

Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2017

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Bebauungsplan „Johann-Sebastian-Bach-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,
sehr geehrte Stadtverordnete,

als Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt und vom Bebauungsplan direkt betroffene Anwohner und Nachbarn bitten wir Sie, bei Ihrer Abstimmung in der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2017 auch unsere Interessen, Bedenken und Änderungsvorschläge zu berücksichtigen.

Vorab möchten wir anmerken, dass es auch in unserem Interesse liegt, die brach liegenden Gebäude zu entfernen und einer Nachnutzung zur Verfügung zu stellen.

Nach dem vorliegenden Projektentwurf, den nun der aufzustellende Bebauungsplan ermöglichen soll, sind 5 Wohntürme mit 4 Vollgeschossen geplant. Dabei sollen bis zu 42 Wohnungen und bis zu 12 Gewerbeeinheiten entstehen können. Unsere Bedenken zu der derzeitigen Planung und den Zielvorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplanes umfassen im Wesentlichen drei Kernthemen:

1. Verkehrssituation hauptsächlich im Durchgang Johann-Sebastian-Bach-Straße 2-8 sowie am Kindergarten:

Durch die große Anzahl von Wohnungen und auch Gewerbeeinheiten ist davon auszugehen, dass der Verkehr in den genannten Bereichen deutlich zunehmen wird. Um dies bereits bei der Planung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen bitten wir Sie, den Beschlussantrag um die Aufstellung eines Verkehrsgutachtens zu ergänzen.

2. Parkplatzsituation in der Johann-Sebastian-Bach-Straße:

Die Stellplatzsatzung der Stadt Laubach sieht für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen 1,75 Stellplätze je Wohnung vor und einen Stellplatz je 30 m² Nutzfläche für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen. Man kann davon ausgehen, dass nach den bisherigen Planungsentwürfen mindestens 90 Stellplätze benötigt werden. In der Projektvorlage werden zum aktuellen Stand 16 Stellplätze in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge berücksichtigt. Über die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage werden keine Angaben gemacht. Aus der Flächendarstellung im Übersichtsplan (rot-schraffierte Markierung) werden es wohl rund 40 Stellplätze werden. Unser Interesse als Anwohner ist es, dass in der Johann-Sebastian-Bach-Straße keine weiteren Parkmarkierungen angelegt werden und in der neuen Wohnanlage ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Wir bitten Sie daher, den Beschlussantrag so zu ergänzen, dass gemäß der aktuell gültigen Stellplatzverordnung ausreichend Parkplätze im Bebauungsplan vorgeschrieben werden.

3. Geschößzahl und Gebäudehöhe

Bezüglich der Geschößzahl und insbesondere der damit verbundenen Gebäudehöhe haben wir Bedenken sowohl in Bezug auf den Erhalt des prägenden Gebietscharakters als auch auf Einsichtmöglichkeiten auf die Grundstücke und in die Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft. Das gesamte Wohngebiet im „Musikerstraßenviertel“ ist geprägt durch Ein- bis Zweifamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Der Umfang des geplanten Bauvorhabens übertrifft bei weitem diesen prägenden Gebietscharakter. Vier Vollgeschosse mit Pultdach und zum Teil Dachterrasse übertrifft die Bauhöhe der derzeitigen Bebauung um über 8 Meter. Hinzu kommt eine optische gebäudeerhöhende Wirkung dadurch, dass die beiden vorderen Gebäude näher an die Straße gebaut werden sollen.

Dabei sollte auch Berücksichtigung finden, dass die Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft durch die topografische Situation wesentlich tiefer aufgestellt sind und dadurch die optische Wirkung von 4 Vollgeschossen noch deutlich höher wird. Im Interesse der unmittelbaren Nachbarschaft sollte daher im Bebauungsplan berücksichtigt werden, dass die Einsichtmöglichkeiten auf die Grundstücke und in die Wohngebäude der Anlieger begrenzt werden.

Wir bitten Sie daher, den Beschlussantrag so zu ergänzen oder zu ändern, dass nach Möglichkeit die Geschößzahl auf 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss begrenzt werden um den prägenden Gebietscharakter zu erhalten und Einsichtmöglichkeiten auf Grundstücke und in die Wohngebäude der Nachbarn einzuschränken.

Abschließend möchten wir anmerken, dass auch wir mit dem derzeitigen Zustand der Bauruine nicht zufrieden sind und es besonders in unserem Interesse liegt, eine Lösung für das Alumnat zu finden. Eine Planung für ein solch exponiertes Grundstück in der Kernstadt sollte aber nicht den Erhalt des prägenden Gebietscharakters gefährden.

Da Sie am 08.11.2017 in der Stadtverordnetenversammlung über die Zielvorgaben des aufzustellenden Bebauungsplanes beschließen wollen, sehen wir neben den Vorschlägen zur Antragsänderung bzw. Ergänzung noch die Variante, den Tagesordnungspunkt auf eine nächste Sitzung zu vertagen, um die Möglichkeit einer Bürgerbeteiligung zum Beispiel in Form eines von der Stadt moderierten Gespräches zwischen Anwohnern und Investoren zu gestalten, damit Sie, sehr geehrte Stadtverordnete, die unterschiedlichen Interessen besser abwägen können.

Es ist ganz natürlich, dass das Interesse eines Investors daraus begründet ist, aus einem Investment einen möglichst hohen finanziellen Ertrag zu erzielen. Leider ergibt sich in solchen Fällen die Situation, dass der Investor kaum daran interessiert ist, wie sich die Situation vor und nach dem Investment darstellt. Hier kommt die Kommune ins Spiel. Sie hat das Interesse der betroffenen Anlieger im Verhältnis zu den rein finanziellen Interessen des Investors abzuwägen und alle Entscheidungen und Folgelasten, die sich daraus ergeben, zu verantworten.

In Hoffnung auf Berücksichtigung unserer Vorschläge bei Ihrer Entscheidungsfindung und mit freundlichen Grüßen

Interessengemeinschaft im Musikerstraßenquartier

gez. Andreas Wenig, Elvira Pesch