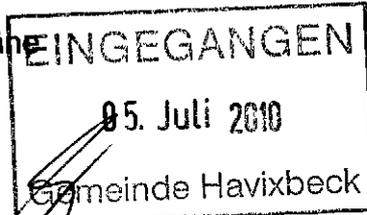


31

Andrea und Prof. Dr. Dr. J. Kleinheinz
Am Stopfer 65
48329 Havixbeck
Tel.: 02507-4469

Kleinheinz · Am Stopfer 65 · 48329 Havixbeck

Bauleitplanung/Bebauungspläne
Fachbereich IV
Frau Böse
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck



b.R. Nr. 73

Havixbeck, 04.07.10

**Antwort auf das Schreiben der Gemeindeverwaltung vom 14.06.2010 und
Bezug nehmend auf das Gespräch mit Frau Böse im Bauamt**

Wir nehmen die Beschlüsse des Bauausschusses und des Gemeinderats zur Kenntnis. In Bezug auf den Straßenendausbau und den Bebauungsplan entlang der Münsterstraße sehen wir unsere, im Brief vom 27.05.2010 gemachten, Vorschläge nur unzureichend diskutiert und berücksichtigt. Vielmehr wird deutlich, dass Versäumnisse in der Erstellung des Bebauungsplans und der damit freigegebenen Möglichkeiten zur Umsetzung, zum jetzigen, nicht zufriedenstellenden Zustand geführt haben. Es muss erneut kritisch festgestellt werden, dass nicht nur die Anwohner sondern auch die Bauunternehmen falsch oder unzureichend über rechtlich relevante Rahmenvereinbarungen informiert worden waren.

1. Der Einwand, die Planungen zum Ausbau der Münsterstraße seien schon zu weit fortgeschritten, als dass man noch eine weitere Zufahrtsstraße im Bereich des 15 Wohneinheiten umfassenden Mehrfamilienhauses hätte einplanen können, kann nicht akzeptiert werden. Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns galt noch der alte Bebauungsplan, der eine offene Bauweise (variable Firstrichtung, keine Beschränkung der Wohnungseinheiten pro Wohngebäude) zugelassen hatte. Auf der Grundlage der alten Baufenster wäre eine noch größere Wohnungsdichte möglich gewesen (bis zu 30 Wohneinheiten), die einen Zugang von der Münsterstraße als die verkehrs- und sicherheitstechnisch beste Möglichkeit nahezu zwingend gemacht hätte.

Rd.-Nr.
1

Die Nichtbeachtung dieser Möglichkeit zu Beginn der Planungsphase und die jetzige Verweigerung einer Berücksichtigung, mit dem Argument der fortgeschrittenen Planungsphase und einer angrenzenden Engstelle, sind nicht akzeptabel und nicht den Anwohnern anzulasten. Lediglich eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Stichstraße in Aussicht zu stellen, ist für die Anwohner nicht ausreichend. Dass eine Zufahrt einfach umzusetzen ist, zeigen die 5 Privat- und 4 öffentlichen Einfahrten auf Seiten der Burike-Siedlung. Zudem grenzen zwei bereits bestehende Zufahrten direkt an die geplante Engstelle. Das Argument, dass der Radweg nicht gekreuzt werden darf, lässt doch, angesichts der vielfältigen privaten und öffentlichen Querungen im gesamten Verlauf der Münsterstraße, an einer einheitlichen und fairen Argumentation und Entscheidungsfindung zweifeln.

Im Rahmen der vielfachen Änderungen des Bebauungsplans wurde auch ein ursprünglich geplanter Wendehammer am Ende der Stichstraße nicht weiter berücksichtigt. Der anfänglich der öffentlichen Straße zugeordnete Teil ist im Zuge der Änderungen komplett in den privaten Grundstücken aufgegangen. Es wird angefragt, wie die genaue Zufahrt zu den drei Bauflächen geplant ist, welche Zugänge über welche Privatgrundstücke erfolgen sollen, insbesondere ist das mittlere Baufenster von Interesse. Soll dieses ebenfalls über die Stichstraße erreicht werden und welchen Einfluss hat dies auf die Entsorgungssituation?

Rd.-Nr.
2

Sollte sich die Entsorgungsfirma auf Grund von Platzmangel zum Wenden der Fahrzeuge weigern, auf die Grundstücke aufzufahren und damit eine Aufstellung der Mülltonnen auf der Straßendreiecksfläche vor den davor gelegenen Wohnhäusern als Lösung vorschlagen, wird mit erheblichem Widerstand der Anwohner zu rechnen sein.

Verwundert und verärgert müssen wir feststellen, dass zur Begründung der Ablehnung unserer Vorschläge Argumente herangezogen wurden, die nur wenige Meter neben unseres Bauabschnitts anscheinend nicht mehr gelten, da dort bereits unseren Vorschlägen entsprechende bauliche Maßnahmen problemlos und widerspruchlos umgesetzt werden konnten.

