

der Bebauungsplan Nr. III/H 19 "Wohnen im Pastorengarten" ist als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Wir erheben dagegen folgende Einwendungen:

1. Verfahren

U. E. sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren nicht erfüllt: Der Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht zulässig. Der Nachweis, daß mit der Planung keine Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter verbunden sind, fehlt.

Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung ist unzureichend. Der Gutachter hatte keine ausreichende Bestandsaufnahme vor Ort genommen; deshalb entsprechen die getroffenen Feststellungen nicht den gesetzlichen Vorgaben.

2. Städtebauliche Denkmalpflege

Das Pfarrhaus von 1843 ist für Heepen ortsprägend; Es steht in einem räumlichen Kontext zu der Kirche, dem gegenüberliegenden Kirchplatz, der auch zu dem Baudenkmal gehört und dem Vogteigebäude. Der Landeskonservator (Obere Denkmalbehörde in Münster) sowie die untere Denkmalbehörde in Bielefeld sind an dem Abstimmungsprozess nicht (ausreichend) beteiligt.

Der Hinweis in den "Planungszielen", daß

"die Bausubstanz der vorhandenen zwei Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen (entspricht), eine Sanierung aber auch vor dem Hintergrund des grundsätzlich veränderten Raumbedarfs nicht vertretbar (ist)"

genügt keinesfalls, um Gesichtspunkte der Denkmalpflege auszuschließen. Mit diesem Argument könnte der Abriss eines jeden Baudenkmal begründet werden.

Denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte sind also wegen des geplanten Abrisses des Pfarrhauses verletzt worden. Die Vereinbarkeit eines derartigen Baukolosses

- maximale Höhe 16 m
- maximale Länge 53 m

mit dem Umfeld, insbesondere

- Kirche
- Kirchhof
- Vogteigebäude
- Kriegerdenkmal

besteht nicht. Im Gegenteil: Ein derartiger "Koloss" würde jeden Rahmen sprengen und das Umfeld "dominieren".

3. Verkehrliche Belange

Die Verkehrsbelastungen der Heeper Straße sind bereits jetzt erheblich. Der Straßenverlauf Richtung Bielefeld läßt wegen

- Tieflatz
- Kurve
- Bushaltestelle

kein gefahrloses Linksabbiegen in das Plangebiet zu. Die verkehrlichen Belange sind insoweit bei der Abwägung überhaupt nicht zureifend berücksichtigt. Es müssten zunächst einmal die jetzigen Fahrzeugbewegungen sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen durch Linksabbieger - auch unter Berücksichtigung der möglichen weiteren Bebauung - festgestellt werden. Jeder zusätzliche Linksabbieger stört den Verkehrsfluss. Es bildet sich ein Rückstau, der insbesondere wegen des durch Ampelzeichen geregelten Kreuzungsbereiches (Tieflatz), der Kurve und der bestehenden Bushaltestelle in Höhe des Friedhofes zusätzliche Gefahremomente verursacht.

Das Argument der Verwaltung, bereits jetzt würden Linksabbieger den Parkplatz des Pfarrhauses nutzen, verkennt die Sachlage: Zur Zeit stehen ca. 4 Stellplätze zur Verfügung, demnächst werden es erheblich mehr Fahrzeugbewegungen sein!

4. Entsorgung des Niederschlagswassers

Es bestehen Überlegungen, den verrohrten Schauldenbach wieder offen zu legen. Diesen Plänen widerspricht es, zusätzliches Niederschlagswasser in den verrohrten Schauldenbach einzuleiten.

Die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind bereits jetzt überlastet. Dieses wurde anlässlich der Überflutungen im Herbst 2009 deutlich; d. h. sie können in keinem Fall zusätzliches Schmutz- und/oder Regenwasser aufnehmen.

5. Art der Bebauung

Die jetzt vorgesehene Art der Bebauung

- ca. 53 m Frontlänge
- maximal (ca.) 16 m Höhe

fügt sich überhaupt nicht die vorhandene Bebauung ein. Eine solche Bausünde, wie sie die Kirche in der Hilligrosser Straße begangen hätte, darf sich nicht noch einmal wiederholen!

Einwendung Bebauungsplan "Wohnen im Pastorengarten"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich folgende Einwendungen gegen den oa Bebauungsplan einreichen.

1. Die bisherige Bearbeitung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden. Dies ist unzulässig, da für das Gebiet bisher ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden war.

2. Sollte die Möglichkeit, zur Verwirklichung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren als Form durchzuführen, trotz der Bedenken zu 1., dennoch bestehen, ist der Planinhalt mit diesem Verfahren nicht durchführbar. Ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nur durchführbar, wenn das so überplante Gebiet mit den entsprechenden Festsetzungen im wesentlichen mit seiner Eigenart nicht im Gegensatz zu dem Charakter des sonst dort vorherrschenden Baurechtes und der städtebaulichen Leitidee steht. Das Leitbild der Stadtplanung darf durch ein vereinfachtes Verfahren nicht verändert werden, der planerische Grundgedanke muß erhalten bleiben. Dies ist hier nicht der Fall. Eine derart massive Bebauung ist sowohl im Hinblick auf die Höhe, des Bauvolumens als auch in Hinblick auf die zu versiegelnde Fläche dort im Umfeld nicht vorhanden. Der Satzungsgeber befaßt sich Zeitgleich mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 20 "Ortskern Heepen-Erweiterung". Hier strebt er gerade eine Abkehr derart massiver Bebauungsmöglichkeiten an. Auch hat in der der Nachbarschaft des hier betroffenen Gebietes bislang von der bisherigen dort rechtlich zulässigen massiven Bebauungsmöglichkeit Gebrauch gemacht.

3. Die Planungshoheit der Stadt Bielefeld ergibt sich aus der grundgesetzlich garantierten föderalen Struktur der Bundesrepublik Deutschland. Bei der Ausübung dieses Rechts der kommunalen Selbstverwaltung ist die Stadt Bielefeld jedoch nicht völlig frei von Schranken. Als juristische Person des öffentlichen Rechts hat sich die Stadt Bielefeld als lokaler Satzungsgeber an die Grundrechte, hier insbesondere an das Rechtsstaatsprinzip zu halten. Hieraus folgt, analog so beispielsweise im VwVfg geregelt, der Grundsatz der Einheit der Verwaltung. Dieser Grundsatz wird hier gebrochen, da die Bauverwaltung im Ortskern Heepens, s.o., eine derart massive Bebauung ablehnt und zukünftig ausschließen möchte, im hier betroffenen Gebiet eine solche Bebauung aber zulassen möchte. Neben dem denkmalgeschützten Amtsgebäude möchte der

Satzungsgeber kein dominierendes Gebäude zulassen, neben dem denkmalgeschützten Gebäude der Alten Vogtei schon.

4. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu begründen. Die Begründung hat Hinweise zu enthalten, wie und in welcher Weise durch den Bebauungsplan langfristige öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. Hierbei hat der Satzungsgeber eine Prognose aufzustellen, wie sich zukünftige Entwicklungen im Plangebiet abspielen werden. Entsprechende Verdachtsmomente hat er zu bewerten. Dies ist hier unterblieben. Der Satzungsgeber argumentiert, städtebaulich füge sich das hier angedachte Objekt in die vorhandene Struktur ein und begründet dies ua mit dem im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Bäumen. Gerade diese Bäume sind durch die angedachte massive Versiegelung im Kronentraufbereich sowie durch die sich mit der Bebauung ändernden Standortbedingungen in ihrem Bestand gefährdet. Das städtebauliche Argument geht somit unter.

