

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 105 „Sälzer Weg“ der BI „Kein Baugebiet am Sälzer Weg“

Anlässlich unseres Termins auf dem Bauamt am 29.11.2018 nehmen wir zum o.g. B-Plan wie folgt Stellung:

1) Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGBi.V.m. §11 BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie zwei zulässige Vollgeschosse aufgeführt. Des Weiteren ist dort eine Traufhöhe von 7m und eine Firsthöhe von 11 m genannt. Wir regen an, eine Traufhöhe von 5 m und eine Firsthöhe von 8 m festzulegen. Dies ist für eine 1,5-geschossige Bebauung völlig ausreichend. Wie sind der Meinung dass sich das Baugebiet harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen sollte, wie auch auf Seite 7 des B-Plans beschrieben. Die direkt angrenzende, abwärts gelegene Bebauung des Baugebiets Huberg IV ist durchgehend 1- bis 1,5-geschossig ausgeführt und auch im Heideweg befinden sich fast ausschließlich Bungalows.

2) Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

die Grundstücke der Altanlieger im Heideweg beginnen ca. 6,5 Meter vom Sälzer Weg entfernt. Für das Neubaugebiet ist lediglich ein Streifen von 3 Metern vorgesehen. Wir regen an, diesen Grünstreifen der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.

Sehr geehrter Herr Boucsein, sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

am 10.10.2017 fand das „Round Table“-Gespräch zwischen Vertretern der Fraktionen und der Bürgerinitiative statt. Dort wurden einige Punkte besprochen, die sich bisher im Bebauungsplan nicht widerspiegeln:

- Es wurde vereinbart, dass die Bebauung lediglich Einfamilienhäuser vorsehen soll. Diese sollten in 1,5-geschossiger Bauweise errichtet werden. Dies geht aus dem angehangenen Mailverkehr hervor. Eine im B-Plan festgelegte Firsthöhe von 11 m und eine zweigeschossige Bauweise entspricht nicht diesen Absprachen.
Die 1,5-geschossige Bauweise war damals der Kompromiss, dem wir zugestimmt haben. Die Begründung, dass die kleinen Grundstücke eine hohe Bebauung zur Folge haben, können wir nicht nachvollziehen. Laut B-Plan darf 30% der Grundstücksfläche bebaut werden. Bei einem 500 qm großen Grundstück wäre das eine Grundfläche von 150 qm. Bei einer 1,5-geschossigen Bebauung ergäbe das ca. 210 qm Wohnfläche. Das sehen wir als durchaus ausreichend an für ein Einfamilienhaus. Zwei Vollgeschosse plus voller Dachhöhe geht weit über den Bedarf eines Einfamilienhauses hinaus.
Aus unserer Sicht sollte lieber auf ein Grundstück verzichtet werden, anstatt die Bebauung derart komprimiert zu gestalten. Da bereits 120 Bewerber auf 11 Grundstücke vorliegen, kann auch ein Grundstück mehr den Bedarf nicht decken, es muss so oder so nach neuen Lösungen gesucht werden.
- Auch den Grünstreifen von lediglich 3 Metern halten wir für zu schmal. Eine sehr enge Bebauung, zumal am höchsten Punkt dieses Gebietes, sollte Altanliegern und Bauherren etwas mehr Raum „zum Atmen“ lassen, zumal der Sälzer Weg ein recht schmaler Weg ohne Bürgersteig ist. Aus diesem Grund schlagen wir vor, die Grenze von 6,5 Metern von der rechten Straßenseite des Sälzer Weges bis zum Beginn der Grundstücke im Heideweg auch auf die linke Straßenseite zu übernehmen. Auch hier: es ergibt keinen Sinn, auf Biegen und Brechen ein Grundstück mehr aus der kleinen Fläche herausholen zu wollen. Bitte lieber etwas mehr Grün und Abstand für alle, die hier leben werden.
- Im damaligen Gespräch war eine Kernbohrung im sehr feuchten tonig-lehmigen Boden vereinbart, die eine rechtsverbindliche Aussage bzgl. der Bodenverhältnisse liefern sollte, um zum Einen den Bauherren Kostensicherheit bzgl. möglichen Zusatzkosten und zum Anderen den Altanliegern Sicherheit bzgl. möglicher Wasserschäden an ihrer Immobilie zu geben. Sollte diese Bohrung stattgefunden haben, bitten wir um Aufnahme der Ergebnisse in den B-Plan.
- Die Anlieger haben bereits ohne die anstehende Flächenversiegelung immer wieder bei Regenfällen mit dem stark wasserführenden Flutgraben zu kämpfen, da er den gesamten Wald entwässert. Eine zusätzliche Flächenversiegelung am höchsten Punkt wird dieses Problem massiv verschärfen. Im Runden-Tisch-Gespräch wurde hier ebenfalls eine Lösung versprochen. Wir favorisieren die Lösung, den Graben auf die andere Straßenseite zu verlegen, da er hier den Anforderungen entsprechend tief ausgebaggert und sehr kostengünstig unterhalten werden kann, da sich dort keine Überfahrten zu den Grundstücken befinden. Das Wasser des Grabens kann im Zuge der Erschließung direkt in die Kanalisation eingeleitet werden. Es wäre wünschenswert, dieses Problem nach Offenlegung, aber vor der Verabschiedung der Erschließungspläne, mit den Anwohnern zu diskutieren.

- Es sollte als Abschluss zum Ackerland ein höherer Wall mit Bepflanzung errichtet werden, um den Abschluss des Baugebiets auch optisch deutlich zu markieren.
- Den Anliegern wurde zugesichert, dass keine weiteren Kosten auf sie zukämen aufgrund des Baugebiets. Herr Boucsein sicherte Frau Diez anlässlich der letzten Bürgersprechstunde zu, dies auch außerhalb des Beschlusses der Stadtverordneten vertraglich zu vereinbaren. Aus diesem Grund möchten wir um einen Vertragsentwurf bitten.

Wir bitten freundlichst um eine Rückmeldung zu den genannten Punkten. Für ein persönliches Gespräch stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Bürgerinitiative „kein Baugebiet am Sälzer Weg“