A 1

200 JAHRE Kreis 1816-2016

KREIS COESFELD
Der Landrat

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Havixbeck
Fachbereich II
z. Hd. Frau Hester
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

EINGEGANGEN
03. April 2017
Gemeinde Havixbeck

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 136, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 29.03.2017

4. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Hester,

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte“ nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Seitens der **Bauaufsicht** bestehen keine Bedenken. Es ist nicht erkennbar, dass der geplanten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des „Gasthof Annegarn“ Bestimmungen des Bauordnungs- oder Bauplanungsrechtes entgegenstünden. Die Bürger-Anregung vom 22.02.2017 appelliert an den Kreis Coesfeld in seiner früheren Funktion als Planersteller und zielt auf die Abwägungsentscheidung der Gemeinde Havixbeck; eine rechtliche Relevanz im o.g. Sinne ist nicht erkennbar. Bauordnungsrechtlich gilt dieses insbesonders für die angesprochene Frage des Stellplatznachweises. Dieser wäre bis zum 31.12.2018 im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nach § 51 BauONRW zu führen. Anschließend würde sich der Stellplatzbedarf nach der noch zu erstellenden Satzung der Gemeinde Havixbeck richten. Mit Schreiben vom 22.03.2017 an mehrere Bürger wurde durch das Büro des Landrates auf die Systematik des Planverfahrens hingewiesen.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der **Unteren Bodenschutzbehörde** (UBB) keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise zur Bauleitplanung sind zu beachten:

Im Änderungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte“ befindet sich keine Altlastenfläche oder schädliche Bodenveränderung.
Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohenholte“ zwei Altlastenflächen befinden, die unter den nachfolgenden Kennungen im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen geführt werden.

55-Ha11 „Altablagerung Bomhof“:
Die Altablagerung umfasst die Flurstück 156, 165 - 167, 175 – 178, und 296 – 297, Flur 40 in der Gemarkung Havixbeck. Im Zeitraum von 1920 bis 1940 wurde die ehemals als Gräfte ausgebildete Fläche mit Siedlungs- und Gartenabfällen verfüllt.
Die Altablagerung wurde 2015 durch die Umweltlabor ACB GmbH, Münster untersucht. Laut Gutachten (00075GA15 – Kurzbewertung der Altablagerung Bohmhof, Havixbeck vom 11.06.20159) lassen sich keine Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ableiten.

264-HA15 „Ehem. Tankstelle Auf dem Stift 26“:
Auf dem Grundstücken „Am Stift 26“ und „Am Stift 28“ (Gemarkung Havixbeck, Flur 40, Flurstück 349) wurde bis 1999 eine Tankstelle betrieben.
Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen Gutachten zur Ersterkundung (HPC Harres Pickel Consult GmbH, Hamm – 95.1084 Orientierende Untersuchungen auf dem Tankstellengelände Havixbeck-Hohenholte vom 28.02.1995) sowie der Nachweis über die Sanierung von Kohlenwasserstoffbelastungen im Rahmen der Stilllegung der Tankstelle (Guch Geologie und Umweltconsulting, Hamm – 99207 Gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen auf dem ehem. Tankstellengrundstück Auf dem Stift 26 in Havixbeck-Hohenholte vom 31.05.1999) vor.
Gemäß dem Nachweis über die Sanierung waren nach Abschluss der Sanierung in einem Teilbereich Restbelastungen vorhanden. Aufgrund der lediglich geringen Kohlenwasserstoffgehalte der Restbelastung ist jedoch keine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter ableitbar.

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Auch wenn sich gemäß der o. g. Gutachten keine Gefährdungen von den Altlasten ableiten lässt, sollten diese aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde im Bebauungsplan „Hohenholte“ gemäß PlanZV gekennzeichnet werden.
Der Verbleib von belastetem Bodenmaterial wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld kontrolliert. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan übernimmt im Baugenehmigungsverfahren eine Hinweisfunktion auf das belastete Bodenmaterial.
Zusätzlich sollte zumindest für die Altlastenfläche „Altablagerung Bomhof“ die textliche Festsetzung aufgenommen werden, dass Erdarbeiten im Rahmen zukünftiger Bau- und Rückbaumaßnahmen durch einen anerkannten Gutachter gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten sind.

Auch aus den Belangen der hiesigen **Unteren Immissionsschutzbehörde** werden gegen das Planvorhaben keine Bedenken angemeldet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung des Straßenverkehrslärms von öffentlichen Verkehrswegen dem jeweiligen Straßenbaulastträger obliegt.

Aus der Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planänderung. Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf die Besiedlung mit gebäudebewohnenden Fledermäusen oder Eulen zu untersuchen.

Den der **Brandschutzdienststelle** vorgelegten Unterlagen wird zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405" Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Dorfgebiete (**MD**) mit ≤ 3 Vollgeschossen (0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7) je nach Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Für Dorfgebiete mit > 3 Vollgeschossen (0,7 < GFZ ≤ 1,2) ergibt sich je nach Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h bis 192 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Eine eindeutige Zuordnung des Plangebietes gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405" Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 lässt sich gegenwärtig nicht vornehmen, es wird jedoch für das Plangebiet aufgrund des zu erwartenden Verhältnisses von Geschossfläche zu Grundstücksfläche insgesamt eine Löschwasserbedarfsmenge von **96 m³/h** für eine Löschzeit von 2 Stunden für erforderlich gehalten. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.

Der Löschbereich umfasst dabei sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einer Entfernung (Schlauchverlegeweg) von 300 m um jedes einzelne Brandobjekt, die erste Löschwasserentnahmemöglichkeit soll innerhalb des Ortsnetzes im Abstand bis maximal 75 m (Schlauchverlegeweg) zum einzelnen Objekt verfügbar sein.

