Familien Rothacker, Wratschko, Dr. Flaith, Schneider, Thaidigsmann, Miermeister und Dr. Dilger
An der Ziegelhütte
74 523 Schwäbisch Hall

Dezernat I | 63
13. Juni 2010
Ph | BPA

An die Mitglieder
des Bau- und Planungsausschusses

Bitte um Prüfung des Bauvorhabens auf Flurstück 602/60 und 61 auf der Bauausschuss-Sitzung am 21. Juni 2010

Sehr geehrte Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses,

der Bau eines Hauses, also die Entscheidung, wo und in welcher Umgebung man in den nächsten Jahrzehnten leben will, ist eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben der meisten Menschen. Umso sorgfältiger verläuft die Planung und Umsetzung eines solchen Vorhabens. Bei der Überlegung geben Grundlagen wie der Bebauungsplan und die stadtplanerische Idee wichtige Entscheidungshilfen.

Wir, die Anwohner der Ziegelhütte, haben uns bewusst für die Stadt Schwäbisch Hall und das Wohnen im Stadtgebiet entschieden. Als überzeugte Bürger dieser Stadt nehmen wir die etwas höheren Grundstückspreise und eine insgesamt engere Bebauung gern in Kauf. Wir alle haben unsere Entscheidung auf die Charakteristik des Bebauungsplans gestützt, der in unserem Baufeld C „eine aufgelockerte Bebauung" mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorsieht. Diese Art der Bebauung wurde auch im Verkaufsgespräch von Herrn Eberhard Neumann bestätigt und war bei der Kaufentscheidung maßgeblich.

Nun sehen wir uns im Rahmen eines Kenntnisgabeverfahrens der Baurechtsbehörde mit einem Bauvorhaben konfrontiert, das die Grenzen des Bebauungsplans überschreitet und dem Charakter des Baugebiets aus unserer Sicht nicht mehr gerecht wird:

Auf dem Flurstück 602/60 und 61 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt sieben Parteien und 11 Stellplätzen entstehen. Diese massive Bebauung ist im Baufeld C nicht vorgesehen und würde die erwartete Wohnqualität für alle Angrenzer und Nachbarn massiv einschränken. Daher haben wir unsere Bedenken bereits dem Baurechtsamt mitgeteilt. Gleichzeitig wollen wir Sie als „Hüter des Bebauungsplans" auf folgende Punkte aufmerksam machen:

<u>Die geplante Wohnanlage sieht vor:</u>
- gemeinsames Treppenhaus für 2 (de facto 3 – Begründung siehe folgend) Parteien
- lediglich ein gemeinsamer Zugangsweg für die Häuser 2, 3 und 4
- eine Verbindung zwischen den Häusern im Untergeschoss zur Ermöglichung der gemeinsamen Nutzung des einzigen (!) Technikraums mit nur einer (!) Heizungsanlage und einem (!) Hausanschluss für Wasser, Gas und Strom sowie nur einer (!) gemeinsamen Waschküche.
- Die massive Bebauung der beiden Flurstücke bietet keine Möglichkeit einer gartenähnlichen

Anlage (z.B: Flurstück 602-60 mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 500m² bei einer Grundstücksgröße von 766m²!))

- erste Zeugenaussagen von Haller Maklerbüros lassen uns vermuten, dass die Räume im Untergeschoss (H1 und H2) bereits als separate Wohnungen angeboten werden.

Wir haben das Baurechtsamt gebeten folgende Aspekte zu prüfen:

1) Die Gebäudelänge bei Haus 1 und 2 überschreitet mit 22,42 Metern die laut Bebauungsplan auf maximal 20 Meter begrenzte Gebäudelänge.
2) Die geplante Nutzung des Untergeschosses in den Häusern 1-3 als Wohnraum (bodentiefe Fenster und Terrasse), verhindert die Einhaltung der im Bebauungsplan geforderten Geländeprofilierung. Durch die Einhaltung dieses Geländeprofils ist eine Nutzung des Untergeschosses als Wohnraum (ostseitig) nicht mehr gegeben. Laut Aussage des Baurechtsamts (Herr Günter Hofmann) vom 01.06. liegt hierfür keine Befreiung vor.
3) Wir widersprechen der geplanten Überschreitung der Baugrenzen der Häuser 1 bis 3.
4) Der Bebauungsplan sieht 2 Stellplätze je Wohneinheit vor. Dieser Vorgabe wird das geplante Vorhaben auf beiden Flurstücken nicht gerecht, denn trotz massiver Bepflasterung durch Stellplätze fehlen zur Erfüllung insgesamt noch 3 Stellplätze, die auf der noch freien Fläche nicht mehr realisierbar sind.
5) Die laut Bebauungsplan maximal erlaubte Rohfußbodenhöhe wird überschritten.
6) Die maximal zulässige Flächenbeanspruchung wird auf dem Flurstück 602- 60 massiv überschritten.

