

Bernhard Ritter

Mitglied des Ortschaftsrats Niederweiler

Weilertalstraße 40

79379 Müllheim - Niederweiler

In die Offenlage zu bringende Bebauungspläne „Christophorus-Gemeinschaft - Lindenstraße 4“ (L4) sowie „ - Lindenstraße 39“ (L39), Niederweiler

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats Müllheim,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Siemes-Knoblich,

in der öffentlichen Sitzung des städtischen Bauausschusses am 11.11. und der sich unmittelbar anschließenden Sitzung des Ortschaftsrates Niederweiler wurde lt. Betreff von Hrn. Egi von der Planungsgruppe Südwest vorgestellt, beraten und Beschlüsse gefasst.

In den Diskussionen beider Gremien um die Bebauungspläne hat leider die Stellplatzfrage andere Gesichtspunkte sehr in den Hintergrund gedrängt. Ich möchte diese nochmals etwas näher beleuchten, weil sie für die Situation vor Ort von erheblicher Bedeutung sind und einer eingehenderen Betrachtung bedürfen.

1) Nicht vorhabenbezogener Bebauungsplan

Auslösendes Moment für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das ehemalige Kirschgelände sowie für das Objekt in der Lindenstraße 39 waren die Pläne der Christophorus-Gemeinschaft zur Erstellung neuer Wohnbauten, die den geänderten gesetzlichen Anforderungen entsprechen müssen, damit die Gemeinschaft ihre betreuten Wohnformen in Niederweiler erhalten kann.

Und auf dieser Begründungsbasis haben Bürgerschaft und Ortschaftsrat eine Bebauung bejaht, **die an sich städtischen Quartierscharakter hat** (L4) und nicht in das Ortsbild und die Struktur von Niederweiler passt.

Wenn nun der Bebauungsplan nicht Vorhaben bezogen aufgestellt wird, so gilt dieser auch dann, wenn z. B. die Christophorus-Gemeinschaft das Projekt nicht verwirklicht oder die Investorenpläne nicht, wie den Bürgern vorgestellt, umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan in der jetzt vorgelegten Form mit Bauten bis 50 Meter Länge, mit drei bzw. zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss muss deshalb nach meiner Auffassung **zwingend** an die Umsetzung des den Bürgern vorgestellten Planentwurfes der Christophorus-Gemeinschaft und des Investors geknüpft werden.

Ortschaftsrat und Bürgerschaft müssen darauf vertrauen können, dass die „grenzwertige“ Bebauungsplanung nur unter der Voraussetzung wirksam wird, dass die vorgelegten Planungen unter den Prämissen realisiert werden, auf denen die Zustimmung erteilt wurde.

2) Verkehrserschließung

Für das von der Christophorus-Gemeinschaft vorgestellte Projekt auf L4 war lt. ihren – bislang völlig unverbindlichen! – Plänen die Erschließung ausschließlich über die Lindenstraße vorgesehen, und zwar sowohl für den Betrieb des Christophorus-Hauses mit Betreuern, Besuchern, Lieferanten etc. als auch für die Anbindung einer Tiefgarage für die lt. Projekt-Exposé auf der südlichen Teilfläche zur Ölbergstraße hin vorgesehenen 20 – 24 Wohnungseinheiten „für den freien Markt“.

Nach Anregungen aus der Bürgerschaft wird nun im Bebauungsplanentwurf als zusätzliche Option eine Tiefgaragenzufahrt von der Ölbergstraße her vorgesehen. Im vorliegenden Planentwurf wird diese Zufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, mit einer Ampellösung **sowie mit offenen Fragen zur Realisierbarkeit.**

Im Protokoll des Ortschaftsrates wird eine solche Anbindung „begrüßt“.

Es sollte im Bebauungsplan **prioritär** festgeschrieben werden, dass die verkehrliche Anbindung der Tiefgarage an die Ölbergstraße erfolgt. Wenn schon konkrete Vorschläge aus der Bürgerschaft kommen, sollten diese auch umgesetzt werden. Die Lindenstraße ist für die Aufnahme des erheblich zunehmenden Verkehrs weder von der Straßenbreite noch von der konkreten Verkehrssituation mit der unmittelbaren Nähe zur Klemmbachbrücke geeignet für eine Anbindung; sie ist eine vergleichsweise enge und zentrale dörfliche Straße.