Da zum Teil Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen werden, deren Fußböden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anleitern der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, **muss** für diese Gebäude der **zweite Rettungsweg** gem. § 17 (3) BauO NRW **baulich** sichergestellt werden, da die Gemeinde Havixbeck nicht über eine Kraftfahrdrehleiter verfügt.

Die Abteilung **Straßenbau** gibt folgende Stellungnahme ab:

Für die Anlage des Gebäudes im Nordwesten sind die Sichtbeziehungen im Verlauf der Kreisstraße für den Fall, dass die geplante Bebauung näher am Fahrbahnrand (Eckausrundung) vorgesehen ist als es die ursprüngliche Bebauung durch das Gebäude Hausnummer 79 war, nachzuweisen. Weiterhin sind die geplanten Stellplätze und Zufahrten darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Stöhler
Stöhler

B 1

EINGEGANGEN
31. März 2017
Gemeinde Havixbeck

An den Rat der
Gemeinde Havixbeck
Herr Bürgermeister Gromöller
Willi Richter Platz 1
48329 Havixbeck

Havixbeck 28.03.2017

z.K. an die im Rat vertretenen Fraktionen über den Fraktionsvorsitzenden

Stellungnahme zur möglichen Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenholte Nord (ehemalige Gaststätte Annegarn).

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

hiermit möchten wir als unmittelbare Anwohner des o.g. Bauvorhabens unsere Meinung kundtun.

1. Die Optik der geplanten Häuser gefällt uns grundsätzlich gut. Allerdings finden die angedachte Höhe von 14,75 m Gesamthöhe deutlich zu hoch.

2. Insbesondere die Parkplatzsituation gibt uns zu denken. Hier sollten mindestens pro Einheit mit 1.5 Stellplätzen pro Wohnung geplant werden. Realistisch ist mit 2 Fahrzeugen hier auf dem Land pro Wohnung zu rechnen.
   Teilweise wurden Parkflächen vor den Häusern aufwendig und auch mit erheblichen privaten Kosten erstellt. Das öffentlicher Parkraum vor privaten Häusern temporär genutzt wird ist Sinn und Zweck dieser Parkplätze.

   Den öffentlichen Parkraum als Dauerparkplatz für Anlieger ohne geplanten Parkplatz zu nutzen finden wir nicht in Ordnung.

   Dazu ist die Anzahl der Nutzungsflächen für so ein Objekt unseres Erachtens nicht ausreichend.

Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

B 2

[redacted]

Hohenholte, den 05.03.2017

EINGEGANGEN
08. März 2017
Gemeinde Havixbeck

An den
Rat der Gemeinde Havixbeck
z.Hd. Herrn Bürgermeister Gromöller
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

4. Änderung Bebauungsplan Hohenholte – nördlicher Planbereich (Gasthof Annegarn)

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die geplanten Änderungen zum Bebauungsplan (siehe oben) möchten wir als Hohenholter Bürger unsere Bedenken vortragen. Bis zur Erschließung des Neubaugebietes Mönkebrede haben wir selber mehrere Jahre in direkter Nachbarschaft zum Gasthof Annegarn gewohnt.

Aus dieser Zeit ist uns der schon damals vorhandene extreme Lärmpegel, verursacht durch stetig ansteigenden Verkehrslärm (besonders durch Busse), der durch das grobe Kopfsteinpflaster entsteht, in Erinnerung geblieben. Aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Hohenholte geht hervor, dass die Häuser sehr viel näher an der Straße stehen werden, als das vorherige Gebäude Annegarn, In Kombination mit einer sehr hohen Bauhöhe von bis zu 14,75 m erwarten wir eine nicht unerhebliche zusätzliche Lärmbelastung für die jetzigen und auch zukünftigen neuen Anwohner.

Ein weiteres großes Problem sehen wir in der schon jetzt mitunter sehr schwierigen Parkplatzsituation im Ortskern. Durch die gute Auslastung des Pfarrheims sowie Beerdigungen und Kirch- und Friedhofsbesucher ist es schon jetzt schwierig im Ortskern zu parken. Unserer Meinung nach sollte es für den Investor zur Auflage gemacht werden, für die neuen Anwohner (tatsächlich gebaute Wohneinheiten) ausreichend Parkplätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Durch das zusätzliche Parkaufkommen im öffentlichen Bereich sehen wir eine nicht unerhebliche Gefährdung für Schulkinder. Es handelt sich um die einzige Bushaltestelle in Hohenholte. Diese liegt in direkter Nachbarschaft zum geplanten Bauvorhaben.

Wir bitten um Überprüfung und Berücksichtigung unserer Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

B 3

Hohenholte, den 05.03.2017

An den
Rat der Gemeinde Havixbeck
z.Hd. Herrn Bürgermeister Gromöller
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

4. Änderung Bebauungsplan Hohenholte – nördlicher Planbereich (Gasthof Annegarn)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Hauses Roxeler Straße 2 sind wir als direkter Nachbar von dem geplanten Bauvorhaben ehemals Gasthof Annegarn direkt betroffen. Wir waren sehr überrascht und auch erschrocken darüber, dass die Nachbarschaft über die genaue Planung nicht informiert wurde und auch kein Mitspracherecht eingeräumt wird. Um den dörflichen Charakter zu erhalten, haben sich in der Vergangenheit sämtliche Nachbarn an den vorhandenen Bebauungsplan gehalten. Die aktuell geplanten Veränderungen des Bebauungsplanes (Änderung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6, geplante Gebäudehöhe von bis zu 14,75 m, Aufhebung der Stellplatzfläche) ist für uns unverhältnismäßig und nicht nachvollziehbar. Außerdem verstehen wir nicht, warum sämtliche Vorgaben, die für alle Nachbarn in der Vergangenheit bindend waren, nun im aktuellen Fall aufgehoben werden.