Wir alle haben in Details der Bauausführung oft mehrfach mit dem Baurechtsamt gerungen, daher wünschen wir uns diese Konsequenz auch bei diesem massiven, den Charakter des Baufelds beeinträchtigenden Bauvorhaben.

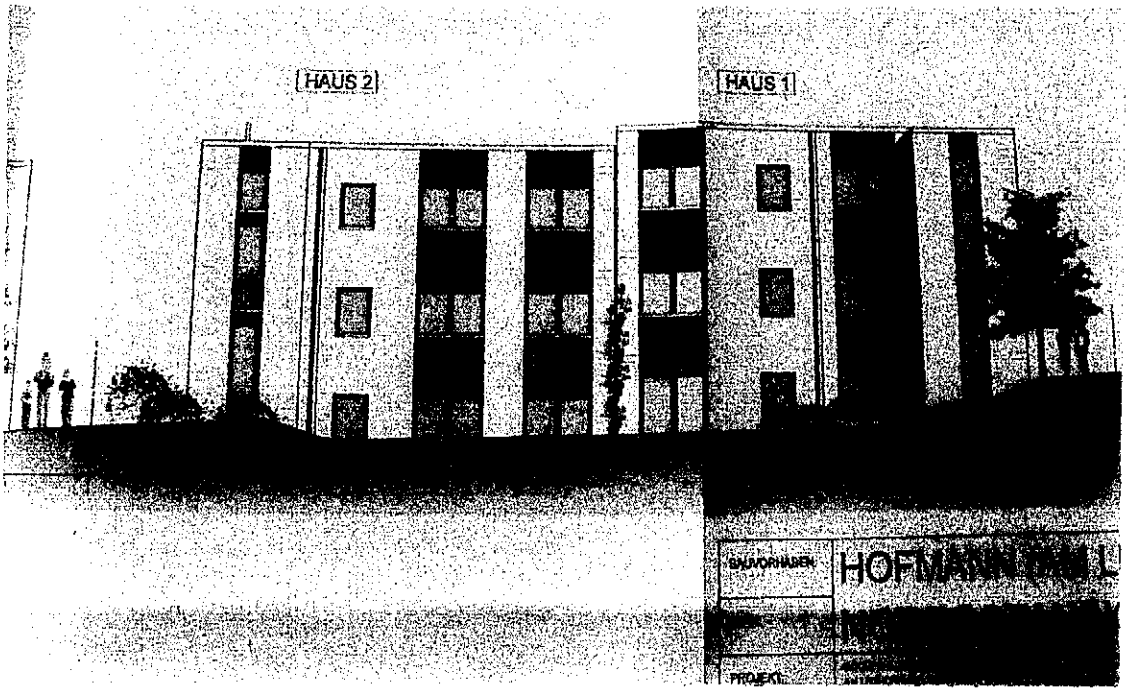
Daher unsere dringende Bitte an Sie als Experten für stadtplanerische Fragen und Bürgervertreter:

Bitte nehmen Sie – auch vor dem Hintergrund der im Stadtrat schwebenden Diskussion um bauplanerische Themen – Einfluss, um das Vorhaben auf dem Grundstück 602/60 und 61 in der geplanten Form zu verhindern. Die Wirkung einer später genehmigten Wohnanlage inmitten einer bereits bestehenden EFH- und DH-Bebauung dürfte für potenzielle Bauherren im Stadtgebiet verheerend sein.

Unser Vorschlag: Besteht die Möglichkeit dem Bauträger ein Grundstück außerhalb des Baufelds C für sein Vorhaben zu übertragen?

Wir hoffen auf Ihre Unterstützung und stehen Ihnen bei Fragen natürlich gern zur Verfügung.

Herzliche Grüße


HAUS 2
HAUS 1
BAUVORHABEN:
HOFMANN
PROJEKT: