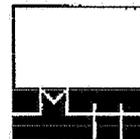


Ø Hr. Baches / Hr. Maunkeflel

28/7/05

Rechtsanwalt Marc Henrichmann



Rechtsanwalt M. Henrichmann, Postfach 1203, 48326 Havixbeck

Stadt Coesfeld
Bauamt
z.Hd. Herrn Richter
Markt 8

48653 Coesfeld

Havixbeck, den 27.07.2005
LS 245 H

Vorab per Fax: 02541 / 939-4310

**Limke./Stadt Coesfeld
Einwände gegen B-Plan „Am Berkelbogen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Richter,

in o. g. Angelegenheit zeige ich hiermit an, dass ich nunmehr anstelle des Kollegen Dr. Plegier die Vertretung der rechtlichen Interessen des Herrn Udo Limke, Borkener Straße 83, 48653 Coesfeld übernommen habe.

Eine Kopie der auf mich lautenden Vollmacht liegt diesem Schreiben in Anlage bei.

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 15.06.2005 sowie auf die meinem Mandanten zustehende Möglichkeit, Einwände gegen den zunächst ausgelegten Entwurf des B-Plans „Am Berkelbogen“ geltend zu machen, trage ich namens und kraft Vollmacht meines Mandanten folgendes vor:

Interessenschwerpunkte:
Familienrecht
Steuerrecht
Strafrecht
Pferderecht

Anwaltskanzlei:
Alfenberger Straße 3
48329 Havixbeck

Tel. 0 25 07 / 98 78 67
Fax 0 25 07 / 98 78 63

www.ra-henrichmann.de
info@ra-henrichmann.de

SparKasse Westmünsterland
Kto. 39 06 75 84
BLZ 401 545 30

Steuer-Nr. 312 / 5057 / 0997

1.

Schon die behauptete Intention, mit dem Bebauungsplan eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen“, entpuppt sich als fadenscheiniges Argument und steht in krassem Widerspruch zu dem faktischen Handeln der Stadt Coesfeld.

Denn in unmittelbarer Nachbarschaft des nun zu überplanenden Geländes entstand erst vor kurzem, als der B-Plan sicherlich schon Gegenstand der Beratungen des Stadtparlamentes war, das sog. „Crone-Gelände“ mit allerlei Geschäfts- und Gewerberäumen.

Dieses wird in der Begründung zu dem nun zur Debatte stehenden B-Plan als „wohnungsnahe Grundversorgung“ angesehen.

Zudem strebe die Stadt Coesfeld das Ziel an, diese Grundversorgung auch an geeigneten Standorten außerhalb des Stadtzentrums zu verbessern.

Es ist dann allerdings schon denknotwendig rechtswidrig, das Gebiet „Am Berkelbogen“, nachdem in unmittelbarer Nachbarschaft ein großes „Versorgungszentrum“ geplant, genehmigt und errichtet wurde, durch eine restriktive Planung so sehr einzuschränken, dass ein freier Wettbewerb nicht mehr möglich ist.

Auch der sog. Bestandsschutz vermag hier keinen Ausgleich zu verschaffen, da dessen Umfang nicht zu übersehen ist und er womöglich nur für kurze Zeit greift.

Es drängt sich aufgrund der geschilderten Widersprüchlichkeit vielmehr der Verdacht auf, dass hier politische bzw. subjektiv-wirtschaftliche Interessen die Feder der Bauplanung geführt haben.

Jedenfalls müssen die jeweiligen Stellen bei der Aufstellung eines B-Plans grundsätzlich auch die Situation in der unmittelbaren Umgebung beachten.

Es kann nicht sein, dass „Am Berkelbogen“ die Ansiedlung von z. B. Lebensmittelläden aufgrund stadtplanerischer Aspekte zu untersagen ist,

wohingegen dies im unmittelbar angrenzenden Bereich keine Rolle spielen soll, sondern sogar ausdrücklich gewünscht ist.

Dies stellt zweifellos, neben einer Verletzung des grundgesetzlich garantierten Gleichbehandlungsgebots auch eine Verletzung der Grundrechte auf Eigentum bzw. der Berufsfreiheit dar, zumal das Gebiet „Am Berkelbogen“ die „älteren Rechte“ genießt.

Dem können dann nach dem oben Gesagten auch nicht irgendwelche Interessen der Allgemeinheit bzw. der Stadtentwicklung entgegengehalten werden.

Folglich ist der B-Plan allein aus diesem Grund schon rechtswidrig, soweit die Einschränkungen weiter gehen als bei dem benachbarten Gewerbegebiete.

Im Übrigen sei die Frage aufgeworfen, was das Gebiet „Am Berkelbogen“ als Standort zur „wohnungsnahen Grundversorgung“ nicht ebenso geeignet wie das benachbarte Gewerbegebiete erscheinen lässt.

2.

Auch die Einschränkung hinsichtlich einer Erweiterungsmöglichkeit bzgl. der Verkaufsfläche stößt auf große rechtliche Bedenken.

Während hinsichtlich des im Gebiet des B-Plans befindlichen Getränkemarktes eine Erweiterung auf eine „in der Getränkebranche vertretbare Flächengröße“ genehmigt wird, spielen derartige Erwägungen zugunsten meines Mandanten keinerlei Rolle.

Vielmehr wird er in seinen Erweiterungsmöglichkeiten auf ein Maß eingeschränkt, dass jegliche Neuvermietung in Zukunft unmöglich machen dürfte, obwohl keine umweltrechtlichen Aspekte eine solch restriktive Einengung rechtfertigen.

Die Bauplanung unterstützt so auf der planerischen Schiene einen in der Branche ohnehin tobenden „Auszehrungs- und Verdrängungswettbewerb“, vor dem das Grundgesetz den einzelnen Gewerbetreibenden eigentlich schützen will.

Wenn die Begründung eines B-Plans bestimmte Abwägungen enthält, dann haben diese auch konsequent Beachtung zu finden und nicht nach Gutdünken, um eine möglichst stimmige Begründung im Einzelfall zu konstruieren.

3.

Gegen die planerische Notwendigkeit des B-Plans spricht neben dem zuvor Gesagten auch schon die Größe des zu überplanenden Gebiets.

Wie allgemein bekannt, handelt es sich dabei allein schon aufgrund der geringen Größe um ein Gewerbegebiet, das keine übermäßige Gefährdung des planerischen Ziels, bestimmte Gewerbe und damit auch Kaufkraft an das Zentrum zu binden, darstellt.

Eine derartige Überplanung ist deswegen schon gar nicht notwendig und rechtfertigt in keiner Weise derartig gravierende und existenzbedrohende Einschränkungen durch einen B-Plan, wie sie nunmehr seitens der Stadt Coesfeld beabsichtigt sind.

4.

Insgesamt sind die mit der Überplanung verbundenen Konsequenzen somit für meinen Mandanten unzumutbar, da sie langfristig auf eine faktische Nutzungsuntersagung seines Ladenlokals hinauslaufen.

Die Berufung auf eine im Jahre 1997 unterzeichnete Baulast rechtfertigt diese Einschnitte keineswegs.

Denn von den seinerzeitigen Entscheidungsträgern der Stadt Coesfeld wurde die Verpflichtungserklärung mit der Erklärung zur Unterschrift vorgelegt, dass es sich hierbei um eine für die Erteilung der Baugenehmigung erforderliche Formalität handele, die nach der Erteilung vernichtet würde.

Eine Eintragung in das Baulastenregister sollte ausdrücklich nicht erfolgen.

Keinesfalls wurde mein Mandant bzw. dessen Ehefrau auf die besondere Bedeutung und Bindungswirkung einer derartigen Verpflichtungserklärung hingewiesen.

Dies wäre für die Rechtswirksamkeit bzw. Rechtmäßigkeit einer derartigen Verpflichtungserklärung unter Berücksichtigung des Wortlautes des § 83 Abs. 1 BauO NW aber unbedingt erforderlich gewesen.

Denn schon durch die hohen formellen Hürden wird deutlich, dass einer derartige Verpflichtungserklärung eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

Diese ist aber dann nicht gewahrt ist, wenn der sich Verpflichtende durch irreführende und über die Bedeutung täuschende Erklärungen zur Abgabe einer solchen Baulast bewegt wird.

Für diese Tatsache wäre mein Mandant – falls erforderlich – sogar in der Lage, den Zeugenbeweis anzutreten.

