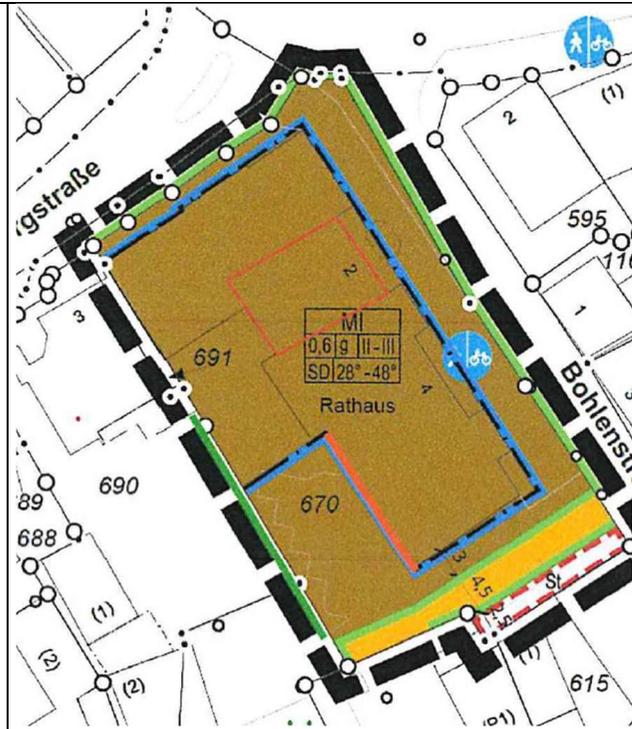


Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (Offenlagezeitraum vom 04.07.2022 bis 22.08.2022)

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Öffentlichkeit 1 05.08.2022		<p>Ich bin Eigentümer des westlichen Nachbargrundstückes und möchte heute zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zu Punkt C2: Maß der baulichen Nutzung Höchstmaß = 3 Vollgeschosse: Da das dritte Vollgeschoss nur innerhalb des Dachgeschosses zulässig sein soll, und der mittlere Baukörper ein relativ flaches Dach mit einer Neigung von ca. 28° aufweist (rot markierter Bereich im beigefügten Plan), würde eine Vollgeschossigkeit in den verbleibenden südlichen und nördlichen Dachbereichen des Rathauses realisiert werden müssen.</p> <p>Gerade der südliche Dachbereich (orangene Linie im beigefügten Plan) stellt für mich als direkten Nachbarn eine deutliche Beeinträchtigung dar, da die zukünftigen Büros Fenster mit Blick in meinen Garten bekommen. Bereits jetzt haben das erste und zweite Obergeschoss Einblick in meinen Garten, allerdings gibt es einen</p>	<p>Die aktuellen hochbaulichen Pläne zur Sanierung des Rathauses sehen bezüglich des geplanten Ausbaus der Dachgeschosse keine Erhöhung des Firstes vor. Die bauordnungsrechtliche Schwelle hin zu einem dritten Vollgeschoss wird bei dem Umbau allein durch die geplanten Dachgauben erreicht. Die zusätzlichen Dachgauben sind erforderlich um im Dachgeschoss eine ausreichende Belichtung für die zukünftigen Büro- und Archivräume zu erhalten. Durch die hierdurch erzeugte zusätzliche Fläche, auf der eine lichte Geschosshöhe von 2,30 m erreicht wird, ist das Dachgeschoss zukünftig als Vollgeschoss zu beurteilen, ohne dass sich aber die Höhe des Gebäudes verändert.</p> <p>Mit der geänderten örtlichen Bauvorschrift zur Dachneigung wird zwar zukünftig die Ausbildung eines höheren Dachfirstes ermöglicht. Allerdings wird die maximale Dachneigung lediglich um 3° von 45° auf 48° erhöht, sodass hier keine wesentlichen höheren Gebäudekubaturen ermöglicht werden, die einen nennenswerten Verschattungseffekt auslösen. Bei den heutigen Gebäudebreiten von maximal rd. 13 m kann die Firsthöhe zukünftig um ca. 0,5 m höher ausgebildet werden (von heute rd. 14,5 m auf zukünftig rd. 15 m). Eine nachteilige Wirkung für das Nachbargrundstück ist hierdurch objektiv nicht feststellbar. Tatsächlich bleibt es bei der aktuellen Firsthöhe im Bestand.</p> <p>Der heute rechtskräftige Bebauungsplan setzt von der Bergstraße aus gesehen eine rd. 25 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche und eine geschlossene Bauweise fest. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Somit ist nach geltendem Planungsrecht eine unmittelbar an das Nachbargrundstück angrenzende Bebauung in rd. 25 m Tiefe</p>	