5. Neben dem Plangebiet befindet sich ein im Biotopkataster unter BK-3917-563 eingetragener Erlenwaldrest bzw. Parkrest. Dieser ist durch die sich verändernden Standortbedingungen gefährdet. Eine entsprechende Prüfung hat nicht stattgefunden.

6. Die geplante Bebauung weicht in einem erheblichen Umfang von dem Wettbewerbsergebnis ab.

7. Städtebaulich passt sich das Gebäude nicht in die Struktur Heepens ein. Wenn die Bäume entfallen, geht dieses Argument des Satzungsgebers unter, s. auch 4.. Baulich hat Heepen eine eher dörfliche Struktur erhalten. Das angedachte Gebäude passt sich insofern nicht ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Satzungsgeber dieses Argument mit der Aussage zu negieren versucht. Heepen habe 40.000 Einwohner und sei daher nicht dörflich. In dem oa Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Heepen Ortsmitte-Erweiterung führt der Satzungsgeber dagegen aus, die in den 1980er Jahren geplante urbane Entwicklung Heepens sei gescheitert. Wenn eine urbane Entwicklung nicht stattgefunden hat, kann das Vorhandene nicht städtisch sein. Daneben ist anzumerken, daß die Einwohnerzahl des Stadtbezirks kein Argument hinsichtlich der Bebauungsart ist. Die Veränderungen, die der Satzungsgeber in Hinblick auf dieses Argument bei dem Bebauungsplan Rüttgesiek vorgenommen hat, ist hier heranzuziehen.

8. Belange des Denkmalschutzes sind bislang unberücksichtigt geblieben. Auf die besondere Bedeutung des Tienplatzes weist der Satzungsgeber in der Begründung der Neuaufstellung des oa Bebauungsplanes Heepen Ortsmitte-Erweiterung hin. Der Satzungsgeber erweitert gerade wegen dieser Bedeutung das Plangebiet dieses neu zu fassenden Gebietes. Auch hat der Satzungsgeber das ehemals kirchlich genutzte Gebäude östlich der Kirche unter Bestandschutz gestellt. Es ist daher nicht zu vertreten, daß das durch die angedachte Bebauung des Pastorengartens betroffene Stück der Heeper Straße im Bereich der Kirche/Tienplatz nicht denkmalgeschützt sei.

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H19 "Wohnen im Pastorengarten" in Bielefeld
Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Das Plangebiet umfasst einen sehr kleinen Teilbereich des seit dem 2.3.1981
rechtskräftigen Bebauungsplanes III/H1.2

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde nach der Eingemündung von Heepen durch
den Rat der Stadt Bielefeld am 20.4.1977 beschlossen.
Für die Ortsbild-Gestaltung des Stadtteils Heepen hat er eine grundlegende Bedeutung.
In der Begründung auf S.15 ist das unter "B. Planungsziele und -zwecke" entsprechend
definiert:

"Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Ortskern Heepen soll für eine
weitere Bebauung dieses Gebietes die Maßstäblichkeit und die Einordnung der
Neubauung in die vorhandene gewachsene Baustruktur sowie das geprägte Ortsbild
gewährleistet werden."

sowie auf S.16 unter "C. Planungsgrundsätze und Abwägung":

Unter Ziff.1: "Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird die relativ lockere Grundstücks-
bebauung in offener Bauweise in den Wohngebieten beibehalten..."

auf S.17 unter Ziff.4 wird definiert, das Ortsbild soll gestaltet werden ... "durch
entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine Beibehaltung der
vorhandenen baulichen und sonstigen den Ortskern prägende Struktur gewährleisten. "

auf S.17 noch Ziff. 4:

"Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, daß die bestehenden
Gebäude weitgehend erhalten bleiben können. Für die zulässige Neubebauung werden

solche Festsetzungen getroffen, die sich im Maßstab und im Hinblick auf das Gesamtbild
des Ortskernes in die vorhandene Baustruktur unter Berücksichtigung neuer
städtebaulicher Erkenntnisse und Erfordernisse einfügen.

Unter Beachtung des vorgenannten Planungszieles werden in Abweichung von den
Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Heepen Nr. 1 Teilplan 2 für
Grundstücksteilflächen im Bereich des Kerngebietes nordwestlich des Lindenplatzes (Strasse
Hasselrock) die bauliche Nutzung nach der Höhe (zulässige Vollgeschosse) eingeschränkt."

In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H19 "Wohnen im Pastorengarten" als
Teilplan des o.g. Bebauungsplanes III/H1.2 werden diese nach wie vor und übergeordnet
gültigen Planungsgrundsätze eklatant verletzt.

Im Entwurf zu o.g. Bebauungsplan Neuaufstellung ist im Norden des Plangebietes ein
vergeschoßiges Gebäude mit zusätzlichem 26° Satteldach von 53 m Länge zulässig.

Diese Gebäudeform kann nur als absolut ortsuntypisch bezeichnet werden. Im weiten
Umfeld findet sich kein Gebäude, dieser Dimensionierung. Eine Einfügung hinsichtlich
Maßstäblichkeit und vorhandener gewachsener Baustruktur in das Gesamtbild des
historischen Ortskerns ist objektiv nicht gegeben.

In der gesamten Begründung zum Entwurfsbeschluss finden sich lediglich zwei Sätze, die
eine mögliche Viergeschoßigkeit zu begründen versuchen, wobei ein notwendiger kausaler
Zusammenhang nicht zu erkennen ist:

"Das Höhengefälle vom östlichen bis zum westlichen Fußpunkt der vorhandenen Gebäude
an der „Heeper Straße“ beträgt ca. 2,00 Meter. Die vorhandenen Gebäudehöhen bzw.
Firsthöhen der östlich und westlich angrenzenden Gebäude sollen durch das geplante
Bauvorhaben nicht überschritten werden. ...
Nördlich und östlich der geplanten Bebauung ist eine größere Konzentration
städttebaulich ... verträglich, da hier das Kirchengebäude mit Friedhof bzw. der öffentliche
Grünzug sich anschließen.
Eine maximal 4-geschoßige Bebauung fügt sich aus vorgenannten Gründen städtebaulich
ein..."

Welche vorgenannten Gründe sind gemeint ?

Um welche Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen geht es hier tatsächlich ?

Warum werden die bei städtebaulichen Betrachtungen viel wichtigeren Traufhöhen außer
Acht gelassen?

Warum wird in der Begründung ausschließlich ein Schemaschnitt/Fassadenabwicklung
abgebildet, der lediglich den Stand eines früheren Planungsschrittes wieder spiegelt,
gegenüber dem tatsächlichen Entwurfsbeschluss aber um 1/3 (!!) zu niedrig ist (dargestellt
sind 12,00 m Gesamthöhe, beschlossen wurden aber 16,00 m Gesamthöhe) ?

Welche weiteren Entscheidungsvorlagen als Schemaschnitt/Fassadenabwicklung sind der
Bezirksvertretung Heepen für ihr Votum zum Entwurfsbeschluss vorgelegt worden und
welche weiteren Entscheidungsvorlagen als Schemaschnitt/Fassadenabwicklung sind dem
Stadtentwicklungsausschuß zur Beurteilung für den Entwurfsbeschluss vorgelegt worden?

