsplan vorgetragen.

Namens und im Auftrag von Einwender D und unter Bezugnahme auf die beglaubigte Ablichtung der beigefügten Vertretungsvollmacht tragen wir zu dem offengelegten Bebauungsplan ergänzend Folgendes vor:

1.

Nach der vorliegenden Planung ist eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unseres Mandanten zukünftig nicht mehr möglich. Aufgrund der Umgebungsbebauung bietet sich das Grundstück derzeit für eine Mehrfamilienhausbebauung an. Diese ist aber in dem Bebauungsplanentwurf explizit ausgeschlossen.

Es ist in diesem Zusammenhang falsch, wenn in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt wird, dass bisher auf dem Grundstück unseres Mandanten ein Tiefbauunternehmen angesiedelt gewesen wäre. Tatsächlich ist dort ein Bürohaus errichtet, in dem sich viele Jahre eine Verwaltung der Telekom befand und das gegenwärtig leer steht.

Das fragliche Grundstück unseres Mandanten wäre sinnvollerweise – ebenso wie die Nachbarbebauung – als MI-Gebiet ausgewiesen, um gebietsverträgliche Nutzungen, wie beispielsweise eine Wohnbebauung und auch eine Büronutzung zu ermöglichen.

Das Gewerbegebiet, in dem sich das Grundstück unseres Mandanten befindet, wird von Wohnbebauung auf drei Seiten umschlossen, es bietet sich für eine vorhandene Wohnnutzung geradezu an, weshalb der Ausschluss der Wohnnutzung als abwägungsfehlerhaft gerügt wird.

2.

Wir rügen erneut, wie schon im Zusammenhang mit der vorherigen Fassung des Bebauungsplanes vom 15.05.2012 ausgeführt, dass der Bebauungsplan in Bezug auf die fehlende Reglung zu Altlasten abwägungsfehlerhaft ist. Hier ist eine Verschiebung der Problembewältigung auf das Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

3.

Wir verweisen des Weiteren auf unsere Ausführungen im Schriftsatz vom 15.05.2012 unter Ziffer 3 und machen diese auch zum Vortrag im vorliegenden Verfahren. Unter Ziffer 4.1 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans sind nicht ausreichende Feststellungen zum Gewerbelärm und zu den Gerüchen enthalten. Wir rügen, dass bei der Ermessensabwägung dies nicht ausreichend berücksichtigt worden ist. Wir rügen, dass ein Geruchsgutachten in Bezug auf das nahegelegene Maggi-Werk nicht eingeholt worden ist.

4.

Wir rügen ausdrücklich, dass die Festsetzungen des Gewerbegebietes ausschließlich in Teilen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässt, wodurch die Nutzung des Grundstücks unseres Mandanten erheblich eingeschränkt ist. Dies ist in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Es wird diesseits nicht verkannt, dass das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 08.11.2004 zum Aktenzeichen 4 BN 39.04 grundsätzlich entschieden hat, dass der derartige Festsetzungen für ein Gewerbegebiet zulässig sein können. Problematisch ist aber, und dies ist im vorliegenden Fall zu rügen, dass dies ausschließlich im Hinblick auf das in der Nähe befindliche Maggi-Werk erfolgte. Den Festsetzungen eines „eingeschränkten Gewerbegebietes" mit dem Inhalt, dass im Plangebiet nur eine gerade auf einen bestimmten Betrieb und einen bestimmten Produktionsablauf eines speziell benachbarten Unternehmens bezogene, gleich samt maßgeschneiderte Nutzungen zulässig sein soll, beinhaltet eine einzelfallbezogene Regelung, die nicht im Rahmen der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 BauNVO liegt.

Vgl.: OVG NRW, Urteil vom 18.11.1993, Az.: 10 A NE 81/90

Wir rügen in diesem Zusammenhang, dass hier eine Abwägung zugunsten eines einzelnen Nachbarbetriebes – nämlich der Firma Maggi – zulasten unseres Mandanten erfolgt ist.

5.

Wir rügen ausdrücklich, dass das Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB im vorliegenden Fall nicht geeignet ist, die Unwirksamkeit des Bebauungsplans nach der Entscheidung OVG NW zum Aktenzeichen 7 D 8/13.NE aufzuheben.

Nach § 214 Abs. 4 BauGB kann eine Gemeinde eine städtebauliche Satzung heilen, in dem sie das Verfahren ab dem Punkt wieder aufnimmt, bei dem der Fehler erfolgte.

Mängel im Sinne des § 214 Abs. 4 BauGB, die in dem dort vorgesehenen Verfahren geheilt werden können, sind beispielsweise Ausfertigungsmängel oder formelle Mängel im Verkündungsvorgang.

Vgl.: Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 01.07.2010, Az.: 4 C 4.08 sowie Beschluss vom 07.11.1997, Az.: 4 NB 48.96

Behebbar sind somit Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften nach dem BauGB, nicht aber Fehler, die die Grundzüge der Planung betreffen.

Vgl.: Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.09.2003, Az.: 4 CN 20.02

Nach den Ausführungen des Oberverwaltungsgerichtes NW im Urteil vom 28.08.2014 bezüglich des Vorläuferbebauungsplans ist die Höhenfestsetzung in diesem Bebauungsplan aus Sicht des Plangebers erforderlich gewesen, um die Anpassung künftiger Vorhaben in die vorhandene Bebauung zu sichern. Der Begründung kann aber nun nicht entnommen werden, welche Gründe da-

für ausschlaggebend waren, die konkret im Bebauungsplan genannten Höhen über Normalnull auszuwählen. Während in der bisherigen Begründung ausdrücklich die maximale Firsthöhe von 12 m und die maximale Traufhöhe von 7,5 m benannt wurden, fehlt in der Begründung jeder Hinweis auf die Kriterien, die für die Festsetzung der Höhen entscheidend sind.

Da es dem Plangeber offensichtlich ganz entscheidend auf die Festsetzungen der Höhen ankommt, ist dies abwägungsrelevant und betrifft einen zentralen Kern des Bebauungsplans, so dass das Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Lodde
Rechtsanwalt

Harnischmacher • Löer • Wensing
Rechtsanwälte

VOLLMACHT

Den Rechtsanwälten Dr. Chr. Harnischmacher, Wolfgang H. Löer, Hans-Hubert Wensing, Martin H. Kramer, Dr. Paul Lodde, Dr. Jörg Bonke, Dr. Oliver Smode, Dr. H.-J. Bodenbenner, Dr. Nico Gellmann, Gregor Schulz, Arnd Kozian, Manfred Borg, Dr. Marc-André Neumann, Dr. Daniel Könitz, Dr. Uwe Vahrenbrink, Maurice de Wal, Dr. Nils Harnischmacher, Christian Halm, Markus Feldmann, Lydia Tilch, Dr. Talke Ovie, Westfalenstraße 173 a, 48165 Münster

wird hiermit in Sachen Einwender D
gegen ***Stadt Lüdinghausen***
wegen ***Bebauungsplan-/Normenkontrollverfahren, (273/12O09)***

Vollmacht erteilt

1. zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
2. zur Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgesachen, zum Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen sowie zur Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften;
3. zur Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) zur Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen und von Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen, insbesondere auch für das Betragsverfahren;
4. zur Vertretung in sonstigen Verfahren und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art (z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gegners). Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Münster, 24.1.2012

Einwender D

Beglaubigt
Rechtsanwalt