Die gravierendsten Verstöße gegen den Bebauungsplan sehen wir in der Endhöhe des geplanten 3,5-geschossigen Speichers inkl. Dachgauben (im übrigen im Münsterland unüblich in dieser Höhe) und die Aufhebung der Stellplatzfläche. Wir gehen davon aus, dass der Investor zunächst angibt, eine geringe Anzahl von Wohnungen zu bauen, um nur eine geringe Anzahl von Parkplätzen zur Verfügung stellen zu müssen. Wir bestehen darauf, dass der Bauherr dazu verpflichtet wird, für die im Endausbau tatsächlich erstellten Wohnungen eine Anzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit reell vorzuhalten. Auch für das geplante Café müssen durch den Eigentümer zusätzliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Wir erwarten in die zukünftige Planung als betroffener Nachbar mit eingebunden zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

B 4

Rathaus Havixbeck
Fachbereich II
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

EINGEGANGEN
23. März 2017
Gemeinde Havixbeck

[redacted]

Betreff

Bekanntmachung des Beschlusses über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte" - nördlicher Planbereich im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Einwand

Bei dem o. a. Bebauungsplan handelt es sich um 4 (vier) Baukörper.
In der öffentlich zugänglichen Planzeichnung sind nur 3 (drei) Maße angegeben.
Dabei weist das Eckgebäude, genannt Speicher, die Höhe von 14,75 m

Wir erheben Einspruch gegen eine Höhe von 14,75 m!

Begründung

14,75 m Höhe des „Speichers" würde neben dem Kirchturm das zweithöchste Gebäude darstellen.
Das Gesamtbild des 875 Jahre bestehenden Stiftsdorfes Hohenholte würde nicht nur gravierend gestört, auch die bis dato entsprechende Höhe des Bebauungsplanes um ca. 50% überschreiten.
Weitere Neu- oder Ausbauten können somit gleichfalls eine Bauhöhe von 14,75 m erreichen.

Parkplätze für die Bewohner des Bauobjektes sind nicht ersichtlich.
Diese müssen ebenfalls, anteilig der Wohneinheiten sowie innerhalb der bebaubaren Fläche, nachgewiesen werden.

[redacted]

Hohenholte, 21.03.2017

35

Rathaus Havixbeck
Fachbereich II
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

EINGEGANGEN
23. März 2017
Gemeinde Havixbeck

[redacted]

Betreff

Bekanntmachung des Beschlusses über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte" - nördlicher Planbereich im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Einwand

Bei dem o. a. Bebauungsplan handelt es sich um 4 (vier) Baukörper.
In der öffentlich zugänglichen Planzeichnung sind nur 3 (drei) Maße angegeben.
Dabei weist das Eckgebäude, genannt Speicher, die Höhe von 14,75 m

Wir erheben Einspruch gegen eine Höhe von 14,75 m!

Begründung

14,75 m Höhe des „Speichers" würde neben dem Kirchturm das zweithöchste Gebäude darstellen.
Das Gesamtbild des 875 Jahre bestehenden Stiftsdorfes Hohenholte würde nicht nur gravierend gestört, auch die bis dato entsprechende Höhe des Bebauungsplanes um ca. 50% überschreiten.
Weitere Neu- oder Ausbauten können somit gleichfalls eine Bauhöhe von 14,75 m erreichen.

Parkplätze für die Bewohner des Bauobjektes sind nicht ersichtlich.
Diese müssen ebenfalls, anteilig der Wohneinheiten sowie innerhalb der bebaubaren Fläche, nachgewiesen werden.

[redacted]

Hohenholte, 21.03.2017

B 6

Bürger-Anregung
aus Hohenholte

Hohenholte,den 22.03.2017

[redacted]

EINGEGANGEN
23. März 2017
Gemeinde Havixbeck

An den Rat der Gemeinde Havixbeck
z. Hd. Herrn Bürgermeisteer Gromöller
Willi Richter Platz 1
48329 Havixbeck

Betr. 4. Änderung Bebaungsplan – nördlicher Planbereich Hohenholte

Antrag und Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren

Folgendes sollte bei der Neubebauung des Grundstückes ehemahls Annegarn bedacht werden.
Die umliegenden Häuser weisen eine Höhe von
Roxeler Str. 2/4 ca. 9.70 m
Roxeler Str. 6 ca.10.50 m
Auf dem Stift 15 ca.11.65 m
Auf dem Stift 26 ca. 9.60 m auf.
Daher wäre eine max. Bauhöhe von 12 m angemessen, damit der dörfliche Charakter und historische Dorfkern Hohenholte erhalten bleibt.
Weiter muss darauf geachtet werden das ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden, damit es auf der Kreisstraße K 50 nicht zu Behinderungen kommmt. Für das Freizeit und Gastronomische Angebot im „ Speicher“ ist ebenfalls die entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück zu stellen, damit nicht die umliegenden Parkplätze blockiert werden, insbesondere die vor unserer Gaststätte.
Daher ist das Bauvorhaben in dieser Form für uns nicht akzeptabel.

Mit freundlichen Grüssen

[redacted]

3 7

Hester, Mechthild

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 20. März 2017 14:41
An: Hester, Mechthild
Betreff: AW: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Hohenholte" - 4. Änderung

Sehr geehrte Frau Hester,
anbei meine Stellungnahme.

Könnten Sie mir den Eingang der mail kurz bestätigen? Vielen Dank, freundliche Grüße,

[redacted]

Stellungnahme zum Entwurf des Planes zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte" – nördlicher Bereich

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens. Treffenderweise wird dieses als „städtebaulich relevant" beschrieben.