Sind nicht 16,00 m Gesamthöhe des geplanten Bauvorhabens deutlich mehr als 12,62
m Gesamthöhe bei dem benachbarten Wohnhaus Heeper-Str.-478 oder deutlich mehr als
13,33 m Gesamthöhe bei dem benachbarten Vogteigebäude ?
Werden damit nicht - entgegen der oben erwähnten Begründung zur städtebaulichen
Einordnung -

die vorhandenen Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen der östlich und westlich angrenzenden
Gebäude durch das geplante Bauvorhaben überschritten ?

Worin genau besteht der Grund, dass das Kirchengebäude, dessen parallel zur Heeper-Str.
verlaufende Traufkante eine Höhe von 8,19 m hat, eine sogenannte "größere
Konzentration" also eine lt. Entwurfsbeschluss zulässige Traufhöhe von 12,00 m (+ 46,5 %
!) städtebaulich verträglich machen soll ?

Wie erklärt sich der kausale Zusammenhang für eine städtebauliche Einfügung, wenn das
östlich angrenzende Gebäude (Vogtel) eine Traufhöhe von 6,25 m und lt.
Entwurfsbeschluss für das benachbarte Gebäude eine Traufhöhe von 12,00 m (+ 92,0 % !)
zulässig sein soll ?

Was hat der - eher beschaulich verbleibende - Grünzug argumentativ mit einer
notwendigen, Ortsbild-verträglichen Harmonisierung von Gebäudehöhen zu tun ?

An welcher Hochschule in Europa wird die städtebauliche Lehrmeinung vertreten, dass die
-vielleicht einige Zeit existierenden - Baumkuliszen von nur 6 Mon. lang belaubten Bäumen
ein Argument für eine städtebauliche Höhenentwicklung von Gebäuden sein kann ?

Der „Tieplatz“ im Ortsmittelpunkt von Heepen.
„Wohnen im Pastorengarten“. Eine Operation am offenen Herzen.

Der Tieplatz wird beherrscht von der Peter-Paul-Kirche. Baujahr um 1.000, die zu den 50 ältesten Deutschlands gehört dem Vogtleigebäude, Baujahr 1667, und dem Pastorenhaus, Baujahr 1843.

Es handelt sich somit um einen historischen Ortsmittelpunkt, den es zu erhalten gilt!

Eine Selbstverständlichkeit für jeden Stadtplaner!

Gegenüber der 1.000 jährigen Peter-Paul-Kirche ist von einem Investor beabsichtigt, einen 4 geschossigen, 50 m langen Wohnkomplex für „Wohnen im Alter“ in dem sogenannten „Pastorengarten“ zu errichten.

Doch Behutsamkeit muss hier das Gebot der Stunde heißen!

Dies in besonderem Maße deshalb, weil sich Heepen keine Brüche mehr leisten kann und an diesem Ortsmittelpunkt schon garnicht!

Das Haus Hillegasser Str. Nr. 8 ist wohl in diesem Umfeld das abschreckendste Beispiel. - Auch die Rückseite des Jibi-Marktes an der Altenhagener Str. ist für die Heeper Bürger eine Zumutung, weil sie damit tagein, tagaus leben müssen.

Seit dem 16.04.2010 liegt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ vor und ist noch bis zum 17.05.2010 einsehbar.

1. ist dieser voller Widersprüche.

2. Das „Pastorenhaus“ ist darin zum Abriss freigegeben, weil es nicht für „denkmalwürdig“ eingestuft wird. - Eine nicht zu fassende Entscheidung der Verwaltung!

3. Darin ist die 4 geschossige Neubauplanung festgeschrieben worden. Durch ein Satteldach wird dieser 50 m lange Riegel noch 4 m höher als ursprünglich vorgesehen.

4. Die diversen Einsprüche der Bürger werden zwar wiedergegeben, bleiben aber ausnahmslos unberücksichtigt.

Man denke nur an die vielen Leserbriefe:
NW vom 27.05.09, vom 24.07.09, vom 23.08.09, vom 04.09.09
19.09.09, „ 23.09.09, „ 25.03.10, „ 09.04.10,
„ „ 09.04.10,
um nur einige zu nennen, in Wirklichkeit sind es weit mehr!

5. Die ca. 2.000 Unterschriften von Heeper Bürgern werden völlig ignoriert. Die Träger öffentlicher Belange bleiben unerwähnt. - Dass der Beirat für Stadtgestaltung das Bauvorhaben in seinen Sitzungen vom 17.07.08, 20.05.09 und vom 12.07.09

in dieser Form nicht akzeptiert hat, wird einfach übergangen!

7. Statt dessen werden die wirtschaftlichen Interessen des Investors begrüßt und werden bei den Stellungnahmen der Verwaltung obendrein mehrfach als Begründung herangezogen.

8. Unter anderem wird auf die finanzielle Notlage der evangelischen Kirchengemeinde hingewiesen, was offenbar so nicht zutreffen kann, denn in Steinwurfmühle, in der Vogtleist - Ecke-Dr. Heidsieckstr. hat die obige Kirchengemeinde mit dem Bau eines 8-Familienhauses begonnen. - Übrigens hier 3 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoss - richtigerweise, weil dies den Nachbargebäuden entspricht, siehe NW vom 09.06.2010.
NB

9. Unter Stellungnahme der Verwaltung, siehe A5+A6, wird u.a. auf viele süddeutsche Städte verwiesen, die über Jahrhunderte ein einheitliches Stadtbild gewahrt haben. Da muss man sich doch fragen, warum das nur für Süddeutschland gelten soll, aber nicht für Bielefeld?

10. Von Süddeutschland ist mir bekannt, dass es seit Kriegsende, vielleicht auch schon früher, in solchen „Konfliktfällen“ selbstverständlich ist, dass mittels einfacher Gerüststangen, die Giebelform eines jeden Gebäudes im Maßstab 1:1 vor Ort markiert werden!
Das würde auch besonders den Entscheidungsgremien vor Augen führen und deutlich machen, um was es hier tatsächlich geht, -
Viele Worte, Papier und Zeit wären überflüssig gewesen.

Wir, die Unterzeichner bestehen darauf, das nachzulesen und für den Fall, dass Sie sich ganz sicher mit Ihrer Entscheidung und Befürwortung wären, warum sollten Sie dem nicht zustimmen?

11. Das ebenfalls am Tieplatz gelegene 3 geschossige Eckhaus Altenhagener-Satzufer Str. Nr. 1, ein Neubau aus letzter Zeit z.B. fügt sich städtebaulich mit ausgebautem Dachgeschoss gut in die Nachbarbebauung ein.
Warum gilt diese Bauweise zwei Häuser weiter westlich nicht mehr?

12. Aus dem Colloquium am 18.10.08 des vom Investor ausgelobten Wettbewerbs ist Herr Architekt Kruse, Bielefeld, als 1. Preisträger hervorgegangen. Erst kürzlich habe ich von Herrn Kruse erfahren, dass er sich inzwischen von der Aufgabe getrennt hat!
Was muss man sich dabei wohl denken?.....

Grundsätzlich muss für den geplanten Neubau folgendes zwingend gelten:

1. Erhalt des Pastorenhauses.

2. Die Zweigeschossigkeit mit Schrägdach (gegebenenfalls mit giebelartigen Akzentuierungen) bei Zurückschneiden der Baukörper von der Straßenkante und weitestgehendem Erhalt des alten Baumbestandes.

Jedoch keinesfalls mit vorgelagertem Parkplatz!

D.h., ohne von der Rückseite anzufahrende Tiefgarage geht hier garnichts! Kostet es, was es wolle!

Unser Fazit: Einhaltung obiger Grundsätze, oder dieses Grundstück ist für ein solches Bauvorhaben schlicht und einfach ungeeignet!

vertreten.

