

30.06.17

Anmerkungen zur geplanten Neubebauung auf dem Grundstück „Annegarn“ in Hohenholte

Sehr geehrte Ratsmitglieder,

vor zwei Tagen hat bei Annegarn in Hohenholte ein Ortstermin stattgefunden, zu dem alle Ratsmitglieder eingeladen waren. Es hat mich wirklich sehr traurig gestimmt, wie wenige letztlich nur erschienen sind. Vielleicht hatten einige keine Zeit. Das kann vorkommen. Dennoch wäre eine größere Präsenz schön gewesen, sollen Sie doch am kommenden Donnerstag über ein vor allem in Hohenholte sehr strittiges Bauprojekt abstimmen. Ich persönlich würde mich besser dabei fühlen, wenn ich möglichst gut informiert wäre.

Nun, der Termin ist vergangen. So werde ich hier noch einmal wichtige Punkte anmerken.

Cafe

Zunächst war es überraschend, dass der Investor nun doch zwei Personen gefunden hat, die es versuchen wollen, sich dort gewerbetreibend niederzulassen. U.a. soll es eine Kombination aus Cafe, Begegnungszentrum, Blumengeschäft, Ausstellungsraum, Büro u. ä. geben. Sollte dies wirklich gelingen, wäre es sicherlich ein großer Zugewinn für Hohenholte. Dennoch bin ich nach wie vor skeptisch, ob so etwas wirklich gelingen kann. Auch der Investor will sich nach wie vor nicht vertraglich festlegen, was ich durchaus verstehen kann. Ein städtebaulicher Vertrag wäre sicherlich ein hohes Risiko für ihn.

Bauhöhe

Unabhängig davon, ob nun ein Cafe kommt oder nicht: die geplante Höhe des Speichergebäudes (etwa 15 m) ist weiterhin sehr strittig. Ein solch hohes Gebäude mit viel Platz drum herum ist sicherlich schön anzusehen, aber dieser Platz ist hier nicht vorhanden, weil alles dort eng bebaut werden soll. Es ist auch fraglich, warum ausgerechnet im kleinen Hohenholte mit einem solch hohen Gebäude experimentiert werden soll. Etwas Vergleichbares gibt es wohl kaum. Ein Speichergebäude gehört zu einem Hof.

Baudichte, Infrastruktur und Parksituation

Durch das geplante Bauvorhaben werden gut 75 % des Grundstücks verdichtet (Baukörper + Parkplätze + Zuwege). Mit einer dörflichen Struktur hat das m. E. nicht mehr viel zu tun. Es ist sicherlich richtig, wenn im Zuge von Neubebauungen eine Verdichtung vorhandener Grundstücke stattfindet. Allerdings muss es dabei auch Grenzen geben. Eine Verdichtung von Grundstücken führt zunächst zu mehr Wohnungen und damit auch zu mehr Menschen an einer bestimmten

schon vorhandenen Stelle. Diese Menschen haben in der Regel ein oder mehrere PKW. **Bei einer geplanten Verdichtung muss daher m. E. auch immer genau in Betracht gezogen werden, wie viele PKW wahrscheinlich hinzukommen werden und wo diese untergebracht werden können, ohne dass es zu massiven Störungen kommt.** Baurechtlich ist landesweit ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen (noch). Dies wird sich wohl bald ändern (nachzulesen in der WN vom 23.06.17, Nottulner Teil, S. 1). Hier heißt es, dass eine Änderung der Landesbauordnung kommen wird. Es wird berichtet, **dass die Kommunen das Thema „Stellplätze“ dann in eigenen Satzungen regeln müssen.** Das ist gut so, denn die bisher gültige Einheitlichkeit ist in der Praxis völlig unrealistisch. Mitten in einer Großstadt kommt man ggf. mit einem Wert unter 1 hin, in Havixbeck mit einer relativ guten Infrastruktur braucht man vielleicht 1 bis 1,5 PKW pro Wohnung. **In Hohenholte dagegen gibt es kaum Infrastruktur. Der erste Bus fährt morgens um ca. 7 Uhr nach Münster. Für viel Berufstätige ist das zu spät. Es gibt außerdem keine Supermärkte, keine Ärzte, keine Schulen und sonstiges. Deshalb ist hier von einem Bedarf von etwa 2 PKW pro Wohneinheit realistisch. Wenn das Baurecht diese Zahl nicht hergibt, so hat der Rat dennoch Möglichkeiten einzugreifen. So kann er beschließen, dass an dieser Stelle nicht so dicht gebaut wird, um zumindest im Nachgang überhaupt erst mehr Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück zu ermöglichen.** Eine zusätzliche Tiefgarage wäre ggf. eine andere Alternative. Auch in der Vorlage 41/2017 wird auf S. 11 (Abschnitt 2) als rechtliche Bewertung angegeben, **„dass im öffentlichen Straßenraum ausgewiesene Stellplätze nicht der Unterbringung des bestehenden privaten Stellplatzbedarfs dienen. Private PKW sind auf dem Privatgrundstück unterzubringen“.** Frau Böse hat dies auf meinen Wunsch hin noch einmal nachprüfen lassen. Danach gibt es hierfür **zwar keine Rechtsgrundlage, womit diese Formulierung in der Vorlage durchaus irreführend ist, aber es ist durchaus wünschenswert, dass Stellplätze für zusätzliche Fahrzeuge auf dem eigenen Grund angelegt werden. Bei der geplanten Bebauung ist dies aber kaum noch möglich.**

