

Möllering, Katharina

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 29. April 2024 23:34
An: Sinnigen, Katharina; Köker, Thorsten
Betreff: Stellungnahme B-Plan 188

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum geplanten B-Plan Nr. 188 nehmen wir wie folgt Stellung:

Uns ist bewusst, dass eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich gewollt ist und wir stellen uns einer Nachverdichtung auch nicht entgegen, soweit sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Wohnbebauung einfügt, in geordneter Weise erfolgt, auf die Belange der Bewohner Rücksicht nimmt und insbesondere auch die Verkehrssituation im Blick hat. Die Aufstellung eines B Planes wird von uns daher ganz ausdrücklich begrüßt.

Wir erwarten und setzen jedoch voraus, dass der neue B-Plan 188 für alle zukünftigen, noch nicht genehmigten Bauprojekte Anwendung finden wird. Sollte dagegen noch ein Bauprojekt gem. § 34 BauGB genehmigt werden, dass nicht den Vorgaben dieses Bebauungsplanes entspricht, würde dies u. E. den gesamten B-Plan in Frage stellen und könnte von uns - insbesondere vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes - nicht akzeptiert werden.

Besonders begrüßt wird von uns die Festlegung von bebaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich und der einzuhaltende Abstand zur Gewässeroberkante entlang des Mühlenbaches und des Stadtgrabens. Durch die Grünflächen wird nicht zuletzt auch die Natur und die besondere Tierwelt (u.a. Eisvogel, Gebirgsstelze, Fledermäuse, etc.) geschützt.

Begrüßt werden insbesondere auch die Vorgaben zur Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Eine Baugrundstücksfläche von 150 qm pro Wohneinheit sollte dabei das absolute Mindestmaß, die Begrenzung auf 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus das absolute Höchstmaß sein. Ein Tiefgaragenbonus wird grundsätzlich begrüßt.

Begrüßt wird die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse. Da alle Häuser in der Straße über ein Walmdach bzw. Satteldach verfügen sollte jedoch die Errichtung von Flachdächern und Staffelgeschossen zum Schutz des derzeitigen Charakters der Straße nur bei einer eingeschossigen Bauweise möglich sein. Diesen Hinweis bitten wir zu ergänzen.

Schließlich weisen wir auf folgendes hin:

Bis vor wenigen Jahren befanden sich in der Hermann-Koke-Str. neun Grundstücke, die praktisch ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut und überwiegend von Familien bewohnt waren.

Mittlerweile sind 4 Einfamilienhäuser abgerissen und jeweils durch Mehrfamilienhäuser (in der Regel mit vier Wohneinheiten) und ein Mehrfamilienhaus mit Physiopraxis ersetzt worden. In den neuen Wohnungen leben ganz überwiegend junge berufstätige Paare ohne Kinder. In der Regel kommen auf jedes Paar zwei Autos. Ein weiteres Einfamilienhaus steht bereits seit einigen Jahren leer und wird absehbar ebenfalls bald abgerissen werden. Von der ursprünglichen Bebauung sind damit dann nur noch vier Häuser übrig.

Vor diesem Hintergrund gilt es insbesondere, den Autoverkehr im Blick zu behalten. Sollte sich die gegenwärtige Entwicklung fortsetzen und die noch verbleibenden Bestandsgebäude - selbst nach den begrenzenden Vorgaben des neuen B-Planes - sukzessive durch Neubauten ersetzt, würde sich die Anzahl der PKW von ehemals rund 15 auf rund 75 Fahrzeuge - zuzüglich des Verkehrs durch die Physiopraxis - erhöhen. Es erscheint höchst fraglich, ob die kleine Straße das verkraften kann oder ob sich die "Wohnstraße" hierdurch zunehmend in einen Auto-Parkplatz verwandeln wird. Auch hier bitten wir zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes bereits jetzt - ggf. gutachterlicher- zu prüfen, ob eine derartige Entwicklung verträglich wäre, damit nicht in einigen Jahren noch einmal nachgesteuert werden muss.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Hinweise.

gez.
[REDACTED]