Auf uns lautende gescannte Kopien der Originalvollmachtenkunden fügen wir diesem Schreiben bei. Die Originale werden wir umgehend nachreichen.

A)

Unsere Mandanten sind mit Ausnahme des o.g. Beteiligten zu 1) Eigentümer von Grundstücken, die im Ortsteil Heepen gelegen sind und die entweder im unmittelbaren oder mittelbaren Einwirkungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches des in der Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegen. Der Beteiligte zu 4) ist Eigentümer des Grundstücks Heeper Str. 440.

Der Beteiligte zu 1) ist Mieter einer Wohninheit im Gebäude Heeper Straße 440, welches wiederum im unmittelbaren Einwirkungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches des vorherzeichneten Bebauungsplanes liegt.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung vom 16.03.2010 den o.a. Bebauungsplan als Entwurf beschlossen.

B)

Im Rahmen der Offenlegung nehmen wir für die o.a. Mandanten sodann wie folgt Stellung:

- Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan erweist sich nach dieserseitiger Auffassung aus einer Vielzahl von Gründen als rechtswirksam. Er ist in städtebaulicher Hinsicht weder formaler noch erforderlich und beeinträchtigt die Interessen unserer Mandanten in einem abwägungserheblichen Ausmaß. Sollte der Bebauungsplan in der Gestalt, in der er als Entwurf vorliegt, als Satzung beschlossen werden, müsste damit gerechnet werden, dass er im Rahmen einer Normenkontrolle durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster für unwirksam erklärt werden wird.
- Des Weiteren weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir beauftragt wurden, für den Fall, dass nach Ablauf der Offenlegungsfrist die Er-

teilung einer Baugenehmigung nach Maßgabe des § 33 BauGB erwo-gen werden sollte, die Einleitung einer nachbarrechtlichen Anfechtungsklage vorzubereiten. Wir regen daher vorsorglich an, angesichts der unstrittenen Planung von der Möglichkeit des § 33 BauGB keinen Gebrauch zu machen.

Im Einzelnen:

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. III/H1.2, der seit dem 02.03.1981 rechtsverbindlich ist. Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist entlang der Heeper Straße eine dreigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 32 bis 35 Grad möglich. Auf südlich angrenzenden Flächen ist eingeschossige Bebauung zulässig. Das Plangebiet ist bisher als *Allgemeines Wohngebiet* und teilweise als *Reines Wohngebiet* festgesetzt. Mit der Neuaufstellung soll die Verwirklichung eines bzw. mehrerer massiver Baukörper möglich werden. Zugleich sollen Änderungen mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung insoweit vorgenommen werden, als dass die überbaubare Grundstücksfläche die Festsetzung WA erhält. Das Bauteilverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Diesseits wird angeregt, den im Entwurf beschlossenen Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen. Nach diesseitiger Auffassung ergeben sich u.a. eine Vielzahl erheblicher rechtlicher Bedenken, die zugunsten der un-terschiedlichen rechtliche Qualität haben; teilweise jedoch einzeln, zumindest aber in der Summe, geeignet sind, einem etwaigen Normenkontrollantrag für den Fall, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, zum Erfolg zu verhelfen.

Überdies werden eine Vielzahl von Interessen unserer Mandanten berührt, die in das Abwägungsmaterial einzustellen sind und eine rechtmäßige Ab-

wägung nur mit dem Ergebnis, auf die Neuaufstellung zu verzichten, zulas-
sen.

3. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §
13a BauGB sind nicht gegeben.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren
nur aufgestellt werden, wenn bestimmte gesetzlich angeordnete
Voraussetzungen gegeben sind. Vorliegend ist bereits zweifelhaft, ob der
Bebauungsplan überhaupt eine Nachverrichtung bezweckt bzw. erreichen
kann. In der Verwaltungsvorlage wird daher auf die (gesetzliche) Variante
abgestellt, die Planung diene der Innenentwicklung. Dann müsste der
Bebauungsplan jedoch eine Maßnahme der Innenentwicklung beinhalten
bzw. zumindest bezwecken. Anknüpfend an die Regelungen zu § 1 Abs. 6
Nr. 4 BauGB sowie die Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB erfasst
dieser Begriff jedoch nur solche Bebauungspläne, welche die Maßnahmen
zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau
vorhandener Ortsteile bezwecken bzw. erreichen können. Die
Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für ein Plangebiet, das bereits von
einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst wird, kann mithin per
definitionem nicht unter den Begriff der Innenentwicklung gefasst werden.

Selbst wenn dies in rechtlicher Hinsicht anders zu bewerten wäre, ergäbe
sich, dass die zusätzliche und zu beachtende räumliche Beschränkung gemäß
§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht gegeben ist. Das Plangebiet des neu-
aufgestellten Bebauungsplans dürfte eine zulässige Grundfläche im Sinne
von § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundflächen von nicht mehr
als insgesamt 20.000 qm festsetzen. Diese gesetzliche Bedingung ist nicht
erfüllt.

Im übrigen ist der Erlass eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren gemäß § 19 Abs. 1 Satz 3 BauGB unzulässig,
wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben festsetzt, die einer
Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Ob das vorliegend beab-
sichtigte Vorhaben, welches durch die Neuaufstellung planungsrechtlich ge-

sichert werden soll, unter die in Anlage 1 zum UVP-G aufgeführten Vorha-
ben fällt, kann vorliegend dahingestellt bleiben, da erhebliche nachteilige
Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne von § 3c Satz 1 UVP-G zu besorgen
sind und mithin zumindest dadurch eine UVP-Pflicht auslösen. Wir werden
dies später noch im Detail darlegen.

In jedem Falle ergibt sich jedoch, dass eine Umweltprüfung statzufinden
hätte (§ 2 Abs. 4 BauGB). Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB; Angaben,
welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die Zu-
sammenfassung der Erklärungen sind aus Rechtsgründen nicht verzichtbar.

Die Unzulässigkeit des gewählten Verfahrens ergibt sich i.Ü. daraus, dass
entgegen der Begründung des Beschlussvorschlages der Verwaltung der
Stadt Bielefeld (Drucksache Nr. 0442/2009-2014) vorliegend nicht die Mo-
bilisierung von Bauland im Innenbereich beabsichtigt wird. Dies ist deswe-
gen nicht der Fall, weil das Plangebiet ja bereits jetzt, nämlich unter dem
Regime des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, eine intensive Bebauung
zulässt. Bereits jetzt ist die Schaffung von Wohnraum und eine tatsächliche
Nachverrichtung möglich, denn der Eigentümer der Flächen, die das Plan-
gebiet ausmachen, hat das Bebauungspotential bei weitem nicht ausge-
schöpft. Die Begründung, es werde eine Mobilisierung von Bauland beab-
sichtigt, ist mithin weder geeignet, die Neuaufstellung für sich noch das ge-
wählte (beschleunigte) Verfahren zu rechtfertigen. Dieser Umstand wäre i.Ü.
auch in einem etwaigen Normenkontrollverfahren von Belang, soweit einer
oder mehrere unserer Mandanten antragsbefugt wären. Daran kann aus den
o.g. Gründen kein Zweifel bestehen.

Es ist nach diesseitigem Dafürhalten daher zu erwarten, dass das ggf. ange-
rufene Oberverwaltungsgericht einen Bebauungsplan, der in materieller und
formeller Hinsicht solcher Art begründet wird, für unwirksam erklären wird.

