

Bürgerinitiative (BI) zum Baugebiet "Südlich Lerchenhain"

06.09.2018

Ansprechpartner für die BI:

Friedhelm Schweins

Lerchenhain 6448301 Nottuln

Fon: 02502 25204

Mail: friedhelm@schweins-nottuln.de

Frau

Bürgermeisterin M. Mahnke

Stiftsplatz

48301 Nottuln

Stellungnahme der BI "Südlich Lerchenhain" zu den Beschlüssen des Gemeindeentwicklungsausschusses vom 20.06.2018 bzgl. Entwurf des Bebauungsplans

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Mahnke,

am 20.06.2018 wurden im Ausschuss für Gemeindeentwicklung auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Beschlüsse zur Gestaltung des Bebauungsplans "Südlich Lerchenhain" gefasst.

Am 25.09.2018 sollen diese Beschlüsse zur Abstimmung im Rat auf die Tagesordnung kommen.

Die BI ist über den aktuellen mehrheitlichen Willen des Ausschusses erstaunt und fordert dringend mit einer Ausnahme die Anträge der Grünen abzulehnen bzw. die Ratsabstimmung von der Tagesordnung zu nehmen. Bevor die Stellungnahmen der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht vorliegen, sollte keine Ratsabstimmung erfolgen. Zunächst muss die grundsätzliche Realisierbarkeit des Baugebiets festgestellt werden.

Herr Fuchte erklärte laut Protokoll, "..., dass erst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses alle zur Entscheidung maßgeblichen Belange zueinander ins sachgerechte Verhältnis gesetzt sein müssen". Die BI empfiehlt dringend, umgekehrt vorzugehen.

Die BI vermisst die Sachdiskussion über die Mehrzahl der einzelnen Punkte im Ausschuss, insbesondere auch mit dem beauftragten Städteplaner. Weiterhin vermisst die BI, dass keine erneute Einzelabstimmung über jeden der Punkte in der Ratssitzung vorgenommen werden soll. Die BI ist verwundert, dass Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und CDU in den letzten Jahren mehrfach die Seiten gewechselt haben:

CDU bislang:

"Man sei grundsätzlich für das Baugebiet... Voraussetzung ist, dass die bestehenden Probleme Verkehr gelöst werden können ... und dass durch die Reduzierung der Wohneinheiten auch die Verkehrsproblematik entschärft werde."

Am 20.06.2018 spricht sich hingegen die CDU mehrheitlich für eine maximale Erhöhung der Wohneinheiten aus.

Bündnis 90/Die Grünen bislang: "Eine falsche Entwicklung am falschen Ort. Die Grünen lehnen das Baugebiet aus grundsätzlichen Erwägungen ab."

Am 20.06.2018: "Nachdem unseren Anträgen im Wesentlichen mehrheitlich zugestimmt wurde, können wir dem Baugebiet auch grundsätzlich zustimmen."

Zu den einzelnen Beschlüssen des Ausschusses vom 20.06.2018:

(Die Nummerierung entspricht der **Protokollaufzählung**.)

Zu Punkt 1) Begrenzung der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan soll die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt werden. Das bedeutet die allgemeine Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im gesamten Plangebiet.

Dies führt zu einer deutlichen Qualitätsminderung für die geplanten Einfamilienhäuser und ignoriert die Interessen der zukünftigen Bauherren. Insbesondere verursacht sie ein nicht kalkulierbares Verkehrsaufkommen (siehe hierzu bisherige Position der CDU) und entsprechendem Bedarf an öffentlichem Parkraum.

Zu Punkt 2) Dachgestaltung

Der Bebauungsplan sieht nach aktueller Beschlusslage des Ausschusses insgesamt für sämtliche Grundstücke eine Firsthöhe von max. 12 vor. Die Aussage laut Protokoll, dass die Firsthöhe mit dem Auge schlecht zu erfassen sei, ist falsch. Die Firsthöhe ist in der Giebelansicht des Gebäudes massiv wahrnehmbar. Sie übersteigt mit einer Höhe von 12 m deutlich das übliche Maß zweigeschossiger Einfamilienhäuser (9,5 m bis 10 m). Wer möchte als Bewohner eines Einfamilienhauses in unmittelbarer Nachbarschaft ein Mehrfamilienhaus mit 12 m Firsthöhe haben?

