Bebauungsplan „Schlossstraße/Im Wiesengrund, 5. Änderung“ Sachstandsbericht

Sehr geehrte Wannweilerinnen und Wannweiler!

Die geplante Bebauung im Wiesengrund wird derzeit heftig diskutiert. Gerne möchte die Verwaltung einige sachliche Argumente für den Bebauungsplan einbringen:

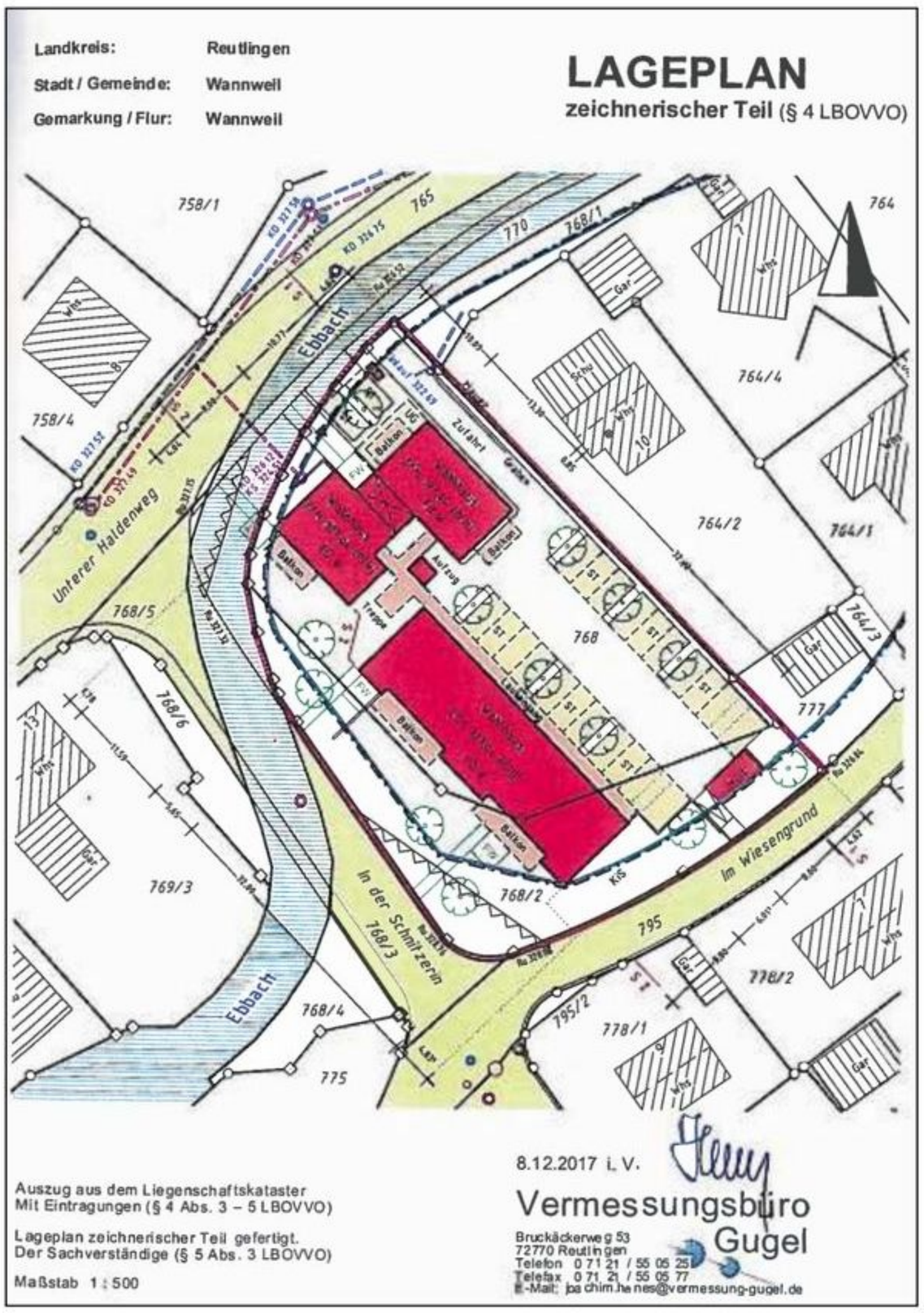
Für den Bebauungsplan „Schlossstraße/Im Wiesengrund, 5. Änderung“ wurde vom Gemeinderat am 18.01.2018 ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst sowie ein Änderungsentwurf gebilligt.