Vorsorglich betonen wir mit Blick auf die Gesamtgrundfläche, dass bei der
Berechnung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO die Fläche,
die von Stellplätzen überdeckt sein soll, nicht außer Betracht gelassen wer-
den darf. Die insoweit versiegelbaren Flächen sind mit einzuberechnen, so
dass zumindest insoweit ergibt, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB

mit Blick auf die Maximalgröße der Grundfläche nicht eingehalten werden kann. Nach diesseitiger Auffassung überschreiten zumindest die beabsichtigten Stellplatzeinrichtungen die Größenordnung eines Parkplatzes gemäß Nr. 18.4 der Anlage 1 zum UVPG, so dass allein deswegen eine UV-Pflicht entsteht.

Des weiteren hätte geprüft werden müssen, ob ggf. ein Städtebauprojekt gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG gegeben ist. Dies hätte zumindest zu dem Ergebnis führen müssen, dass ein UVV-vorprüfungspflichtiges Vorhaben beabsichtigt ist. Nur wenn eine durchgeführte Vorprüfung nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen hätte, hätte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden können. Da aber eine solche Vorprüfung nicht einmal stattgefunden hat, ist das gewählte Verfahren unzulässig.

Weil mithin die Neuaufstellung des Bebauungsplans gleich aus mehreren Gründen nicht im beschleunigten Verfahren möglich ist, gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit der entsprechenden Kompensationsverpflichtung.

4.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sollen die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der zwei kulturhistorisch bedeutsamsten Gebäude des Stadtreis Heepen. Es handelt sich dabei um ein Kirchengebäude, das ca. 1000 Jahre alt ist und die Alte Vogtei. Es ist nicht nachvollziehbar, warum im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die zuständigen Denkmalbehörden nicht um Stellungnahme gebeten wurden. Dabei wird nicht verkannt, dass das Alte Pfarrhaus, das derzeit im Plangebiet steht, selbst nicht denkmalgeschützt ist. Die Errichtung eines massiven Baukörpers, dessen ungeheure Dimensionen aus dem Gestaltungsplan hervorgehen, führt jedoch dazu, dass eine massive Beeinträchtigung

des Ensembles, das sich aus Kirche, Alte Vogtei und Pfarrhaus zusammensetzt, stattfindet. Es wird daher dringend angeregt, die zuständigen Denkmalbehörden um eine Stellungnahme zu bitten.

5.

Die beabsichtigten Festsetzungen der Stellflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zumindest mit Blick auf die Interessen des Eigentümers und des Mieters des Grundstückes Heeper Straße 440 rücksichtslos und damit abwägungserheblich.

Es wurde nicht untersucht, in welchem Umfang durch den Ziel- und Quellverkehr zusätzliche und schädliche, also nicht hinnehmbare Lärmemissionen entstehen. Der Eigentümer eines Grundstückes, das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, für dessen Teilbereich eine Neuaufstellung beabsichtigt ist, hat einen Anspruch darauf, dass dieser Gesichtspunkt mit Blick auf seine Interessen in besonderer Weise gewichtet werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ergibt sich insoweit eine Art von "Bestandsschutz". Insbesondere der Eigentümer des Grundstückes Heeper Straße 440 darf darauf vertrauen, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans, in dessen räumlichem Geltungsbereich auch sein Grundstück liegt, nicht dergestalt verändert werden, dass sich die Gesamtkonzeption zu seinem Nachteil verändert.

Nach den bisherigen Festsetzungen befanden sich die Stellplätze auf der seiten Grundstücks abgewandten Seite. Nimmehr treffen sein Grundstück die Emissionen, die stellplatzbedingt sind, in voller Höhe. Immerhin sollen knapp 50 Stellplätze entstehen. Insoweit hätte ein lärmtechnisches Gutachten, zumindest eine lärmtechnische Betrachtung, eingeholt werden müssen, um die Auswirkungen insbesondere des Fahrzeuglärms sowie des Lärms, der durch aus- und einsteigende Personen, auf das Grundstück Heeper Straße 440 einwirkt, zu überprüfen. Die Prüfpflicht ergibt sich vor allem für die Nachtzeit (22h00 bis 6h00 bzw. 7h00).

Es ist nicht fernliegend, dass der normativ begründete Schutzanspruch des Eigentümers des Grundstückes Heeper Straße 440 aufgrund der Vielzahl der

angeordneten Parkplätze und der damit einhergehenden Verkehrsbewegungen beeinträchtigt wird.

Der Aspekt des Lärmmissionsschutzes ergibt sich in abgeschwächter und entsprechender Weise für unsere übrigen Mandaten; insb. mit Blick auf den Mieter einer Wohneinheit auf dem Grundstück Heeper Str. 440.

Die Konfliktbewältigung insoweit kann auch nicht dem Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben. Es handelt sich um einen durch die Bauleitplanung ausgelösten und erkennbaren Konflikt, der im Bauleitverfahren zu klären wäre. Sollte sich nämlich ergeben, dass bei Verwirklichung der Festsetzungen zu beachtende Richt- oder Schwellenwerte nicht eingehalten werden können, wäre ein Aspekt gegeben, der durch Abwägung nicht überwinden werden kann und mithin einen Satzungsbeschluss aus Rechtsgründen verbietet. Wird gleichwohl und wissend an der beabsichtigten Planung festgehalten, könnte ein Normenkontrollantrag allein aus diesem Grunde Erfolg haben und erhebliche Schadensersatzansprüche auslösen.

6.

Des weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine "Herunterzoning" eines Teilbereiches, der bisher als WR-Gebiet festgesetzt war, mit Blick auf die Interessen der Nachbarn unzulässig ist. Auch insoweit ergibt sich die Notwendigkeit, die infolge des Vorhandenseins eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans zu beachtenden Grundsätze des Bestandsschutzes in das Abwägungsmaterial einzustellen. Mit anderen Worten: Es ist der Gemeinde, die zweifellos über die Planungshoheit verfügt, nicht gestattet, den Teilbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans gleichsam "einfach so", d.h., ohne die Interessen der Nachbarn und dadurch Betroffenen zu würdigen und zu untersuchen, neu zu überplanen.

7.

Die verkehrlichen Auswirkungen, also vor allem die verkehrliche Erschließung des Projektes, dessen planungsrechtlicher Absicherung die Neuanstellung dienen soll, müssen untersucht werden. Wie ausgeführt, sollen knapp 50 Stellplätze entstehen. Das Objekt soll jedoch nur von einer einzigen Stell-

le aus erreichbar sein. Die nach Maßgabe des Gestaltungsplanes gewählte Zufahrt birgt erhebliches Gefahrepotential, insb. im Einmündungsbereich.

8.

Des weiteren sind Bedenken anzumelden mit Blick auf die als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse.

Mit Blick auf das zur Heeper Straße gelegene Gebäude wird eine Viergeschossigkeit, mit Blick auf die im hinteren Teil gelegenen zwei weiteren Gebäude eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl lautet durchgehend 1,2.

Während für den hinteren Teil des Plangebietes eine maximale Gebäudelöhe vorgegeben wird, erfolgt dies für den vorderen Teil nicht. Diesbezüglich wird lediglich eine maximale Firsthöhe von 16 Metern festgesetzt. Dies dürfte insoweit unzulässig sein, weil bei Berücksichtigung einer festgesetzten Satteldachneigung von 26 Grad tatsächlich ein Gebäude entstehen könnte, welches eine Firsthöhe hat, die über 16 Meter hinausgeht.

9.