Bei der Anbindung an die Ölbergstraße halte ich die Erschließung über die westliche Grundstücksgrenze mit Ampellösung allerdings nicht für der Weisheit letzter Schluss: Hier sollten nochmals alternative Lösungsmöglichkeiten untersucht und eingefordert werden. Ich verweise hierbei auf die benachbarte Bebauung **mit dorfangepassten Reihenhäusern mit ausreichend Stellplätzen und einer unproblematischen zentralen Erschließung an die Ölbergstraße.**

Auch die Anbindung des von der Christophorus-Gemeinschaft in der Lindenstraße 39 geplanten Projekts ist lt. den von Hrn. Egi dargestellten Plänen aufgrund des Zusammentreffens mehrerer Straßen an der Ausfahrt der dort vorgesehenen Tiefgarage sehr unglücklich. Bitte machen Sie sich hiervon ein Bild und stimmen Sie für die vom Ortschaftsrat vorgeschlagene Verlegung in den nordwestlichen Bereich der Baufläche.

3) Bauhöhen und -längen

Hier sind für L4 in den Teilbereichen MD 2 und WA Geschosshöhen von 2 Vollgeschossen zuzüglich eines Attikageschosses vorgesehen; für MD 1 drei Vollgeschosse.

Hieraus ergeben sich bei angenommenen Geschosshöhen von drei Metern Firsthöhen von ca. neun bzw. 12 Metern. Diese Firsthöhen sind zunächst unproblematisch, setzt man sie ins Verhältnis zur benachbarten Bebauung.

Allerdings handelt es sich im südlichen Teil um stark ansteigendes Gelände; zusätzlich ist unter den dort vorgesehenen Bauten eine Tiefgarage vorgesehen. Diese Tiefgarage – mit der Höhe eines Vollgeschosses - hat in den von der Christophorus-Gemeinschaft gezeigten Plänen am tiefsten Punkt des Geländes eine ebenerdige Einfahrt.

Im Bebauungsplanentwurf heißt es „Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist aufgrund des bestehenden Geländes und den Steigungsverhältnissen den jeweiligen Abschnitten angepasst **und auf NN bezogen**“: **Diese Regelung ist erheblich interpretationsfähig.**

Entgegen der bisherigen Bebauung sind darüber hinaus „Gebäudekanten **von bis zu 50 m**“ zulässig: D. h. bei einem sehr langen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss beträge zwar die Firsthöhe an der südlichen Baugrenze neun Meter, sie erhöht sich aber bei abfallendem Gelände erheblich, **wenn der Baukörper nicht abgestuft gebaut wird**. Damit entstünde eine Baukubatur, die sich deutlich von den bisherigen und umgebenden Bauten abhebt. Im äußersten Fall reden wir an der unteren Kante des Bereichs L4/WA wohl von einer Firsthöhe, die 12 Meter überschreiten könnte. Bei derart langen Baukörpern sollte deshalb bei abfallendem Gelände **eine abgestufte Bauweise** erfolgen.

Es bedarf der nachvollziehbaren Festlegung maximal zugelassener metrischer Firsthöhen im Verhältnis zur benachbarten Bebauung sowie klar definierter Höhen-Bezugspunkte bei den Bauten mit zwei bzw. drei zugelassenen Vollgeschossen und einem Attikageschoss anstatt der vorgelegten abstrakten „Meter-über-NN-Festlegung“ über die gesamten Flächen (z.B. bei zwei zulässigen Vollgeschossen „Firsthöhe 9,50 Meter dürfen im Verhältnis zum natürlichen Bodenniveau in Falllinie nicht überschritten werden“)

Bislang nicht bedacht wurden die Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes für das **Anwesen Imgraben (Lindenstraße 6)**, welches sich nach meiner Kenntnis auch im Eigentum der Christophorus-Gemeinschaft befindet. Dieses bäuerliche Anwesen bildet zusammen mit den sich anschließenden Häusern ostwärts einen historischen Dorfkern. Das Anwesen liegt in L4/M1 mit zugelassenen drei Vollgeschossen. Würde das Anwesen abgerissen und entsprechend mit drei Vollgeschossen bebaut, wäre dies ein Sündenfall für das Ortsbild und die benachbarte Bebauung in der Brunnengasse. **Es muss zwingend sichergestellt werden, dass sich eine Nachfolgebebauung dieses Anwesens an der historisch gewachsenen Bebauung im östlichen Bereich zu orientieren hat.**

4) Stellplatzsituation

In der Bauausschusssitzung wurde dieses Thema ausführlich mit sehr unterschiedlichen Standpunkten diskutiert. Ich hatte jedoch den Eindruck, dass die Beschlussfassung nicht auf Basis einer konkreten Kenntnis der Verkehrs- und Parksituation in Niederweiler erfolgt ist.

Bereits heute ist die Lindenstraße vollständig zugeparkt; auch in den anderen örtlichen Straßen ist eine stetige Zunahme zu beobachten. Aktuell werden in Niederweiler z. B. an der Ölberg- sowie in der Römerstraße größere Bauvorhaben realisiert, die in den zur Verfügung stehenden Parkraum in Niederweiler noch nicht „eingepreist“ sind.

Eine weitere Innenortsverdichtung (Mü 20) soll in Nachbarschaft zum Bauvorhaben „Lindenstraße 4“ erfolgen, wiederum mit zunehmendem Parkdruck in Ölberg- und Lindenstraße.

In einer solchen Situation genießt die Anzahl der Stellplätze oberste Priorität und es muss unbedingt dafür gesorgt werden, dass sich der tatsächliche Stellplatzbedarf auch im Bebauungsplan niederschlägt.

Herr Egi hatte in der Ortschaftsratsitzung behauptet, der Faktor von 1,3 je Wohnung bedeute faktisch zwei Stellplätze, da ja gerundet werden müsse. Diese Interpretation war schon sehr merkwürdig, die Rundung führt allerhöchstens zu einem zusätzlichen Parkplatz für die 20-24 Wohnungen. In dem Schlüssel von 1,3 sind dabei die 42 Einheiten für die Bewohner der Christophorus-Gemeinschaft nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass für Angehörige,

Kunden, Betreuer und Lieferanten die wenigen Stellplätze für diesen Bereich ebenfalls nicht ausreichen.

Die Anzahl der vorgegebenen Stellplätze **muss** deshalb auf 1,5 erhöht werden, um das Parkchaos nicht noch in unverantwortlicher Weise zu vergrößern. Dem Argument einer Verteuerung des Wohnraums durch höhere Stellplatzforderungen mag ich nicht folgen. Es handelt sich hierbei um nichts anderes als eine Überwälzung von Kosten für privaten Parkraumbedarf auf die Allgemeinheit.

Wenn das Ziel dieser Baumaßnahme gewesen wäre, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dann wäre hierfür das Modell einer Wohnbaugenossenschaft passend gewesen!

Zusammenfassung:

In der Bauausschuss-Sitzung wurde darauf hingewiesen, dass die Größenordnung dieser Baumaßnahme für das Dorf Niederweiler außerordentlich ist mit Auswirkungen auf das Ortsbild, im Hinblick auf die Verkehrssituation, aber auch im Hinblick auf das dörfliche Zusammenleben.

Die Christophorus-Gemeinschaft ist Teil unseres Dorfes, das Vorhaben zum Erhalt der Zukunftsfähigkeit dieser Gemeinschaft wird deshalb auch von der Bevölkerung mitgetragen.

Darüber hinausgehende Gesichtspunkte in – den dann allgemeingültigen! - Bebauungsplänen sollten jedoch nochmals eingehend hinterfragt werden in Bezug auf eventuelle negativen Folgen, die an die Substanz unseres Dorfes gehen.

Ich bitte Sie deshalb darum, in Ihrer Gemeinderatssitzung am 18.11.2015 die vorgenannten Konkretisierungen und Anpassungen in den vorgelegten Bebauungsplänen einzufordern.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Ritter