

Stephanie Schlüter

Von:
Gesendet: Montag, 30. Mai 2022 22:44
An: Stephanie Schlüter
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplanes „Wohnquartier Gustav-Böcker-Straße“ / frühzeitige Beteiligung
Anlagen: 2022_05_30 Holtwick_Vollmacht_Nebau_Nachbarhäuser.pdf

Sehr geehrte Frau Schlüter,

wir hatten vor einigen Wochen wegen der Auslegung des Bebauungsplans telefoniert. Leider ist mir erst sehr spät die Auslegung aufgefallen, weshalb ich Ihnen erst jetzt die Stellungnahme im Namen meines Onkels und meines Vaters schicke. Die Bevollmächtigung finden Sie in der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des denkmalgeschützten Hauses an der Gustav-Böcker-Straße 11 in Holtwick möchten wir uns zum geplanten Wohnquartier in der unmittelbaren Nachbarschaft äußern.

Grundsätzlich würden wir uns über Einfamilienhäuser stärker freuen, können die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an dieser Stelle aber nachvollziehen. Das in Frage stehende Grundstück ist immens groß, wir müssen nachhaltig mit knappen Flächen umgehen und die Nachfrage nach Wohnungen ist auch in Holtwick gegeben.

Jedoch sehen wir auch drei Kritikpunkte:

1. Das Maß der Bebauung: Unseres Erachtens passt sich das Gebäude nicht in die vorhandene Struktur ein, was ja auch überhaupt erst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nötig macht. Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss erscheinen uns an dieser Stelle recht erdrückend und fügen sich kaum in die bestehende Bebauung ein. Hier halten wir eine Reduzierung der geplanten Einheiten und eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Erd- und ausgebauten Dachgeschoss für passender.

Das jeder Investor solche Wünsche mit Verweis auf die Wirtschaftlichkeit zurückweist, liegt in der Natur der Sache. Schließlich möchte er möglichst viel Geld über viele Quadratmeter erwirtschaften. Dies kann man ihm auch nicht vorwerfen, denn der Wille Geld zu verdienen, ist schließlich die Triebfeder des Kapitalismus und erfordert unternehmerischen Mut.

2. Folgen einer solchen Bebauung: Gerade der Kern Holtwicks in unmittelbarer Nähe zur Kirche zeugt von dem, was Holtwick ist - ein schönes Dorf! Wir machen uns sorgen, dass mit der geplanten Bebauung an der Gustav-Böcker-Straße eine Entwicklung angestoßen wird, die langfristig dazu führen kann, dass Holtwick seinen dörflichen Charakter verliert. Schließlich ist es kein Geheimnis, dass auch in unmittelbarer Nähe zum geplanten Quartier mittelfristig weitere bauliche Entwicklungen möglich sein werden. Hier wird man sich dann immer wieder auf die einmal genehmigten Höhen und Ausmaße berufen können, sodass wir die Gefahr sehen, dass sich im Dorfkern der Bau von zu großen Mehrfamilienhäusern manifestiert, was unseres Erachtens dem Dorf zumindest einen Teil seiner baulichen, nicht menschlichen, Seele rauben würde.

3. Parkplätze: Die Anzahl der geplanten Parkplätze reicht unseres Erachtens nicht aus. Dies wurde ja auch schon von den Mitgliedern des Rates in einer Sitzung des Bauausschusses angemerkt.

Verbleiben möchten wir noch mit einem Hinweis: Wir kommen aus Vreden und bei uns hat sich in den letzten Jahren das Format der Dialogrunde eingebürgert. Dieses Format wird angewendet, wenn Neubauvorhaben in bestehenden Quartieren zu Problemen mit den Nachbarn führen. Vor Ort kommen dann die Einwender, in der Regel also die Nachbarn, der Investor, sein Architekt, Vertreter aus der Politik sowie aus der Verwaltung zusammen und besprechen

die Einwendungen. Oftmals konnten in diesem Kontext Kompromisse gefunden werden, sodass selbst Vorhaben in dieser Größenordnung am Schluss in Einklang mit den Nachbarn durchgeführt werden konnten. Dies verhindert Streit, ggf. langwierige Prozesse und sorgt für Akzeptanz, wenn es denn zur Einigung kommt. Der Preis, der hierfür zu zahlen ist, ist natürlich der zusätzliche Aufwand. Wir könnten uns vorstellen, dass ein solches Format auch im vorliegenden Fall einen Mehrwert bieten würde und möchten dies darum anregen.

Mit freundlichen Grüßen

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 30.05.2022
bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier
Gustav-Böcker-Straße“ im Ortsteil Holtwick**

Anlage III zur SV X/247 317

Die Bedenken zum Maß der geplanten Bebauung werden zurückgewiesen. Hinsichtlich der Baukörperhöhe wurde jedoch inzwischen die Planung überarbeitet und die Gebäudehöhe um mehr als einen Meter reduziert. Vorgesehen sind nunmehr drei Gebäude mit einer Höhe von ca. 11,50 m. Entsprechende Höhenfestsetzungen sind im Bebauungsplan verankert.

Aufgrund der zentral im Ortskern befindlichen Lage des Plangebietes kann die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann, auch wenn die unmittelbar angrenzende Bebauung mit bis anderthalb Vollgeschossen und Dachgeschoss eine geringfügigere Baukörperhöhe aufweist. So sind in der weiteren Umgebung des Ortskerns durchaus Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss vorzufinden (beispielsweise entlang der Kirchstraße).

Zudem ist festzustellen, dass ein Anspruch auf dauerhaften und unveränderten Erhalt einer bestehenden Situation durch das Planungsrecht nicht begründet wird.

Die Bedenken hinsichtlich potenziell weiterer Bebauung mit ähnlichem Maß im Ortskern Holtwicks werden zurückgewiesen, da das vorliegende Planverfahren keine Bindung oder Vorgaben für andere Planverfahren entfaltet.

Zudem bestehen im Ortskern Gebäude mit ähnlichem Maß (zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss).

Die Bedenken hinsichtlich der Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück werden geteilt.

Inzwischen wurde die Planung überarbeitet und die Anzahl an Wohneinheiten von insgesamt 22 auf 18 reduziert. Zudem wurde die Anzahl an Pkw-Stellplätzen von 23 auf 27 auf dem Grundstück erhöht, so dass nun ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit erzielt wird und damit dem entstehendem Parkplatzbedarf Rechnung getragen wird.

Die Hinweise zum Format der Dialogrunde werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, das Format der Dialogrunde im vorliegenden Verfahren anzuwenden, wird nicht gefolgt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde bereits trotz beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt, im Rahmen derer die hier vorliegenden Hinweise, Anregungen und Bedenken abgewogen und je nach Ergebnis entsprechend im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.