In den textlichen Festsetzungen findet sich unter 9.2 die Bestimmung, die Festsetzungen in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dachindeckung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Diese seien

auch mit anderer Dachneigung und mit FD

zulässig. Eine solche Festsetzung dürfte nicht zulässig sein. Die textlichen Festsetzungen eines Bauleitplans müssen klar und eindeutig sein. Diesem Erfordernis entspricht die Festsetzung "andere Dachneigung" jedenfalls nicht.

10.

Angesichts der beabsichtigten massiven Versiegelung wird im übrigen ange-regt, zumindest Festsetzungen dergestalt zu treffen, dass die Errichtung von

Nebenanlagen und Carports außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig ist. Wir meinen, dass zumindest diese Festsetzung aus Gründen des Schutzes nachbarlicher Interessen zwingend notwendig ist.

11.

Ebenso unklar und damit nicht rechtmäßig ist die Bestimmung in 9.2 der textlichen Festsetzungen, wonach Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

auf den gesamten geeigneten Dachflächen

zulässig seien.

Die Bestimmung dieser Dachflächen muss der Normgeber selbst vornehmen; zumindest muss er klar und nachvollziehbar darlegen, welche Dachflächen er insoweit für geeignet hält. Er darf sich nicht darauf beschränken, einen unbestimmten Rechtsbegriff wie *geeignet* zu verwenden und die nähere Ausgestaltung des Baugenehmigungsverfahrens zu überlassen.

Unter 3.1 enthalten die textlichen Festsetzungen die Regelung

abweichende Bauweise

(in Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zulässig).

Eine solche Festsetzung dürfte ebenfalls dem Gebot der Normenklarheit widersprechen. Es wird insoweit verwiesen auf § 22 BauNVO.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung für sich genommen nicht zulässig ist. Die Festsetzung mache nur dann Sinn, wenn für das Gebiet offene Bauweise festgesetzt würde, woraus sich die rechtliche Folge ergibt, dass gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Länge der Hausformen höchstens 50 Meter betragen darf. Eine solche Festsetzung ist aber nicht erkennbar. Die textlichen Festsetzungen sollen eine abweichende Bauweise dergestalt erlauben, dass Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zulässig

sind. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung nicht nachvollziehbar, sondern widersprüchlich.

Unbeschadet davon passt sich nach diesseitiger Auffassung eine – wohl vor-gesehene – Gebäudelänge von mehr als 50 Meter nicht in die Umgebung ein, so dass eine solche Festsetzung mit Rücksicht auf den Bestandsschutzge-sichtspunkt, der sich aus den bisherigen Festsetzungen für das Gebiet ergibt, als unzulässig erweist.

12.

Mit Blick auf die Festsetzung *Allgemeines Wohngebiet* ergeben sich die folgenden Bedenken.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt werden auf solche gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 1 und § 4 Absatz 2 Ziffer 3. Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dadurch geht jedoch die vom Verordnungsgeber gewollte Gebiertypik verloren. Der planenden Gemeinde ist die Schaffung von Baugebieten, die von den in der BauNVO typisierter Baugebieten abweichen, jedoch nicht gestattet. Eine Feinstuerung ist nur mit dem Instrumentarium und dem Inhalt der einschlägigen Normen, wie § 9 BauGB und § 1 BauNVO möglich. Das Vorhaben, das vorliegend planungsrechtlich abgesichert werden soll, kann nach diesseitigem Dafürhalten nur in einem SO-Gebiet ermöglicht werden.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungen entsprechen bei genauem Hinsehen tatsächlich den typischen Nutzungen eines WR-Gebietes nach § 3 BauNVO. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die hinansgehend über Wohngebäude, die nach § 3 Abs. 2 BauNVO im reinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, zugelassen werden sollen, können auch im reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Die "Umzonung" des hinteren Bereichs des Plangebietes von WR- in WA-Gebiet verfolgt mithin ganz offensichtlich Planungsziele, die mit Blick auf ein WR-Gebiet gelten, auszuschie-

Ben. Dies dürfte planungsrechtlich nicht zulässig sein und hat Auswirkungen auf Ansprüche und Interessen benachbarter Eigentümer.

Überdies ergibt sich aus der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes und den Bestimmungen der BauNVO, dass "individuelle" und von der die Planungshoheit ausübenden Gemeinde veranlassenen Feinsteuerungsmaßnahmen mit Blick auf die typisierten Baugebiete nicht dazu führen dürfen, dass der eigentliche Charakter eines der in der BauNVO typisierten Baugebiete verloren oder auch nur ausgehöhlt wird. Dies dürfte vorliegend jedoch infolge der beabsichtigten Festsetzungen der Fall sein.

13.

Mit Blick auf die festgesetzte Geschossflächenzahl ist darauf hinzuweisen, dass diese überhöht erscheint. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als den Vollgeschossen einschließlich der zu diesen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen sind. Eine solche Bestimmung wird angeregt, um dem entstehenden Gebäude etwas von seiner Massivität zu nehmen.

14.

Unter Bezugnahme auf das oben Ausgeführte wird zumindest angeregt, die maximal zulässigen Geschosse zu verringern. Es sollte bei den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans, also eine maximal 3-Geschossigkeit, bleiben. Wie bereits dargelegt, besteht nach diesseitiger Auffassung sogar ein Anspruch der zumindest unmittelbar im Einwirkungsbereich liegenden Grundstückseigentümer auf Einhaltung des Höchstmaßes von maximal drei Vollgeschossen.

15.

Schließlich wird angeregt, den Erhalt des sogenannten "Pastorenhauses" soweit abzuschern, wie das Instrument des Bauplanungsrechtes dafür zur Verfügung steht. Eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung sollte nach diesseitigem Dafürhalten erfolgen.

16.

Mit Blick auf die oben bereits erwähnte Anzahl der Stellplätze (knapp unter 50) besteht nach diesseitiger Auffassung ein Anspruch der benachbarten Grundstückseigentümer, dass eine Tiefgarage für mindestens 25 Stellplätze vorgesehen werden muss, um die Lärmemissionen (siehe oben) zu minimieren. Es wird daher angeregt, geeignete Festsetzungen zu treffen, die dazu führen, dass eine Tiefgarage mit entsprechenden lärmschutztechnischen Einrichtungen vorgesehen werden muss.

17.

In städtebaulicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn er als Satzung verabschiedet wird, dazu führen, dass ein Gebäude mit einer Höhe von 16 Metern und einer Länge von mehr als 50 Metern entsteht. Das Gebäude könnte im übrigen über vier Vollgeschosse, bei geschickter Gestaltung gleichsam über fünf Geschosse, verfügen.

Dass dieses Gebäude in das nähere Umfeld, das wir oben beschrieben haben, schichtweg in städtebaulicher Hinsicht nicht einfügt, ergibt sich dabei von allein. Das Gebäude wäre geeignet, den gesamten Nahbereich so zu dominieren, dass der alte Ortskern Heepen dadurch quasi nicht mehr sichtbar wäre. Auch aus diesem Grunde wird dringend darum gebeten, durch geeignete Festsetzungen dafür zu sorgen, dass allenfalls eine "abgespeckte" Version entstehen kann.

18.

Sodann ergibt sich, dass eine Erforderlichkeit für die Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gegeben ist.

Als erforderlich im Sinne dieser Vorschrift können Bauleitpläne nur dann angesehen werden, wenn sich ihre Notwendigkeit nach Maßgabe der planerischen Gesamtkonzeption der Gemeinde bestimmt und – vor allem – bestimmen lässt.