1. Eine max. Baukörperhöhe von 14,75 Meter ist für ein Dorf schon recht hoch. Auch wenn die jetzt festzulegenden max. Trauf- und Firsthöhen für das konkrete Bauvorhaben zugeschnitten sind, sollte an die Zukunft gedacht werden. Welche Begehrlichkeiten weckt eine einmal zugebilligte Höhe von 14,75 Meter bei künftigen Investoren, die Gebäude / Flächen im Umkreis des Dorfplatzes erwerben? Wollen wir in den nächsten Jahren/Jahrzehnten in der Ortsmitte große Mietkomplexe mit knapp 15 Metern Höhe haben? Mit welchen Argumenten kann man Anfragen von künftigen Investoren nach 15 Metern Höhe ablehnen? Städtebaulich relevant heißt doch für Hohenholte Erhaltung des Dorfcharakters mit einer lockeren Siedlungsstruktur und der Kirche als markantem und höchstem Gebäude im Ort. Daher wäre ich an diesem Ort für eine max. Baukörperhöhe, die sich an den bereits bestehenden Wohnkomplexen in Hohenholte orientiert.
2. Auch wenn über die auszuweisenden Parkflächen eines Grundstücks in der letztendlichen Baugenehmigung verfügt wird, stellt sich für mich beim Betrachten des Bebauungsplanes die Frage, wo die ganzen PKW der Bewohner der Gebäude stehen sollen. In Hoheholte muss man einfach davon ausgehen, dass Familien über 2 PKW verfügen und in Mietwohnungen, die für 2 Personen (oder mehr) ausgelegt sind, ebenfalls mind. 1-2 PKW vorhanden sind. Für das gesamte Areal können das gut 20-30 PKW sein. Diese sollten aber ausschließlich auf dem Grundstück abgestellt werden können und nicht die benachbarten Straßen „Zur Aabrücke" und „Roxeler Str." zuparken. Das wäre zumindest ein Wunsch als Radfahrer, Spaziergänger etc. Insbesondere auf der Roxeler Straße auf der Höhe vom Gebäudeeck der Gaststätte „Oeding-Erdel" ist es jetzt schon sehr eng. An diesem „Nadelöhr" befindet sich kein Bürgersteig o.ä., so dass man als Fußgänger oder Radfahrer insbesondere mit Kindern sehr achtsam sein muss.
   Darüber hinaus soll laut WN-Berichterstattung im EG des Speichers ein Cafe oder Gaststätte insb. als Zugpferd für Fahrradfahrer entstehen. Aber so eine Gaststätte lebt von der Außengastronomie. Wo sollen die Leute sitzen und auch die PKW´s der Cafe-Besucher abgestellt werden, bei der knappen nicht-verbauten Fläche?

[redacted]

Von: Hester, Mechthild [mailto:Hester@Gemeinde.Havixbeck.de]
Gesendet: Montag, 20. März 2017 11:15

B 8

Bürger-Anregung
aus Hohenholte

Hohenholte, den 10.03.2017

An den
Rat der Gemeinde Havixbeck
Herrn Bürgermeister Gromöller
Willi Richter Platz 1
48329 Havixbeck

Anregungen zur 4. Änderung B-Plan Hohenholte, Gemeinde Havixbeck

- Gebäudehöhe des Speichers
- Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl GRZ
- Stellplätze

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren im Rat der Gemeinde Havixbeck,

zu der beantragten Änderung des Bebauungsplanes Hohenholte möchte ich einige Bedenken äußern.

Bebauungspläne Hohenholte
In den 1980er Jahren wurde das Stiftsdorf Hohenholte neu gestaltet. Es entstanden die Bebauungspläne „Nr. 1 Hohenholte" und „Nr. 2a Stiftsdorf Hohenholte" und „Nr. 2b Stiftsdorf Hohenholte – südlicher Bereich". Die Plan-Erstellung erfolgte durch das Amt für Landschaftspflege und Kreisplanung des Kreises Coesfeld, Verfasser Herr Dr. Friedhelm Krumme und Frau Sörries.

In der Begründung zu den gestalterischen Festsetzungen der damaligen Bebauungspläne heißt es: Der öffentliche Belang, den Ort Hohenholte in der bisherigen Form zu erhalten und auch die unmittelbar angrenzende Bebauung in gestalterisch ähnlicher Form fortzuführen, rechtfertigt entsprechende Anforderungen an den Bauherrn. Zur Betonung des Ortscharakters und wegen der vorhandenen Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung im Stiftsdorf zugelassen, ansonsten eine eingeschossige Bebauung zur landschaftsgerechten Anpassung des Dorfes Hohenholte an die Umgebung.

Das Westfälische Baupflegeamt des LWL war in den achtziger Jahren bei der Neugestaltung und Erweiterungsplanung des Stiftsdorfes Hohenholte beteiligt.

Geschichte Hohenholte
Die Ortschaft Hohenholte geht auf eine Klostergründung im 12. Jahrhundert zurück, welche in diesem Jahr das 875-jährige Jubiläum begehen kann. Über mehrere Jahrhunderte hat sich das äußere Erscheinungsbild des Dorfes wenig geändert. Die besondere Geschichte des Ortes und die noch deutlich vorhandenen Spuren der Bebauung stellen einen hohen Wert dar, das macht vielleicht sogar das Einmalige des Ortscharakters von Hohenholte aus. Die Geschichte des Ortes Hohenholte „Vom Kloster zum Stiftsdorf" wurde zum 850-jährigen Jubiläum als Buch herausgeben, als Anlage ist die Titelseite beigefügt.

..... 2

Das Stiftsdorf Hohenholte wurde nicht durch Bauernhöfe geprägt, daher gab es im Dorf Hohenholte keine Speicher-Gebäude. Im Speicher auf den Höfen wurden die Erzeugnisse aus Garten und Acker gelagert. Speicher wurden früher aus Brandschutzgründen mit Abstand zum Wohnhaus gebaut.