Parksituation beim Ortstermin

Beim Ortstermin konnte leider keine Lösung gefunden werden. Man hat gesehen, dass der öffentliche Straßenraum, der das Grundstück eingrenzt, ein Parken nicht zulässt. **Die Straßen „Zur Aabrücke“ und „Roxeler Str.“ haben eine Breite von 5 Metern. Beide Straßen werden regelmäßig genutzt von Gelenkbussen, die eine Breite von über 2,5 Meter haben. Falls nun an diesen Straßen ein PKW parkt (bis zu 2,2 Meter Breite ist durchaus möglich) bleibt für den Begegnungsverkehr nur noch 20 cm Platz.** Weil es sich hier um Kreisstraßen handelt, ist die Verkehrsbehörde in Coesfeld zuständig. Im Vorfeld unternimmt diese allerdings nichts. Sie würde dann aber im Nachgang z. B. Parkverbote dort einrichten, wenn der Verkehr gestört ist. Dies würde vor allem dann geschehen, wenn Busse, Müllabfuhr oder die Feuerwehr hier nicht mehr vernünftig durchkämen. Zur Zeit wird hier nur sporadisch geparkt, dann allerdings meistens unzulässigerweise auf einem kleinen Randstreifen, der eigentlich ein Bürgersteig ist. Dieser Bürgersteig wird von allen Anwohnern der Straße „Zur Aabrücke (gerade Hausnummern) genutzt, um zu Vieth zu kommen. Vor allem wird dieser Bürgersteig auch von einigen kleinen Kindern genutzt. **Sollte das Parken an diesen Straßen dann später aufgrund der entstandenen Verkehrssituation gänzlich verboten werden, gäbe es keine realistischen Alternativen in Hohenholte.**

Der Investor sprach in diesem Zusammenhang bei der letzten Sitzung des Gestaltungsbeirates davon, dass es an beiden Straßen große Parkplätze gäbe, die man doch nutzen könne. Beide sind allerdings privat. Bei einem ist er mit der Kirche in Gesprächen, was m. E. nichts bedeutet, weil man gar nicht weiß, ob die Kirche überhaupt gewillt ist, ihm Parkrechte abzutreten. Der andere Platz gehört zur Gaststätte Oeding-Erdel. Da hat sich am Mittwoch herausgestellt, dass sich Investor und Familie Oeding Erdel gar nicht kannten. Ein Gespräch hat noch nie stattgefunden. Letztlich war dieses nur eine Nebelkerze. Ein Anwohner meinte, man könne ja auch auf dem Schulhof parken. Ist dies erlaubt? Ist das sinnvoll? Dort spielen auch oft Kinder. Und, ist das realistisch? Letztlich liegt der Platz schon einige Meter entfernt.

Baugrenzen

Der Investor konnte leider nicht genau anzeigen, wo eigentlich die genauen Baugrenzen der Gebäude liegen werden. Das was er beim Ortstermin vorstellen konnte waren nur ungefähre Angaben, die darüberhinaus anscheinend nicht mit den Angaben in den Planzeichnungen der Vorlage 5 / 2017 übereinstimmen. In der Vorlage scheint das Speichergebäude wesentlich näher an der Straße zu liegen.

Mein Appell

Genehmigen Sie bitte eine Bebauungsplanänderung nur in dem Maße, dass

a) der dörfliche Charakter nicht verloren geht . Natürlich gibt es vernünftige Alternativen. Als Beispiel sei hier das Gebäude am oberen Havixbecker Kreisel (Zufahrt zu den Märkten) genannt. Der Investor droht als Alternative leider immer mit dem wirklich unansehnlichen Gebäude an der St. Georg Straße.

b) zumindest nachträglich die Möglichkeit besteht, private PKW auf dem Grundstück unterzubringen.

Dies wäre auch keine Ausnahmeregelung für Hohenholte (wie in der letzten Bauausschusssitzung behauptet wurde). Es wäre lediglich eine Anpassung an die Realität. Eine solche Realität sollte man bei jeder Verdichtung (natürlich auch in Havixbeck) mit berücksichtigen. Die Erkenntnis (auch dies wurde im Bauausschuss geäußert), dass man auch in Havixbeck an vielen Stellen Probleme mit dem Parken hat, sollte zu dem Schluss führen, dass sich Planungsfehler der Vergangenheit zukünftig nicht wiederholen sollten.

Vielen Dank, dass Sie sich noch einmal die Mühe gemacht haben, sich mit meinen Anmerkungen auseinanderzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Lipper