

Stellungnahme zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Wüllen“

Generell begrüßen wir die überfällige Änderung des Bebauungsplans „Wüllen“, besonders die Erhöhung der Dachneigung, den Wegfall der Farbeinschränkungen bei den Dacheindeckungen und Möglichkeit, Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen.

Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel wäre aber eine weiterreichende B-Plan-Änderung wünschenswert. Wir bedauern, dass mit der derzeit geplanten Fassung, nicht die Chance genutzt wird, das Gebiet für zukünftige Bauaufgaben zu rüsten. Dieses wäre unserer Meinung nach möglich, ohne den derzeitigen Gebietscharakter zu verlieren.

Speziell beziehen wir uns auf folgende Punkte:

Begrenzung der Wohneinheiten

Die generelle Begrenzung der Wohneinheiten pro Grundstück ist unserer Meinung nach kein passendes Instrument, den Gebietscharakter zu erhalten und die Kapazitätsgrenzen der schmalen Erschließungsstraßen nicht zu überschreiten, da die Größe der Grundstücke bei dieser Festsetzung unberücksichtigt bleibt.

Einem großen Grundstück sollten mehr Wohneinheiten gestattet werden als einem kleinen, wie folgendes Beispiel zeigt:

Ein 800m² großes Grundstück lässt nach geplanter B-Plan-Änderung zwei Wohneinheiten zu. Würde dasselbe Grundstück aufgeteilt in zwei 400 m² große Grundstücke wäre 4 Wohneinheiten auf der gleichen Fläche zulässig. Was spricht dagegen, gleich 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück zuzulassen?

Die Gefahr, dass eine Bebauung zu groß werden könnte, besteht unserer Meinung nach nicht, da die Gebäudegröße durch die vorgegebene Drempehöhe und eine eventuell festzulegende Firsthöhe beschränkt bleibt.

Außerdem ist zu bedenken, dass durch die Anzahl der Wohneinheiten keine Rückschlüsse auf die zu erwartende Verkehrsbelastung des Gebietes gezogen werden können. So wird ein Gebäude mit 3 (für jeweils zwei Personen ausgelegten) Wohneinheiten keine höhere Belastung verursachen als ein Doppelhaus, das von zwei Familien genutzt wird.

Sinnvoll wäre unserer Meinung nach allerdings die Festsetzung einer Mindestgröße für Grundstücke (z.B. auf 350 m²).

Unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten möchten wir in diesem Zusammenhang auch darauf hinweisen, dass bei der Forderung nach PKW-Stellplätzen nicht nach Größe oder Nutzung einer Wohnung unterschieden wird. So muss für ein großes Einfamilienhaus ebenso nur ein Stellplatz nachgewiesen werden wie für eine kleine barrierefreie Wohnung, obwohl der Bedarf in der Praxis sicherlich ein anderer ist.

Geschossigkeit

Der B-Plan sieht derzeit eine eingeschossige Bauweise vor. Dieses kann zur unbeabsichtigten Folge haben, dass ein eingeschossiges Satteldach-Gebäude mit jeweils einer Gaube zu beiden Seiten baurechtlich als zweigeschossig eingestuft wird. Unserer Meinung nach ist mit der Festlegung der Drenpelhöhe und der Gaubengröße (max. die Hälfte der Dachlänge) dem städtebaulichen Wunsch nach einer eingeschossigen Optik genüge getan.

Mit der Festlegung einer Firshöhe wäre die gewünschte Beschränkung der Gebäudegröße besser zu erreichen als mit der Umsetzung einer -nur auf Grund einer Zeichnung zu ersehenen- baurechtlichen Eingeschossigkeit. Vor dem Hintergrund, dass z. B. diverse, optisch eingeschossige Bestandsgebäude an der Annettestraße baurechtlich zweigeschossig einzustufen sind, ohne dass der Straßencharakter dadurch gestört wird, sollte man zukünftigen Gebäuden diese Möglichkeit, schon aus Gründen der Gleichbehandlung, nicht nehmen.

Drenpelhöhe

Die Drenpelhöhe soll von 40 cm auf 60 cm erhöht werden.

Dieses ist nur auf den ersten Blick eine Verbesserung, wird doch gleichzeitig die Definition der Drenpelhöhe geändert.

Da im bestehenden B-Plan keine Angaben zu finden sind, wie die Drenpelhöhe zu messen ist, war es bisher gängige und von den Genehmigungsbehörden vorgegebene Praxis, die Drenpelhöhe von Oberkante Rohdecke bis **Unterkante** Fußpfette zu messen. Die B-Plan-Änderung sieht nun vor, die Drenpelhöhe von Oberkante Rohdecke bis **Oberkante** Firstpfette zu messen.

D. h., dass bei einem gemauerten 40cm- Drenpel und einer 20 cm hohen Fußpfette die Drenpelhöhe von 60 cm schon nach bestehendem B-Plan möglich ist.

Unserer Meinung nach sollte ein 80cm-Drenpel (nach neuer Definition) gestattet werden, zumal an drei gerade errichteten Doppelhäusern im Plangebiet schon jetzt ein höherer Drenpel als 60 cm nachträglich genehmigt wurde.

Wir hoffen, dass unsere Einwendungen Anlass sind die Änderungen des B-Plans nochmals zu überdenken.