VORAB PER TELEFAX: (09123) 184-183 30.08.2017

Tekturplan Nr. 7 zum Bebauungsplan Nr. 44 „Am Steinbruch"
hier: Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Tekturplan (in der mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 11.07.2017 abgeänderten und ergänzten Fassung) machen wir – erneut – Einwendungen geltend.

Zunächst beziehen wir beziehen uns in vollem Umfang auf unsere bisherigen Schreiben vom 25.01.2016 und 11.05.2017. Die in diesen Schreiben geäußerten Beschwerden und Bedenken machen wir vorsorglich in dem Umfang weiterhin zum Gegenstand unseres Vorbringens, in dem ihnen durch die Umplanung noch nicht abgeholfen worden ist.

Wir begrüßen, dass nunmehr im Bebauungsplan eine Festsetzung dahingehend erfolgt, dass bei den Satteldächern der vorgesehenen Doppelhäuser (im nordwestlichen Bereich des Tekturplangebiets) keine Dacherker oder Dacheinschnitte (Loggien) zulässig sein werden.

Unter Verweis auf unsere schon wiederholt vorgetragenen Argumente betonen wir jedoch noch einmal unser Anliegen, dass sich zumindest im angesprochenen nordwestlichen Bereich des Gebiets nicht nur die *Art* der Bebauung – wie durch die Umplanung in Richtung einer offenen Bauweise immerhin geschehen –, sondern auch das *Maß* der Bebauung an das anpassen sollte, was für die angrenzende Bestandsbebauung vorgeschrieben war, dort auch umgesetzt wurde und nun den Gebietscharakter prägt. Dazu gehört zum einen die Beschränkung auf ein Vollgeschoss (plus Dachgeschoss) und zum anderen die Festsetzungen der Grundflächenzahl auf 0,3 (im Tekturplangebiet: 0,4) und der Geschossflächenzahl auf 0,6 (im Tekturplangebiet: 0,8).

Dafür, dass das *Maß* der Doppelhausbebauung im Tekturplangebiet hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl intensiver (als auf der gegenüberliegenden Straßenseite) ausfallen soll, ist weiterhin kein sachlicher Grund erkennbar. Als Rechtfertigung kann *insoweit* insbesondere nicht das Ziel der „Nachverdichtung" und der Schaffung von Wohnraum herhalten (6 Doppelhaushälften bleiben 6 Doppelhaushälften).

Unseres Erachtens sollten deshalb die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl für den Bereich der geplanten Doppelhausbebauung so festgesetzt werden, wie es im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung der Fall ist. Für den Fall, dass das Vorbringen von Einwendungen wirksam auf die Punkte 1 bis 3 des Beschlusses vom 11.07.2017 beschränkt

worden ist, wenden wir uns zumindest gegen die neu erfolgte Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 (soweit dies für das *gesamte* Tekturplangebiet gelten soll).

Im Übrigen erlauben wir uns, noch einmal an unsere Einwendungen in Bezug auf etwaige Probleme (speziell: Setzrisse im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung) zu erinnern, die dadurch entstehen könnten, dass die geplante Bebauung möglicher Weise den Stand oder Verlauf von Grund- bzw. Schichtwasser verändert. Der Inhalt des Schreibens vom 01.08.2017 (samt Anlagen) lässt nicht erkennen, dass auf unsere Vermutung, wonach der Sachverständige einen „überholten" Plan (insbesondere in Bezug auf Anzahl und Lage der Tiefgaragen) zugrunde gelegt haben könnte, in irgendeiner Weise reagiert worden ist. Wir regen dringend eine Überprüfung an. Es sollte im eigenen Interesse der Stadt liegen, sich hier keinem Haftungsrisiko auszusetzen: Etwaigen zukünftigen Schadensersatzansprüchen von Anliegern könnte die Stadt jedenfalls dann nicht mit dem Verweis auf ein eingeholtes „Unbedenklichkeitsgutachten" ausweichen, wenn sie dem Sachverständigen versehentlich falsche oder unvollständige Anknüpfungstatsachen unterbreitet hat und auf den entsprechenden Fehler rechtzeitig hingewiesen worden ist.

Mit freundlichen Grüßen