In diesem Zusammenhang wird diesseits nicht verkannt, dass die Gemeinde bereits bebauete Flächen überplanen darf, wenn ein entstandener städtebauli-

cher Zustand, der von der Planung abweicht, gegeben ist. Dies ist vorliegend aber nicht der Fall; vielmehr ist das Gegenteil davon zu besichtigen.

Es gibt auf dem Grundstück keine Bebauung, welche dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan widerspricht. Mithin gibt es keine Rechtfertigung für die Stadt Bielefeld, eine Überplanung durchzuführen, denn es fehlt ja gerade an einem städtebaulichen Zustand, der der Norm (dem Bebauungsplan) widerspricht und ihr anzupassen wäre. Es ermanget daher ersichtlich an dem Erfordernis der städtebaulichen Erforderlichkeit, die – um es in aller Deutlichkeit auszudrücken – sich aus objektiven und objektivierbaren Gesichtspunkten ergeben muss und sich aus Rechtsgründen nicht nach den ökonomischen Interessen des Eigentümers solcher Flächen und schon gar nicht nach denjenigen in Betracht kommender Investoren, die – verständlicher Weise – Interesse an einer maximalen baulichen Ausnutzbarkeit von Flächen haben, bestimmt.

In objektiver Hinsicht fehlt es schlicht an einer tatsächlichen Bebauung, die von den planungsrechtlichen Festsetzungen abweicht, so dass allein deswegen keine Erforderlichkeit für eine Neuaufstellung angenommen werden kann. Wir gehen davon aus, dass die umfangreiche Rechtsprechung des BVerwG zu dieser Problematik hinreichend bekannt ist und Bewusstsein dafür herrscht, dass die fehlenden Erforderlichkeit für ein Normenkontrollverfahren von intensiver Relevanz ist.

19.

Im übrigen fehlt es der Gemeinde an der Planungsbefugnis, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur deshalb erfolgt, um dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen (vgl. dazu z.B. BVerwGE 34, 301/305 oder auch OVG Koblenz im BauR 1986, 412).

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist danach verletzt, wenn eine Bebauungspländerung im wesentlichen dazu dient, eine vom ursprünglichen Plan abweichende Entwicklung im privaten Interesse des betroffenen Eigentümers oder betroffenen Bauherren herbeizuführen, ohne dass gleichzeitig städtebauliche

Gründe für eine solche Änderung sprechen. Vorliegend sind städtebauliche Gründe für die Änderung des B-Planes nicht ersichtlich.

Es gibt mithin lediglich das private Interesse des Eigentümers an einer optimalen Ausnutzung seines Grundstückes. Die beabsichtigte Planung dient ersichtlich dazu, den Wert des Grundstückes zu Lasten des Wertes der umliegenden Grundstücke zu steigern.

Nur vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ein (ansonsten Antragsbefugter) Betroffener den Einwand der fehlenden Erforderlichkeit in einem etwaigen Normenkontrollverfahren geltend machen kann.

Ebenso vorsorglich merken wir an, dass Betroffene all diejenigen Grundstückseigentümer sind, deren Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes, dessen Teilfläche überplant werden soll, liegen. Vorliegend ist mithin zu konstatieren, dass eine objektive, geschweige denn städtebauliche, Notwendigkeit für eine Überplanung mit dem Ziel der Neuaufstellung ersichtlich nicht gegeben ist.

20.

Das unter den Punkten 18) und 19) Ausgeführte gibt überdies Veranlassung zu der Anmerkung, dass sich weder die Begründung des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans noch die Schilderung der Historie in der Verwaltungsvorlage mit der Frage der Erforderlichkeit befassen. Allein dies macht den Bebauungsplan anfechtbar und führt zur Feststellung seiner Unwirksamkeit, wenn und insoweit ein Normenkontrollverfahren eingeleitet würde. Sollte im nun folgenden Abwägungsverfahren versucht werden, diesen handwerklichen Fehler dadurch zu korrigieren, dass Gründe für eine (vorgebliche) Erforderlichkeit nachgeschoben werden, machen wir vorsorglich darauf aufmerksam, dass ein solches Vorgehen nur mit einer nochmaligen Offenlegung einhergehen kann.

Um zu betonen, dass unsere Mandanten einen Wegfall dieser Planung nicht erst im gerichtlichen Verfahren anstreben, wird dieser Gesichtspunkt, der ansonsten aus verfahrenstatistischen Gründen auch hätte aufgehoben werden

können, ohne dass unsere Mandanten mit diesem Einwand präkludiert wären, bereits jetzt, also im Rahmen der Offenlegung, vorgebracht.

21.

In der Begründung des im Entwurf beschlossenen Bebauungsplanes wird unter Ziffer 8.5 "Natur- und Artenschutz" ausgeführt:

Aufgrund der vorhandenen naturnahen Strukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insbesondere für Vögel und Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat.

Allein diese Feststellung hätte eine Umwelprüfung, unter Umständen sogar eine UVP, notwendig gemacht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist mithin zu befürchten. Die "Artenschutzrechtliche Voreinschätzung", die von den Garten- und Landschaftsarchitekten Kortemeier und Brockmann, Herford, August 2009, durchgeführt wurde, reicht nicht aus, um diesen Bedenken entgegenzuwirken.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass lediglich eine "Voreinschätzung" vorliegt. Wir verweisen darauf, dass selbst im Rahmen dieser Voreinschätzung die Frage, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen und zerstört werden, für

- die Breitflügel fledermaus,
- die große Bartfledermaus,
- das große Mausohr,
- die kleine Bartfledermaus,
- die Teichfledermaus,
- die Zweifarbfledermaus,
- die Zwergfledermaus,
- den Grünspecht,
- den Kleinspecht,
- die Nachtigall,
- die Schleiereule,
- den Waldkauz und

- die Waldohreule bejaht werden.

Bei diesen Tieren handelt es sich um streng geschützte Arten, die zum Teil FFH-Belang haben.

Auf Blatt 17 der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung wird seitens der Gutachter ausgeführt

Die Tabellenfelder 5. (Erfordernis einer Abwägung bzw. Ausnahme) und 6. (Abwägungs- bzw. Ausnahmevermutungen) waren bei der artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht relevant und deshalb aus den Protokollen gelöscht worden.

Nach diesseitiger Auffassung ist dieses Vorgehen nicht zulässig und macht daher die artenschutzrechtliche Voreinschätzung unbrauchbar. Die entsprechenden Tabellenfelder sind mit vorzulegen; denn aus ihnen ergeben sich mutmaßlich weitere für die Beurteilung und die Abwägung relevante Informationen.

Im übrigen ist die artenschutzrechtliche Voreinschätzung deswegen angreifbar, weil als Untersuchungsgebiet nur der Geltungsbereich des zur Neuaufstellung anstehenden Bebauungsplanes untersucht wurde. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt, wäre das Untersuchungsgebiet weiträumiger anzulegen gewesen.

Die Gutachter begründen den Umstand, dass sie lediglich eine Voruntersuchung erstellt haben damit, dass aufgrund der zum Untersuchungszeitpunkt fortgeschrittenen Jahreszeit 2009 nicht

mehr mit ausreichender Sicherheit möglich ist,

die im Planungsgebiet vorkommenden Tierarten (Vögel und Fledermäuse) zu erfassen.

Eine genaue Untersuchung ist mithin noch vorzunehmen. Angesichts der bereits durch die Voruntersuchung festgestellten Umstände (vgl. unsere Ausführungen oben) ist damit zu rechnen, dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes im Hinblick auf die baulichen Maßnahmen entgegen der Auffassung der Gutachter artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen bzw. entgegenstehen können.

22.