Der seit 1977 rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Wohnbebauung mit einer Gebäudelänge von 50 m (offene Bauweise), sowie mit zwei Geschossen mit Satteldach zu. Durch die Änderung soll eine Bebauung mit drei Geschossen mit Flachdach ermöglicht werden. Die Firsthöhe wird dadurch etwas niedriger, die Traufhöhe entfällt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Februar wurden aus der Bürgerschaft umfangreiche Einwendungen gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht, insbesondere bei der am 20. Februar durchgeführten Bürgeranhörung.

Die ebenfalls beteiligten Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben positiv gegenüber und haben nur Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Um die Einwendungen fachlich und sachlich abwägen zu können sind Gutachten zum Artenschutz und eine Lärmprognose notwendig, welche beauftragt werden sollen.



Von den eingewendeten Anregungen der Bürger wurden einzelne Punkte aufgegriffen, die im Bebauungsplan-Entwurf geändert werden sollen:
- das Hauptdach soll extensiv begrünt werden
- die Gebäudehöhe soll um 0,60 m gesenkt werden
- statt 1 Stellplatz pro Wohnung sollen 1,25 Stellplätze vorgeschrieben werden

Eine Bürgerinitiative plant ein Bürgerbegehren. Da es sich nur um inhaltliche Änderungen von zwei Flurstücken handelt ist fraglich, ob diese Änderungen begehrensfähig sind. Die Verwaltung will dies aber nicht durch ein Gerichtsverfahren klären lassen, sondern wird – sofern der Gemeinderat zustimmt und die entsprechenden Unterschriften beigebracht werden – ein solches Begehren zulassen. Über die Zulässigkeit des Begehrens soll in der Gemeinderatssitzung am 03.05.2018 entschieden werden. Die Wahl könnte am 17.06.2018 erfolgen.

Das Grundstück mit 2.239 m² ist für einen Geschosswohnungsbau geeignet, eine Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern ist dagegen wegen dem steil abfallenden Gelände ungünstig.

Die Bebauungsplanänderung von einer zweigeschossigen in eine dreigeschossige Bebauung ist auch deshalb richtig und sinnvoll, da es sich bei den beiden Flurstücken um ein seit 1976 wegen der Ebbachverdolung künstlich geschaffenes Grundstück handelt. Die Straßen wurden – um die Verdolung zu ermöglichen – künstlich gegenüber dem ursprünglichen Gelände erhöht, sodass ein trichterförmiges Baugrundstück entstand. Dieser Höhenunterschied ist nur in dem geplanten Baugrundstück, welches von drei Seiten von Straßen umgeben ist, so extrem. Alle anderen Grundstücke in diesem Bereich sind in der Regel nur von einer bzw. Eckgrundstücke von zwei Straßen umgeben und haben mit Ausnahme der unmittelbar am Ebbach gelegenen Grundstücke einen natürlichen Geländeverlauf, welcher sich ungefähr auf Straßenniveau bewegt.

Bei dem vorhandenen Baugrundstück ist es so, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe nach der empfohlenen Umplanung bereits 60 cm unter dem Niveau des Unteren Haldenweges liegt. Da das Gelände insgesamt über die gesamte Länge der Straße In der Schnitzerin um ebenfalls fast ein Geschoss ansteigt, liegt das Gebäude im Eckpunkt In der Schnitzerin/Im Wiesengrund mit zwei Geschossen über dem Straßenniveau und mit dem Kellergeschoss und fast dem kompletten Erdgeschoss unter Straßenniveau.

Ein besonderes Anliegen ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, d.h. die 11 geforderten Wohnungen müssen 25 Jahre lang 30% unter der ortsüblichen Miete vermietet werden.

Es sind

5 2-Zimmer-Wohnungen
3 3-Zimmer-Wohnungen
3 4-Zimmer-Wohnungen
alle barierrefrei

geplant.

Darüber hinaus werden in einem separaten Gebäude weitere 7 Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt als Mietwohnungen zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde hat in den vergangenen beiden Jahren über 70 Menschen zusätzlich in überwiegend gemeindeeigenen Wohnungen untergebracht. Dadurch entstand ein Verdrängungswettbewerb, so dass wir durch die völlige Auslastung unseres eigenen Wohnungsbestandes (derzeit 52 Wohneinheiten) keine Möglichkeiten mehr haben, Familien, die von Räumungsklagen betroffen sind, zumindest vorübergehend in unseren Wohnungen unterzubringen, bis sie auf dem Wohnungsmarkt oft erst nach 1-2 Jahren wieder eine geeignete und für sie bezahlbare Wohnung gefunden haben.