2. Auf Nachfrage haben wir erfahren, dass die Wiederherstellung der von der Stadt als „erhaltungswürdig“ eingestuftes Wallhecke (die auf Privatgrundstücken liegt), der Verantwortung der dort wohnenden Privateigentümer obliegt. Es verwundert daher, dass von der Stadt eine Grenzbebauung genehmigt wurde, ohne auf den Erhalt der

Hecke hinzuweisen (der benötigte Streifen für die Errichtung einer Wallhecke besteht zum größten Teil nicht mehr). Wie stellt sich die Stadt den Erhalt der „erhaltungswürdigen“ Hecke vor?

3. Die Planungen zur Verbesserung der Entwässerung sind grundsätzlich zu begrüßen. Sollten sie sich jedoch an den Grundlagen orientieren, die sich aus den öffentlich zugänglichen Plänen entnehmen lassen, muss bereits jetzt darauf hingewiesen werden, dass die darauf geplanten Abflüsse zum einen in ihrer Platzierung ineffektiv und zum anderen zahlenmäßig deutlich zu gering angesetzt wurden, gemessen an den nachweislich und auch dokumentierten Wassermengen, die sich, auf Grund des Gefälles von der Münsterstrasse in den hinteren Teil des Stopfers, bilden. Es hat den Anschein, dass auch in dieser Planung die Größe und Konsequenz des Mehrfamilienhauses nicht berücksichtigt wurden und, durch den Wegfall des zunächst öffentlichen Wendehammers, auch die Verantwortung der Entwässerung dieses Bereiches in Privatverantwortung übergeht.

4. Leider muss von den Anwohnern nochmals eindeutig festgehalten werden, dass die 13. vereinfachte Veränderung des Bebauungsplans nicht an die Bauunternehmen und Käufer von Grundstücken weitergegeben wurde und somit die veränderte und vor allem deutlich geöffnete Bauweise weder den Unternehmen noch den Käufern bekannt war. Die bis zu Baubeginn nicht bekannte Genehmigung des Mehrfamilienhauses an der Münsterstraße, hat zu deutlichen Veränderungen des Marktwertes der anliegenden Grundstücke geführt. Einer aktuellen Anfrage bei Maklerfirmen zu Folge, ergeben sich zum Teil Wertminderungen von bis zu 20.000 €.

5. Hinsichtlich des Straßenendausbaus müssen ebenfalls wiederholt nachfolgende Punkte angesprochen werden. Im Baugebiet liegen von der Gemeinde vermittelte Grundstücke mit einer Bauverpflichtung innerhalb eines Zweijahreszeitraums und privat verkaufte Grundstücke ohne Bauverpflichtung direkt nebeneinander. Für beide galt bisher die Regel, dass ein Endausbau an eine 80%-ige Bebauung gebunden ist. Drei Punkte lassen die Aussichten auf einen Endausbau des gesamten Baugebietes nach jetziger Regelung auf unbestimmte Zeit in die Ferne rücken und bedürfen weiterer Klärung:

- a. Die fehlende Bebauungsverpflichtung eröffnet die Möglichkeit, Grundstücke unbebaut zu belassen. Es stellt sich dann die Frage, wann ein Endausbau umgesetzt wird, wenn die 80% gar nicht erreicht werden?
- b. Die steuerlich optimierte Verkaufsstrategie der von Twickelschen Verwaltung, jährlich nur zwei bis drei Grundstücke zu veräußern, kann den Endausbau unvorhersehbar lange verzögern (ein Umstand, der den Grundstückskäufern übrigens zum Zeitpunkt des Erwerbes nicht mitgeteilt worden war, obwohl er maßgeblichen Einfluss auf die Erschließungsdauer des Gebietes nimmt und damit auch in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fällt).
- c. Die Finanzierung der Planung des gesamten Endausbaus wird mit 24.000 € veranschlagt, eine Summe, die augenblicklich in keiner Haushaltsplanung berücksichtigt wurde und daher auch nicht zur Verfügung steht.

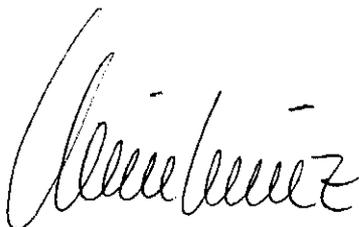
Da bis zum heutigen Tage weder Vorschläge noch Beschlüsse zu Möglichkeiten einer Teilerschließung vorliegen, kann keine fundierte Finanzierungsplanung vorgenommen werden.

Es wird von den Anwohnern befürchtet, dass die fehlende Planung zu einer Verschiebung und damit Nichtberücksichtigung der straßenbaulichen Erschließung des Baugebietes in den Haushaltsberatungen für 2011 führen wird.

Trotz nachgewiesener Wertminderung von Grundstücken, auf Grund der zum Teil nicht öffentlich bekannt gemachten Veränderungen des Bebauungsplans, können wir bisher kein zufriedenstellendes Engagement und keine zufriedenstellende Berücksichtigung unsere Vorschläge zur Verbesserung der Situation feststellen.

Wir möchten Sie daher dringend auffordern, zu den gemachten Aussagen Stellung zu nehmen und weitere Beratungen und Entscheidungen unter Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Kleinheinz



Prof. Dr. Dr. J. Kleinheinz