Insofern argumentiert wird, die Bausubstanz der vorhandenen zwei Gebäude, die derzeit im Plangebiet stehen, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, ist darauf hinzuweisen, dass eine Sanierung im Rahmen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ohne weiteres möglich wäre. Dass dieser Gesichtspunkt selbst dann, wenn die Behauptung den Tatsachen entspricht, im Rahmen der Bauleitplanung irrelevant ist, haben wir bereits dargelegt.

Die beiden Gebäude verfügen über eine Bruttogeschossfläche von ca. 800 qm. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1981 ermöglicht eine erheblich größere Neubebauung bereits jetzt und erlaubt bei Einbeziehung der Satteldachräume eine Bruttogeschossfläche von 3.700 qm. Dies entspricht bereits einer Steigerung auf das 4,6fache und stellt wohl das städtebaulich vertretbare Maximum dar, wenn man das *Ensemble Kirche-Trögel-Neubebauung* in den Blick nimmt. Es ist darauf hinzuweisen, dass es in den letzten drei Jahrzehnten im Umfeld des Plangebietes keine städtebaulich relevante Veränderungen gegeben hat.

23.

Nach Maßgabe des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes wird anstelle der das Gebiet prägenden Grünanlage (Pastorngarten gegenüber dem historisch bedeutenden Sakralbau) eine Stellplatzanlage vorgesehien mit der Möglichkeit, flächendeckend Carport-Aufbauten installieren zu können. Ein solcher möglicherweise entstehender "Garagenhof" widerspricht der Begründung des Bebauungsplanes. Ein grünräumlicher Zusammenhang mit dem Umfeld von Kirche und Friedhof, nördlich der Heeper Straße, wäre dann nämlich nicht mehr gegeben.

24.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Ortskerns. Die beabsichtigten neuen Festsetzungen nehmen auf diese Umstände keine Rücksicht mehr. Es wird daher nochmals dringend darum gebeten, die Neuaufstellung nicht durchzuführen.

25.

Schließlich ergeben sich in formaler Hinsicht die folgenden Bedenken.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Auch der Umweltbericht, soweit notwendig, nach § 2a BauGB ist Teil der Begründung. In der Begründung sind städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie (später) die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darzustellen. Im Entwurfsstadium müssen mithin zumindest die städtebauliche Rechtfertigung und die Erforderlichkeit der Planung dargelegt werden.

Die derzeitige Begründung des Bebauungsplanes, der im Entwurf vorliegt, genügt den Anforderungen nicht. Insbesondere die Rubrik 4 *Planungsziele* genügt den Anforderungen nicht. Als Planungsziel wird lediglich angegeben, die Bausubstanz der vorhandenen zwei Gebäude entspreche nicht mehr den heutigen Anforderungen, eine Sanierung sei vor dem Hintergrund des grundsätzlich veränderten Raumbedarfes nicht vertretbar.

Abgesehen davon, dass die angegebliche Nichtvertretbarkeit der Sanierung nicht mit einem einzigen Wort begründet wird, können Mängel der Bausubstanz keine Planungsziele darstellen. Wie bereits oben in einem anderen Zusammenhang dargelegt, erlauben die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ohne weiteres sogar den Abriss des bestehenden Gebäudes und seine Neuerrichtung. Also selbst dann, wenn die Bausubstanz tatsächlich den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, wäre auf der Grundlage der derzeitigen Festsetzungen eine Behebung dieses Umstandes möglich. Eine Überplanung mit dem Instrument der Neuaufstellung ist dafür weder notwendig noch erforderlich.

Im Entwurf der Begründung heißt es,
daher (1) soll das Grundstück für die Überplanung und Schaffung eines attraktiven und zeitgerechten Wohnangebotes zur Verfügung gestellt werden.

Warum dies im bisherigen Baufeld nicht möglich sein soll, wird allerdings nicht dargelegt. Wir konzedieren gern, dass eine solche Kausalkette auch nicht gebildet werden kann, denn Ziel der Planung ist – wie ebenfalls bereits dargelegt – ausschließlich, dem Eigentümer eine optimierte Ausnutzbarkeit seines Grundstückes zu verschaffen. Es existiert allerdings kein rechtlich durchsetzbarer Anspruch eines Eigentümers eines Grundstückes auf Optimierung der Ausnutzbarkeit. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Optimierung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Interessen der Allgemeinheit, die am Erhalt des historischen Ortsbildes interessiert ist und benachbarter Grundstückseigentümer, die sich auf die Geltung der bisherigen Festsetzungen vertrauen dürfen, führt.

Der im Entwurf der Begründung unter 4 *Planungsziele* mit dem Wort "Daher" eingeleitete Kausalschluss erweist sich mithin bei genauerem Hinsehen keineswegs als Kausalschluss. Bereits aus diesen formalen Gründen wird mithin diese Begründung einem Normenkontrollverfahren nicht standhalten.

26.

Der beabsichtigte Bebauungsplan setzt keine Spielflächen fest, obwohl Bedarf dafür besteht. Es ist nicht zulässig, insoweit zu unterstellen, es entsteht kein Spielplatzbedarf, weil die Entwicklung von Wohnungen für ältere und demenzkranke Menschen geplant sei. In dem Begründungsentwurf selbst wird ausgeführt, es handele sich dabei lediglich um eine *derzeitige Planungskonzeption*, die auch nur *hauptächlich* von der Entwicklung von Wohnungen für ältere und demenzkranke Menschen ausgehe. Der Bebauungsplan setzt jedenfalls nicht bestimmte Nutzungen fest. Nur wenn dies erfolgte, könnte eine planerische Rechtfertigung dafür gefunden werden, auf die Ausweisung von Spielflächen zu verzichten. Solange jedenfalls auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden

kann, dass entgegen der bisherigen Planungskonzeption "normale" Wohnungen entstehen, sind Spielflächen festzusetzen.

27.

Unter 11 *Kosten* wird in dem Entwurf der Begründung ausgeführt, der Bebauungsplan werde durch ein Planungsbüro erarbeitet. Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes müssten in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem künftigen Bauherrn und der Stadt Bielefeld geregelt werden. Nach diesseitiger Auffassung gehört – wegen der Besonderheiten des vorliegenden Falles – der städtebauliche Vertrag zu der Begründung des Bebauungsplanes. Er sollte auch nicht erst geschlossen werden, wenn die etwaige Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen worden ist.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die "Artenschutzrechtliche Voreinschätzung" der *Kornmeier, Brochmann Landschaftsarchitekten GmbH* nicht von der Stadt Bielefeld in Auftrag gegeben wurde. Die oben dargelegte Widersprüchlichkeit des Gutachtens sollte Veranlassung geben, die "Voreinschätzung" auf Plausibilität überprüfen zu lassen, damit dem Einwand begegnet werden kann, das Gutachten sei interesseliegt. Dass dieser Eindruck nicht aus der Luft gegriffen ist, ergibt sich aus unseren obigen Darlegungen; denn die Gutachter gelangen selbst zu dem Ergebnis, es lägen erhebliche Beeinträchtigungen vor, die sie dann aber in unverständlicher Weise am Ende als doch nicht erheblich einschätzen. Den Widerspruch erläutern sie nicht.

Die Voreinschätzung wurde überdies offenbar ohne Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten abgefasst. Jedenfalls enthält sie keinerlei Hinweis darauf, dass und wann ein Ortstermin bzw. eine Untersuchung vor Ort stattgefunden hätte. Es handelt sich offenbar um eine reine Betrachtung vom "grünen Tisch" aus.