		<p>Bereich hinter dem von mir errichteten Sichtschutzzaun Richtung Rathaus, der mir noch etwas Privatsphäre erlaubt.</p> <p>Die neuen Büros im südlichen Dachbereich mit Fenstern zur Süd-Ostseite liegen deutlich höher und können somit fast mein gesamtes Grundstück einsehen. Ich fühle mich hierbei in meiner Privatsphäre stark eingeschränkt, so dass ich hiermit anrege und fordere die Büroräume im südlichen Dachbereich des Rathauses nur mit Fenstern in Nord-Ost, bzw., giebelständig in Südost Richtung zu realisieren. Durch die geplante energetische Sanierung des Dachgeschosses wird die Dachkonstruktion im Gesamten dicker. Dadurch erhöht sich die First- und Traufhöhe, was zu einer größeren Verschattung meines Grundstückes von morgens bis in die Mittagszeit führt. Hier tritt ebenfalls eine Verschlechterung meines Garten- und Terrassenbereiches ein.</p>	<p>möglich.</p> <p>In einem bebauten Gebiet kann und muss damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Zwar ist mit der beabsichtigten Sanierung des Rathauses die Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen in Bezug auf die Tiefe der Gebäudkörper nicht vorgesehenen, allerdings hätte der Einwender dies z.B. in Bezug auf etwaige Verschattungseffekte hinzunehmen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Rathauses nordöstlich und östlich des Einwendergrundstückes ist für dieses weiterhin eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Süden gegeben. Die Anforderungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) kann somit für die angrenzende Wohnbebauung vollumfänglich erfüllt werden. Nach DIN 5034-1 gilt zur Tag- und Nachtgleiche eine Mindestbesonnungsdauer von 4 und für die Wintermonate von 1 Stunde als ausreichende Besonnung.</p> <p>Hierbei ist auch festzustellen, dass die möglichen Baukörper südlich des Einwendergrundstückes nicht von solchen Ausmaßen sind, dass sie für die in Rede stehenden betroffenen Grundstücke eine erdrückende oder "einmauernde" Wirkung entfalten.</p> <p>Grundsätzlich besteht allerdings auch kein Abwehranspruch gegenüber einer Einsehbarkeit von Grundstücken durch bauliche Anlagen auf Nachbargrundstücken. So hat das Oberverwaltungsgericht Sachsen zuletzt entschieden, dass das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme in aller Regel keinen Schutz vor Einsichtnahmemöglichkeiten auf Grundstücke bietet, da es Nachbarn in einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet hinnehmen müssen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es hierdurch zu wechselseitigen Einsichtnahmemöglichkeiten kommt (14.01.2019 / Az. 1 A 911/17). Die Errichtung von Dachgauben ist auch mit bestehendem Planungsrecht heute schon im Bereich der gesamten Dachflächen des Bestandsgebäudes möglich. Mit vorliegender Änderung wird zwar die Möglichkeit zur Errichtung von Dachgauben quantitativ erhöht, dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass bereits heute Dachgauben an einer aus Sicht des Einwenders ungünstigen Stelle umgesetzt werden könnten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---	--	--



Der Stellungnahme beigefügter Plan

Die Möglichkeit, bei der Dachausbildung Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 3/4 der Trauflänge zuzulassen und den Mindestabstand vom Ortgang auf 1 m zu reduzieren sollte im süd-östlichen Dachbereich keine Anwendung finden, hier sollte die Regelung des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes mit der Regelung, dass Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 2/3 der Trauflänge zulässig sind und einen Mindestabstand von 2,00m zum Ortgang entfernt sein müssen beibehalten werden, um keine massive durchgängige / großräumige Dachgaube in diesem Bereich zu erlauben, da diese

Nach derzeitiger Ausführungsplanung sind im dem Bereich zum Grundstück „Bergstraße 3“ insgesamt 5 kleinere Dachgauben in den Maßen ca. 1m x 2,50m geplant. Eine Dachgaube ist aus dem Terrassenbereich des Grundstückes nicht zu sehen.

Der Bebauungsplan wird insofern geändert, als dass dem Wunsch nach einer max. Breite von 2/3 der Trauflänge gefolgt wird. Die Absicht auf Änderung des Abstandes von 2,00m zum Ortgang ist erforderlich, um in den letzten Büroräumen noch eine ausreichend Belichtung zu ermöglichen. Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung im Bebauungsplan.

Die Grenze des Zumutbaren wird hier erst dann überschritten, wenn ein Vorhaben Einsichtnahmemöglichkeiten auf das

Dem Einwand wird teilweise gefolgt.