Die Gehwege in Hohenholte wurden mit Bezug auf die historische Vergangenheit nur durch eine Entwässerungsrinne von der Fahrbahn getrennt, daher wurde auf den Einbau von Hochborden verzichtet.

4. Änderung Bebauungsplan-Plan Hohenholte

Auf Antrag eines Investors hat der Gemeinderat am 16.02.2017 die Aufstellung eines Planes zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte" – nördlicher Planbereich beschlossen und zwar im Verfahren gem. § 13 a BauGB. Ziel der Planung ist die Neubebauung des Grundstückes Gemarkung Havixbeck, Flur 40, Flurstück 79.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat den Änderungsplan zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte" – nördlicher Planbereich für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Bauherr möchte das Gelände der ehemaligen Gastwirtschaft Annegarn mit vier getrennt stehenden Gebäuden bebauen. Für eine verdichtete Bebauung wird eine Änderung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 beantragt.

Das Grundstück liegt direkt im Winkel der Kreisstraße K 50 (Roxeler Straße – Zur Aabrücke), damit auch im Bereich einer Kreuzung mit 4 Straßenzügen. In der Sicht-Achse aus dem historischen Ortskern, soll ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss (Höhe 14,75m) errichtet werden. Das Gebäude soll im Stil eines landwirtschaftlichen Speichers errichtet werden.

Bei dem geplanten Neubau-Vorhaben findet meines Erachtens keine ausreichende Berücksichtigung: die Einbindung in das historische Ortsbild des Stiftsdorfes, die Kreisstraßenführung K 50 und der Stellplatzbedarf für die geplante Bebauung und Nutzung.

Gebäude-Höhe

In Anbetracht der historischen Vergangenheit des Stiftsdorfes Hohenholte stellt sich die Frage, ob die geplanten Vorhaben mit Gebäudehöhen von 12,75m und 14,75m für die dörfliche Struktur des ehemaligen Damenstiftes Hohenholte noch verträglich sind? Durch eine Gebäudehöhe von fast 15 m wird die Silhouette von Hohenholte langfristig ungünstig geprägt!

Eine Begrenzung aller Gebäudehöhen auf max. 12,5o m ist aufgrund der Historie und der bisherigen Festsetzung der Bebauungspläne für das Stiftsdorf Hohenholte angemessen.

Die in der unmittelbarer Umgebung vorhandenen Gebäude haben folgende Höhen:
- Roxeler Str. 2/4 ca. 9,7o m
- Roxeler Str. 6 ca. 10,5o m
- Auf dem Stift 15 ca. 11,65 m
- Auf dem Stift 26 ca. 9,6o m

..... 3

Grundflächenzahl GRZ 0,4
Auf der Grundlage der im Stiftsdorf Hohenholte vorhandenen Wohnbebauung wurde von den Planern der Bebauungspläne seinerzeit die Grundflächenzahl 0,4 gewählt, es handelt sich um einen Grundzug der Planung für das Stiftsdorf Hohenholte.

Dieser Wert sollte jetzt nicht geändert werden. Damit sollte ein Einfügen der geplanten Bebauung in die benachbarte Baustruktur zur Gewährleistung eines einheitlichen Ortsbildes des historischen Stiftsdorfes Hohenholte sichergestellt werden. Durch die Festlegung der GRZ auf 0,4 wird gleichzeitig die mit der Baumaßnahme einhergehende Bodenversiegelung begrenzt, somit besteht die Möglichkeit ausreichend große Versickerungsflächen für Niederschlagwasser vorzuhalten.

Parkplätze/Stellplätze
Die im Bebauungsplan vorgesehene Parkplatz- und Stellplatzfläche auf dem Grundstück der ehem. Gaststätte wird aufgehoben.

Anstelle dessen sollen auf dem Baugelände zwischen den 4 Gebäuden für die geplanten Wohnungen die entsprechenden Stellplätze angelegt werden. Für das Freizeit- und gastronomische Angebot im „Speicher" ist eine Anzahl von Stellplätzen auf dem Bau-Grundstück ebenfalls erforderlich.

Grundsätzlich ist die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln. In Hohenholte sind keine Arbeitsplätze vorhanden, durch die Berufstätigkeit vieler Erwerbspersonen sind diese häufig auf eigene PKW's oder Firmenfahrzeuge angewiesen.

Daher ist oft mit 2 Fahrzeugen (PKW's) pro Haushalt zu rechnen, wenn die Arbeitsstätten nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden können. In Hohenholte gibt es außer einer beschränkten Grundversorgung keine Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Textilien, Drogerie-Artikel, auch die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge wie Ärzte und Apotheken sind nicht vorhanden, auch deshalb wird häufig ein zweiter PKW pro Haushalt benötigt.

Der gegenüber liegende Parkplatz gehört der Kath. Kirchengemeinde und ist für die Besucher des Friedhofes und des Pfarrhauses reserviert. Da im Stiftsdorf Hohenholte eine ausreichende Anzahl an öffentlicher Parkfläche nicht vorhanden ist, sollten pro genehmigter, bzw. geschaffener Wohnung mindesten 1,5 Stellplätze gefordert werden, besser wäre ein höherer Schlüssel, plus Stellplätze für den geplanten sozialen, gastronomischen Treffpunkt.

Das Parken auf den Gehwegen in Hohenholte sollte nicht gestattet werden. Für die Überwachung des ruhenden Verkehrs ist die Gemeinde zuständig.

Ich würde mich freuen, wenn meine Anregungen im Rahmen des Abwägungsprozesses eine angemessene Beachtung finden würden.

