

## **Anlage 2 zur Beschlussfassung des Rates am 14.09.2023 über die Anregungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Engelstraße 24 und 26“ (Vorlage 2023/139)**

---

**Einwender:** A

**Stellungnahme vom:** 17.07.2023

### **Anregung:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der zweiten Juliwoche haben wir von Ihnen Unterlagen erhalten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Engelstraße 24 und 26" mit der Möglichkeit, bis zum 08.08.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Am 16.05.2022 erfolgte in den Räumlichkeiten des Rathauses Ostbevern eine Besprechung zu dem Bauvorhaben Engelstraße 22 und 24 in Anwesenheit des Bürgermeisters, der Sachbearbeitung der Verwaltung, der Bauherren und angrenzender Nachbarn. Themen dieser Besprechung waren u.a.

- die Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge dieser Baumaßnahme, deren Relevanz für den Baumbestand u.a. auf unserem Grundstück geprüft werden sollte, und
- eine Änderung des Bebauungsplanes, da in dem einen der beiden Häuser eine Zahnarztpraxis eingerichtet werden sollte, bei dem die Beteiligung der Nachbarn für den Sommer / Herbst 2022 in Aussicht gestellt worden ist.

Im Hinblick auf die Senkung des Grundwasserspiegels habe ich auf Nachfrage am 08.06.2022 folgende Auskunft erhalten: "Für kurzzeitige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Kreis Warendorf nicht zuständig. Weder beim Bauamt noch bei der Unteren Wasserbehörde sind Anträge zu stellen. Lediglich bei der Abwasserbetrieb Teo AöR muss eine Erlaubnis eingeholt werden. Einzelheiten hierzu kann dir Frau Werring, Tel. 02504/9303532 mitteilen. Die Erfahrungen aller Beteiligten zeigen, dass bei einer derartigen Entfernung die Absenkung nicht mehr greifen wird."

Im Hinblick auf das angekündigte Beteiligungsverfahren habe ich auf zwei Nachfragen per Mail am 02.09.2022 und am 04.10.2022 keine schriftliche Antwort erhalten. Telefonisch habe ich die Auskunft bekommen, dass eine Beteiligung "zu einem späteren Zeitpunkt" vorgesehen ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Baumaßnahme Engelstraße 22 – 24 offensichtlich sehr weit fortgeschritten, der Dachstuhl von Gebäude B ist errichtet, die Nutzung der Räume im Erdgeschoss als Praxisräume offensichtlich vorgesehen.

Die vorgelegten Planungen verstehe ich so, dass es

- räumlich ausschließlich um die Änderung des Bebauungsplanes für dieses Grundstück (Engelstraße 22 und 24) und keine weiteren Grundstücke geht,
- es dabei ausschließlich um das Gebäude B bzw. dessen Erdgeschoss geht,
- inhaltlich in diesem Gebäude B im Erdgeschoss neben einer Nutzung als Wohnraum auch eine Nutzung als Büro oder für eine Arztpraxis erlaubt werden soll.

Sollte räumlich oder inhaltlich dies nicht zutreffen, bitte ich um eine korrigierende Rückmeldung.

Vorausgesetzt, die hier vorgenommene Beschreibung ist zutreffend, sehe ich in Anbetracht des bisherigen Vergehens (s.o.) und des Baufortschritts nicht, welche Relevanz oder Bedeutung eine Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt noch haben könnte.

### **Abwägung:**

Wie der Einwender dargestellt hat, ist mit den Bauvorhaben bereits begonnen worden. Diese Bauarbeiten werden auf Grundlage der Baugenehmigung vom 28.02.2022 durchgeführt. Hierbei ist das von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffene Erdgeschoss des Gebäudes B mit 5 Wohneinheiten genehmigt worden.

Erst im Rahmen der weiteren Planung und Abstimmung mit den Fachbehörden hat sich die Notwendigkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben. Hierbei wurden die angrenzenden Grundstückseigentümer bereits frühzeitig in die Planung eingezogen, siehe vorgenannte Besprechung mit dem Einwender.

Da die von dem Einwender aufgeführten Verständnisfragen zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt zutreffend sind und der Einwender insofern von einer Stellungnahme absieht, werden die Ausführungen insgesamt zur Kenntnis genommen.