Die Festsetzung der Dachneigung soll entfallen. Durch Verzicht auf Festlegung der Dachneigung erfolgt keinerlei gestalterische Steuerung der Gebäudetypen im Wohngebiet. Zum Beispiel kann ein sehr niedriges Haus (Flachdach / flach geneigtem Dach, Traufhöhe 4,5 m) direkt neben einem sehr hohen Gebäude (Satteldach, Traufhöhe 6,50 m, Firsthöhe 12 m) stehen.

Zu Punkt 3) Ruhender Verkehr

Die textlichen Festsetzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sollen ersatzlos gestrichen werden. Der Verzicht auf diese Festsetzungen ermöglicht deren Anordnung an jeder beliebigen Stelle des Wohngebietes, etwa in Vorgärten, direkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder in rückwärtigen Gartenzonen.

Aussagen zum ruhenden Verkehr sollen später getroffen werden. Der Verzicht auf klare Regelungen zum ruhenden Verkehr bewirkt ein Parkchaos im Baugebiet und in der Nachbarschaft. Diesbezügliche Planungsfehler können später nicht mehr korrigiert werden.

Zu Punkt 5) Nebenanlagen

Die Regelungen der Baunutzungsverordnung zu Nebenanlagen sollen nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt werden. Auch hier geht es nicht ohne Regelungen, damit nicht jeder machen kann, was er will.

Zu Punkt 6) Bezahlbarer Wohnraum

30 % der Wohneinheiten sollen als geförderter Wohnraum umgesetzt werden.

Dieses Thema hat keinen Bezug zur Diskussion der städtebaulichen Details des Bebauungsplans und muss allein über vertragliche Regelungen bei der Grundstücksvergabe gesichert werden.

Zu Punkt 7) Gestaltung Wohngebiet

Der vorgelegte Entwurf soll nach städtebaulichen Kriterien überarbeitet werden.

Dem Städteplaner werden bislang aber keine Leitlinien als Grundlage für die Überarbeitung des Entwurfs vorgegeben.

Zu Punkt 9) Art der baulichen Nutzung

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wollte keine Einschränkung der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsordnung.

Das wurde mehrheitlich abgelehnt.

Die Ablehnung dieses Antrages der Grünen bedeutet, dass dennoch die in § 4 (3) BauNVO genannte Nutzungen "ausnahmsweise" zulässig sind. Einer Ansiedlung dieser Nutzungen führt im Einzelfall auf den gebietsinternen Straßen zu einer - ggfs. auch erheblichen - Steigerung des Verkehrs und zu einer Erhöhung des Bedarfs an Besucherstellplätzen.“

Zu Punkt 10) Wirtschaftlichkeit des neuen Wohngebiets

Abgelehnt wurde, entsprechende Berechnungen dem zuständigen Ausschuss und dem Rat rechtzeitig vor der jeweils nächsten Sitzung vorzulegen.

Wie kann Politik entscheiden, ohne die Wirtschaftlichkeit im Auge zu behalten? Auch die Bürger haben den Anspruch und das Recht, haushaltsrelevante Themen zu kennen.

Bislang ist die BI davon ausgegangen, dass das geplante Baugebiet ein einheitlich gestaltetes Baugebiet sein wird, welches der bisherigen ländlichen Siedlungsentwicklung entspricht. Zum bestehenden angrenzenden Baugebiet Lerchenhain muss ein kontinuierlicher Übergang geschaffen werden, damit ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild erzeugt wird. All das ist leider nicht mehr aufgrund der von Bündnis90/Die Grünen geforderten maximalen Verdichtung gegeben.

Wir sehen uns verpflichtet, die Bevölkerung auf diese negative Entwicklung hinzuweisen. Wir sind sicher, dass die geplanten Veränderungen nicht allen Interessenten und zukünftigen Bewohnern des neuen Baugebiets gefallen werden.

Deswegen fordern wir dringend, mit einer Ausnahme die Anträge der Grünen abzulehnen bzw. die Ratsabstimmung von der Tagesordnung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

für die BI, Friedhelm Schweins