Mit freundlichen Grüssen

B 9

EINGEGANGEN
03. April 2017
Gemeinde Havixbeck

[redacted]

31.03.17

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Willi Richter Platz 1
48329 Havixbeck

Bebauungsplan Hohenholte, Nördlicher Planbereich, 4. vereinfachte Änderung
Anregungen zum Verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit über 20 Jahren wohnen wir in Hohenholte und haben in dieser Zeit die dörfliche Struktur kennen und lieben gelernt. Natürlich finden auch in einem solch idyllischen, u. a. auch von Tourismus geprägten Dorf, im Laufe der Zeit bauliche Veränderungen statt. Dabei können Änderungen im Wandel der Zeit das Dorfleben auch durchaus positiv beeinflussen.

Was nun aber im Falle des Grundstücks „Annegarn" geplant ist, entspricht keiner einfachen Veränderung mehr, nein, mit den vorgestellten Neubauplanungen wird die gesamte Dorfstruktur komplett verändert. Im gesamten benachbarten Bereich sind sämtliche Häuser in etwa gleich hoch. Die Bauhöhen entsprechen den im Bebauungsplan vorgegebenen Maßen. Hierdurch entsteht ein relativ einheitliches Bild. Diese Bauhöhe soll nun bei mindestens einem der geplanten Häuser massiv nach oben verändert werden. Dies würde das bisher einheitliche Bild massiv stören. Eine Änderung des Bebauungsplans sollte deshalb, zumindest in der beantragten Form, abgelehnt werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch die zentrale Lage des Grundstücks direkt am Dorfplatz. Dieser Platz wird begrenzt u. a. durch den großzügigen Friedhofsparkplatz mit Maibaum im Sommer und Weihnachtsbaum zur Adventszeit, den Dorfplatz mit Ruhemöglichkeit sowie einer wunderschönen Sandsteinstele und dem Grundstück Annegarn, wobei hier der alte Baukörper in seiner Form die Kurve von der Roxeler Straße hin zur Straße Zur Aabrücke mit aufnimmt. Außerdem liegt der Gasthof Annegarn noch etwa 50 cm unterhalb des Straßenniveaus, was ihn noch gedrungener erscheinen lässt. Hier gibt es also Platz, man fühlt sich frei und in keiner Weise irgendwie eingeengt.

Außer der immensen Höhe zumindest eines Baukörpers ist die irgendwie beliebige Anordnung der vier geplanten Gebäude zu bemängeln. Optisch ansprechender wäre es sicherlich, die jetzige Gebäudeform in etwa wieder aufzunehmen. Dies kann wie gehabt in eckiger, aber auch in einer Kurvenform geschehen.

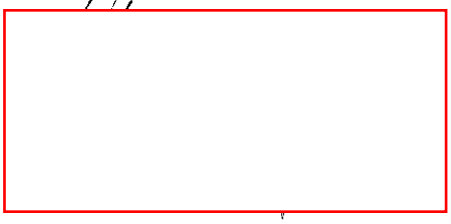
Das geplante hohe Gebäude erinnert stark an die Form eines sog. Speichergebäudes. Speicher gehören in der Regel zu Höfen, nicht aber in den Kern eines Ortes. Auch von diesem Gesichtspunkt her ist ein solch hohes Gebäude abzulehnen.

Auch wenn sich die Stellplatzfrage im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht stellt, so ist trotzdem schon jetzt dringend zu überlegen, wo etwaige Bewohner ihre Fahrzeuge parken wollen. Die Vergangenheit – zu Zeiten, als die Restaurants Annegarn und Z'Manns betrieben wurden – hat gezeigt, dass vor allen an Feiertagen und Wochenenden teilweise chaotische Verkehrsverhältnisse in Hohenholte herrschten, obwohl zur Gaststätte noch der gegenüberliegende großzügige Parkplatz gehörte. Im

Gegensatz zu der Parksituation bei Feierlichkeiten würde eine solch unübersichtliche wilde Parksituation bei dem geplanten Neubau nahezu täglich vorherrschen, zumal der Parkplatz gegenüber nicht mehr zum Grundstück gehört. Es ist daher dringend angeraten, dass einer Verdichtung im Bebauungsplan nicht zugestimmt wird, damit auf dem Grundstück genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Es ist zu berücksichtigen, dass bei der schlechten Infrastruktur in Hohenholte pro erwachsenen Bewohner nahezu zwingend ein Fahrzeug im Schnitt vorhanden sein muss. Hohenholter Bürger wissen das und sollten ggf. hierzu befragt werden. Für jedes dieser Fahrzeuge ist somit eine Parkmöglichkeit zwingend nötig. Wo aber sollen so viele Autos in Hohenholte geparkt werden, wenn nicht auf dem Grundstück selbst? Diese Frage muss auf jeden Fall schon jetzt mit bedacht werden. Zu einem späteren Zeitpunkt gäbe es keine regulierenden Möglichkeiten mehr.

Zusammenfassend sei noch einmal gesagt. Eine Bebauung an dieser Stelle ist durchaus zu begrüßen. Der Ort liegt aber an so zentraler Stelle, dass ein Diskussionsprozess z. B. im Bürgerausschuss Hohenholte in Gang gesetzt werden sollte. An diesem Prozess sollten sich die Bürger, die Verwaltung und die Politiker der Gemeinde beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



B 10

An den Rat der Gemeinde Havixbeck
vertreten durch den Bürgermeister

z.K. an die im Rat vertretenen Fraktionen über den Fraktionsvorsitzenden

[redacted]

48329 Havixbeck

Stellungnahme zur möglichen Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenholte Nord (ehemalige Gaststätte Annegarn).

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

hiermit möchten wir als unmittelbare Anwohner des o.g. Bauvorhabens unsere Meinung kundtun.