		<p>meine Privatsphäre in meinem Ruhebereich (Garten) noch massiv stören würde.</p> <p>In süd-westlicher Richtung sollten Archivräume etc. erstellt werden, die mit satiniertem Glas eine Belichtung über Dachfenster/Gaubenfenster ermöglichen, jedoch keinen Durchblick in meinen Garten haben. Gegen eine Aufstockung im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Rathausdaches habe ich nichts einzuwenden, da dadurch kein veränderter Einblick in meinen Garten entsteht. Auch einer Veränderung der Dachneigung in dem Bereich bin ich offen gegenüber. Auch stimme ich entlang der Bergstraße einer kompletten Aufstockung um ein volles Geschoss zu, auch außerhalb der Dachfläche.</p> <p>Alternativ rege ich weiterhin an, entlang der gemeinsamen Grenze zwischen Rathaus und meinem Grundstück (Fl.-Stk. 690) (im beigefügten Plan grün dargestellt) einen hohen Sichtschutz ähnlich meinem aktuellen Sichtschutz im Bereich der Terrasse gemeinsam zu erstellen. Damit wäre meine Privatsphäre wiederhergestellt, ohne dass an den aktuellen Umbauplänen etwas verändert werden müsste.</p> <p>Ich beantrage weiterhin im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die aktuell zugunsten der Gemeinde Nordkirchen vorhandene Abstandsflächenbaulast auf meinem Flurstück zu löschen. Das Schmalseitenprivileg aus §6 der Landesbauordnung, welches augenscheinlich bei der damaligen Genehmigung des Rathauses der Grund für die Baulast war ist heute nicht mehr existent und die Abstandsfläche mit der Erteilung der Baugenehmigung nicht mehr</p>	<p>Nachbargrundstück eröffnet, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen, etwa wenn ein Balkon in unmittelbarer Nähe zu einem vorhandenen Schlafzimmerfenster errichtet werden soll oder eine Dachterrasse aus kurzer Entfernung Einsichtnahmemöglichkeiten nicht nur in einen Innenhof, sondern auch in die Fenster eines Nachbargebäudes eröffnet. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Hierbei handelt es sich um einen Einwand in die konkrete Gebäudeplanung. Darüber hinaus kann durch die Nutzung der geplanten Dachgeschosse zu Verwaltungszwecken die Benutzungszeit der angesprochenen Räume auf die Arbeitszeit der Verwaltungsmitarbeiter begrenzt werden. Somit ist in der Regel unter der Woche jeweils zu üblichen Feierabendzeiten sowie am gesamten Wochenende nicht von einer Nutzung der Räumlichkeiten auszugehen. Eine hier vorgeschlagene Nutzung als Archivräume würde dem vorliegenden Konzept entgegenstehen. So sollten nach dem Nutzungskonzept die unmittelbaren Büroräume in der direkter Umgebung zum barrierefreien Fahrstuhl liegen, um den Bürgerinnen und Bürgern kurze Wege zu den Mitarbeiter/innen zu ermöglichen. Dieser liegt bekanntermaßen im östlichen Flügel des Rathauses.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der Einfriedung zwischen Bergstraße 3 und Bohlenstraße 2 kann im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung mit dem Einwander erfolgen (z.B. in Bezug auf die Benutzung von o.g. satiniertem Glas und einem Sichtschutz im Bereich der Terrasse).</p> <p>Die seinerzeit eingetragene Baulast auf dem Grundstück „Bergstraße 3“ beinhaltet die Übernahme von Abstandsflächen durch damals angedachte Erweiterungsabsichten der Gemeinde im direkten Grundstücksgrenzbereich zwischen Bohlenstraße 2 und Bergstraße 3. Diese Erweiterungsabsichten sind aufgrund der aktuellen Umplanung im Bestand hinfällig. Die Baulast kann aus Sicht der Gemeinde gelöscht werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	--	--	---	--

		<p>notwendig. Die gemeindliche Zustimmung einer späteren grenzständigen Bebauung auf meinem Grundstück bleibt davon unberührt.</p> <p>Ich bitte meine Stellungnahme ernsthaft zu prüfen und im Sinne der nachbarlichen Rücksichtnahme um entsprechende Umsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren.</p>		
--	--	--	--	--

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 (Offenlagezeitraum vom 04.07.2022 bis 22.08.2022)**

ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	ifd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Industrie und Handelskammer Nord Westfalen 12.08.2022		Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 13.06 übersandt wurde, werden von uns weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-
2	Kreis Coesfeld 16.08.2022		Seitens des Kreises Coesfeld bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Düsterkammer“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-
3	EGLV Lippeverband 22.08.2022		Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-
4	Handwerkskammer Münster 22.08.2022		Im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie öffentliche Auslegung der Änderung o. g. Bebauungsplanes tragen wir gemäß §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB keine Anregungen vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-