Aufgrund der seinerzeitigen Versprechungen der damaligen Entscheidungsträger ging mein Mandant als baurechtlicher Laie zu Recht davon aus, dass die unterschriebene Erklärung nach Erteilung der Baugenehmigung vernichtet würde.

Vorsorglich erkläre ich allerdings namens und kraft Vollmacht meines Mandanten den sofortigen **Widerruf, hilfsweise die Anfechtung der abgegebenen Verpflichtungserklärung**, da diese durch eine Täuschung erwirkt wurde.

Jedenfalls ist nunmehr die Anfechtung wegen eines Irrtums zielführend, da mein Mandant bzw. dessen Ehefrau eine derartige Erklärung niemals abgegeben hätte, wenn die Tragweite dieser Erklärung bewusst gewesen und hinreichend vermittelt worden wäre.

Darüber hinaus enthält die vermeintliche Baulast keine Einschränkungen hinsichtlich der weiteren Nutzung der Gebäude meines Mandanten in Form eines Lebensmitteldiscounters.

Diesbezüglich wäre der aufzustellende B-Plan also sogar weit reichender als die vermeintliche Baulast.

Somit wäre auch die Baulast, wenn man deren Wirksamkeit mal hypothetisch unterstellen wollte, nicht geeignet, um die mit dem B-Plan verbundenen restriktiven Beeinträchtigungen umfassend zu rechtfertigen.

5.

Insgesamt wären die durch den B-Plan verursachten Beeinträchtigungen aus den verschiedensten – hier dargestellten – Erwägungen unzumutbar und rechtswidrig. Sollte eine Übereinkunft unter Berücksichtigung der Interessen meines Mandanten scheitern, wird er sich mit allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln gegen einen etwaigen B-Plan „Am Berkelbogen“ zur Wehr setzen.

An deren Erfolg dürfte aufgrund der vielseitigen Angriffspunkte sowie der von Widersprüchen und Abwägungsfehlern durchzogenen Begründung des B-Plans wenig Zweifel bestehen.

Dem Aspekt der Städteplanung und Einzelhandelsentwicklung vermag er jedenfalls nicht so sehr dienlich zu sein, als dass die damit verbundenen Einschnitte auch nur ansatzweise ihre Rechtfertigung erfahren könnten.

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich diesbezüglich auf die bereits zuvor mit dem Bauamt der Stadt Coesfeld geführte Korrespondenz.

Mit freundlichen Grüßen,



Marc Henrichmann
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt
Marc Henrichmann

Altenberger Straße 3
48329 Havixbeck

Tel. 0 25 07 / 98 78 67

Fax 0 25 07 / 98 78 63

Info@ra-henrichmann.de

www.ra-henrichmann.de

wird hiermit in Sachen

Vollmacht

Zustellungen werden nur an den/die
Bevollmächtigte(n) erbeten!

Linke -/ Stadt Coesfeld
wegen Bauplan „Am Berkelbogen“

sowohl Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art als auch Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Außergerichtliche Vertretung, Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht.
2. Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willens- erklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Vertretung im privaten und gesetzlichen Schlichtungsverfahren.
4. Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO).
5. Antragstellung in Scheidungs- und Scheidungsfolgenachen, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfol- gen sowie Stellung von Anträgen auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften.
6. Vertretung und Verteidigung in Strafsachen und Bußgeldsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich der Vorverfahren sowie (für den Fall der Abwesenheit) Vertretung nach § 411 II StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung auch nach §§ 233 I, 234 StPO und Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen.
7. Bei Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen gilt die Vollmacht auch für das Beteiligungsverfahren.
8. Vertretung vor Verwaltungs-, Sozial- und Finanzbehörden und -gerichten.
9. Vertretung vor den Arbeitsgerichten.
10. Beilegung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis.
11. Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche.
12. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
13. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Insolvenz, Zwangsversteigerung, Zwangsverwal- tung und Hinterlegung.
14. Empfangnahme der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendi- gen Auslagen.
15. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.
- 16.

Havixbeck, 25.7.05

(Ort, Datum)



(Unterschrift)

DR. JÜRGEN
SCHNEIDER

Erfolgschuldmacht (13300-11/04)
Bundeszul. 33140-04

Soldan
Dipl. Rechtsanw.