1. Die Optik der geplanten Häuser gefällt uns grundsätzlich gut. Allerdings finden die angedachte Höhe von 14,75 m Gesamthöhe deutlich zu hoch.

2. Insbesondere die Parkplatzsituation gibt uns zu denken. Hier sollten mindestens pro Einheit mit 1.5 Stellplätzen pro Wohnung geplant werden. Realistisch ist mit 2 Fahrzeugen hier auf dem Land pro Wohnung zu rechnen.
   Teilweise wurden Parkflächen vor den Häusern aufwendig und auch mit erheblichen privaten Kosten erstellt. Dass öffentlicher Parkraum vor privaten Häusern temporär genutzt wird, ist Sinn und Zweck dieser Parkplätze.

   Den öffentlichen Parkraum als Dauerparkplatz für Anlieger ohne geplanten Parkplatz zu nutzen, finden wir nicht in Ordnung.

   Dazu ist die Anzahl der Nutzungsflächen für so ein Objekt unseres Erachtens nicht ausreichend.

Wir möchten Sie bitten, unsere Bedenken zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

B 11

26.02.2017

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Willi Richterplatz 1

48329 Havixbeck

EINGEGANGEN
01. März 2017
Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan „Hohenholte"- Nördlicher Planbereich – 4. Vereinfachte Änderung
Anregungen im Verfahren gem. § 3 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren !

Wir wohnen seit über 20 Jahren in Hohenholte und kennen die örtliche Situation daher recht genau. Die Ortschaft Hohenholte hat im Münsterland weit über die Gemeindegrenze hinaus einen Bekanntheitsgrad, der u.a. aus der touristischen Attraktivität resultiert. Neben den zwischenzeitlich stark reduzierten Gastronomieeinrichtungen bewirken die dörflichen Strukturen mit vielen liebevollen baulichen Details ein nennenswertes Ziel für Besucher und ein starkes Identifikationspotenzial für die Bewohner des Ortes. Mit der beabsichtigten Planung soll nun der Kern der Ortschaft maßgeblich verändert werden. Zu den vorliegenden Unterlagen möchten wir deshalb wie folgt Stellung nehmen und mit Anregungen den Abwägungsprozess bereichern:

Der **Titel** des Verfahrens wird mit „4. vereinfachte Änderung" bezeichnet. Dies ist irreführend, da es sich nicht um eine Vereinfachte Änderung handelt. Mit dem Planverfahren werden die Grundzüge der Planung berührt. Anscheinend soll auch nicht ein Verfahren auf Basis von § 13 BauGB, sondern gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies sollte vielleicht eindeutig derart formuliert/tituliert werden.

Allgemein stellt sich allerdings die Frage, ob ein **städtebauliches Erfordernis** für eine Planänderung in der vorliegenden Form überhaupt gegeben ist. Begründet wird die Planaufstellung mit den Bauabsichten eines Investors. Es fragt sich nur, ob die städtebaulichen Ziele der Gemeinde sich nicht hinreichend in dem gültigen Rechtsplan widerspiegeln und ein angemessenes Bauvorhaben in einer dem Ortsbild bereits entsprechenden Kubatur und mit einem im Verhältnis zu seinem Umfeld spannungsfreien Maß der baulichen Nutzung möglich ist. Dies sollte geprüft werden.

Überhaupt stellt sich (auch nach der Diskussion im Bauausschuss) die Frage, ob es sich bei der beabsichtigten Planänderung (sofern sie aus Sicht der Gemeinde erforderlich ist) um eine Angebotsplanung handelt; oder ob nicht vielmehr eine Vorhaben bezogene Planung erstellt werden soll. Nicht allein die kleinteilig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch die Visualisierung der Baukörper, deren dargestellte Fassadengestaltung, die Frage der exakten Anzahl der Wohneinheiten, der Stellplätze etc. deuten auf einen starken Vorhabenbezug hin. Da es offensichtlich Wunsch der Politiker ist, einen starken Einfluss auf das Vorhaben zu nehmen und dies auch nur im Sinne einer verbindlichen Fixierung der stadträumlichen Gestaltung des Ortes sein kann, regen wir an, einen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** auf Basis des § 12 BauGB aufzustellen.

Zu den Planinhalten im Einzelnen:
Die **Art der baulichen Nutzung** wird mit MD(E) fortgeschrieben. Diese, für den Ursprungsplan getroffene Festsetzung, entsprach der tatsächlichen Mischung von Wohnungen, Gastwirtschaften, Lebensmitteleinzelhandelsmarkt etc. Die Situation hat sich jedoch im Laufe der letzten 20 Jahre deutlich verändert und zeigt gerade für den Bereich zwischen Roxeler Straße und Zur Aabrücke ausschließlich Wohnnutzungen. Wenn nun auch für den Änderungsbereich nur (oder weit

überwiegend) eine Wohnnutzung vorgesehen ist, stellt sich die Frage, ob dies bauordnungsrechtlich überhaupt ermöglicht werden kann, ohne den Gebietscharakter eines „Mischgebietes" zu verletzen. Weiterhin muss nachgefragt werden, ob ansonsten der gesamte Katalog des § 6 BauNVO (u.a. Vergnügungsstätten) ermöglicht werden soll. Um hier vorbeugend steuernd einzugreifen zu können und evtl. eine ortsangepasste Gebietstypik zu formulieren, wäre ebenfalls ein Vorhaben bezogener Plan (mit passender **Gebietskategorie**) als Instrument geeignet. Sollte trotz angeregter Verfahrensänderung ein Angebotsplan weiterhin verfolgt werden, wird zumindest angeregt, die **Vergnügungsstätten** (auch ausnahmsweise) in diesem Plan auszuschließen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist im Ursprungsplan weitgehend einheitlich geregelt und ermöglicht im Kreuzungsbereich bereits eine, gegenüber dem Umfeld erhöhte, bauliche Dichte mit II Vollgeschossen und einer GFZ von 0,8. In der Örtlichkeit hat sich ein bauliches Ensemble gebildet, das beidseitig der Roxeler Straße eine Bebauung mit einem optisch wirksamen Vollgeschoss und einer intensiven Nutzung des darüber befindlichen Dachgeschosses zeigt. Für die neue Bebauung sollen nun zwei komplett erkennbare **Geschosse** und im Extremfall sogar drei vollständig sichtbare Geschosse plus Dachgeschoss zugelassen werden. D.h. dreimal so viel Fassadenfläche würde optisch auf den Straßenraum wirken wie heute ! Warum ? Nirgendwo ist begründet, weshalb mitten im Ortskern ein derart untypisches Gebäude ermöglicht werden soll ! (Überhaupt mangelt es an einem hinreichenden Begründungstext !). Die vorgeschlagenen Höhenbeschränkungen (H/TH) weisen außerdem (sogar über das zeichnerisch dargestellte Vorhaben hinausgehend) eine nicht nachvollziehbare Größe auf. Die **Traufhöhe** der dargestellten Doppelhäuser liegt wohl unter 3 m; die Traufhöhe des zweigeschossigen Hauses unter 6 m und des dreigeschossigen Hauses vermutlich unter 9 m (anstelle von: 4,25, 7,25, 9,50 m). Dazu kommt, dass diese Höhen ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt werden sollen. Heute befindet sich die Gaststätte Annegarn gegenüber der Straße Zur Aabrücke jedoch in einer leichten Tieflage. Das heißt, dass sich abhängig von der bislang unregulierten **Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens** im Verhältnis zur Straße - bei einer heutzutage gängigen Platzierung des Gebäudeeinganges oberhalb des Straßenniveaus- eine weitergehende optisch wirksame Erhöhung gegenüber dem heutigen Zustand einstellen wird. Deshalb wird angeregt, die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal II zu begrenzen, die Trauf-/Gebäudehöhen deutlich zu reduzieren und eine von der Oberkante der benachbarten Fahrbahn ausgehende Höhenbeschränkung der OKFF Erdgeschoss festzulegen.

Die **Bauweise** wird in der neuen Planzeichnung maßgeblich durch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Im Unterschied zu den bisherigen Baugrenzen ist leider der Bezug zu den benachbarten Verkehrsflächen im Sinne einer lenkenden Raumkante weitgehend aufgegeben worden. Gerade die bisherige Baukörperanordnung parallel zu den Straßen und in Betonung der Ecksituation hat dem Straßenraum (dem es ansonsten auf der Seite des Friedhofes an Begrenzung mangelt) eine optische Führung und eine städtebaulich nachvollziehbare Figur gegeben. Eine Struktur ist bei den neuen Festsetzungen kaum noch erkennbar. Die punktuellen überbaubaren Grundstücksflächen wirken in ihrer Anordnung fast schon beliebig. Überhaupt nicht nachvollziehbar ist an dieser Stelle die Figur eines Speichergebäudes. Eine derartige bauliche Anlage, die in der Regel einer Hofanlage zugehörig ist, hat es im Ortskern von Hohenholte nie gegeben. Warum werden die, an dieser Stelle des Ortes gewachsenen, eher geschlossenen, Strukturen aufgegeben ? Durch **zusammenhängende Baukörper mit Straßenrandorientierung** könnte das historische Bild vielleicht eher modern weiterentwickelt werden. Deshalb wird angeregt eine geschlossenere Bauform parallel der Verkehrsanlagen zu wählen. Zudem rücken die Baugrenzen an der Straße Zur Aabrücke bis unmittelbar an die Verkehrsfläche heran und engen den Raum für Fußgänger gegenüber der heutigen Situation ein. Gerade im Nahbereich der Kreuzung sorgt die bisherige Gehmöglichkeit unmittelbar entlang des Gebäudes Annegarn für eine verbesserte **Verkehrssicherheit**. Bei einer baulichen Inanspruchnahme der privaten Grundstücksfläche bis an die heutige Grüninsel heran, müsste diese beseitigt werden, um dem Fußgänger ausreichend Raum neben der Fahrbahn einzuräumen. Es wird angeregt, diesen Sachverhalt zu prüfen.

Bei Anwendung des § 13a BauGB kann zwar auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden, die **Belange des Umweltschutzes** einschließlich des Naturschutzes sind aber dennoch zu prüfen. Es ist auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen jedoch z.B. nicht erkennbar, inwieweit die Belange des Menschen (wie Schallschutz) berücksichtigt werden und inwiefern die Belange des Artenschutzes geprüft wurden. Hinsichtlich des Artenschutzes sei z.B. auf das Vorhandensein von

[redacted] 26.02.2017

Fledermäusen sowie ein Potenzial von Kammmolchen in den benachbarten Gärten mit ihren kleinen Teichen verwiesen. Es wird angeregt diesen Aspekt weitergehend zu prüfen.

Insgesamt wird es begrüßt, dass diese zentrale Stelle des Dorfes für neue bauliche Entwicklung vorbereitet wird. Doch scheint es bei dieser Vorbereitung an einer ausreichenden Auseinandersetzung mit der Örtlichkeit gemangelt zu haben.
Aufgrund der Bedeutung der stadträumlichen Situation für Hohenholte wird angeregt, im Sinne eines zweistufiges Verfahrens, die jetzige Offenlegung als „frühzeitige Beteiligung" zu sehen und nach einem Diskussionsprozess (auch z.B. im Bürgerausschuss Hohenholte) und mit daraus resultierenden konsensualen Planfestsetzungen eine **erneute Offenlegung** durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]