



## An die Gemeinde Nottuln

Stiftsplatz 7/8  
48301 Nottuln

Bündnis 90 / Die Grünen  
Fraktion im Rat der  
Gemeinde Nottuln

**Richard Dammann**

Hagenstraße 34b  
48301 Nottuln

Tel.: 02502/6990  
[www.gruene-nottuln.de](http://www.gruene-nottuln.de)  
[richard.dammann@t-online.de](mailto:richard.dammann@t-online.de)

## Südlich Lerchenhain, Anträge zur Planung

03.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits am 11.06.2017 haben wir eine Stellungnahme zur Planung vorgelegt. Da die Anregungen nicht planerisch umgesetzt wurden, beantragen wir nun wie folgt:

### 1. Begrenzung der Wohneinheiten

Die Festsetzungen der Wohneinheiten laufen dem Ziel des sparsamen Umganges mit der Freifläche und dem kostensparenden Bauen zuwider:

Festsetzungen von Einzelhäusern im WA 5 mit max 8 Wohneinheiten, Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern im WA 1, 2, 3 und 4.

Der Gemeinde dürfte es egal sein, ob eine Familie mit 6 Personen in einem Wohnhaus wohnt oder zwei Familien mit drei Personen oder drei Pärchen sich zusammengefunden haben, etwas zusammen zu bauen.

Wir wissen auch, dass erwachsene Kinder sich gerne in dem dann zu großen Haus der Eltern eine Wohnung einrichten oder anbauen möchten. Das sollte möglich sein und wird hier verboten. Damit werden Familien ohne Not auseinandergerissen.

Beim Wohnungsbau fehlen vor allem kleine Wohnungen. Auch da ist es städtebaulich vollkommen egal ob acht 90 m<sup>2</sup> Wohnungen und 16 45 m<sup>2</sup> Wohnungen errichtet werden.

*Wir beantragen:*

*Im Bebauungsplan wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten nicht festgesetzt.*

### 2. Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachgestaltung führt zu Wildwuchs, lässt kaum Gestaltungswillen erkennen und läuft dem flächensparsamen Bauen zuwider:

WA 1+2: Keine Festsetzung der Dachform, Dachneigung von 20-45° Traufhöhe von 4,50m bis 3,50m. Firsthöhen von 10,00m.

Bei der Festsetzung könnte ein eingeschossiges Haus mit Satteldach und 20° Dachneigung mit 4,50m Traufhöhe neben einer hohen Pultdachwand mit 10m Firsthöhe und dreigeschossiger Wirkung stehen. Das führt zu Nachbarkonflikten.

WA 3: Zwingende Zweigeschossigkeit bei einer Dachneigung von 0-15°, alleinig in Einzelhäusern, keine Festsetzung der Traufhöhe. Das ist eine Festsetzung für eine Villengegend mit geringem Ausnutzungsgrad der Grundstücke..

WA 4: Zwingende Eingeschossigkeit bei einer Dachneigung von 0-30°, keine Festsetzung der Traufhöhe.

Bei der Festsetzung für Bungalows kann spätestens von flächensparendem Bauen keine Rede mehr sein. Dieses Gebiet grenzt an die Mehrfamilienhäuser mit zwingender Zweigeschossigkeit und an andere Stelle mit erlaubter Zweigeschossigkeit mit einer Dachneigung von 45°. Das führt zu keiner einheitlichen Gestaltung.

Im WA 5 ist die Dachgestaltung der Bestandsgebäude nicht durch die Festsetzung gedeckt. Das heißt bei Ersatzneubau oder Ergänzung, müssten die Häuser ganz anders aussehen als der Bestand. Dabei ist nicht zu erkennen, dass es Ziel sein muss die Kubaturen an der Stelle zu ändern.

*Wir beantragen:*

*In dem Wohngebiete wird eine einheitliche Festsetzung der Dachgestaltung für alle Grundstücke beschlossen:*

*Pultdächer werden im Wohngebiet ausgeschlossen.*

*Erlaubt werden Flach- und Satteldächer. Damit werden auffällige aus dem Rahmen fallende Dachformen ausgeschlossen.*

*Da in der Planung schon alle Dachneigungen bis 45° erlaubt werden, entfällt die Festsetzung der Dachneigung.*

*Die Traufhöhen werden einheitlich auf 4,50-6,50 m festgesetzt. Damit sind sowohl eine ein-, als auch eine zweigeschossige Bebauung, als auch Mehrfamilienhäuser möglich.*

*Die Firsthöhe wird einheitlich auf 12m festgesetzt. Die Firsthöhe ist mit dem Auge schlecht zu erfassen, schafft aber Fläche in den Häusern. Damit kann Freifläche freigehalten werden.*

### **3. Ruhender Verkehr**

Die Anordnung der Stellplätze ist im WA 5 und WA 2 ungelöst, in den übrigen Bereichen, wie die Anlage von Nebenanlagen, stark eingegrenzt, da nur innerhalb der festgesetzten Flächen und der Baugrenzen bei geringer Überschreitung möglich.

Bei den Flächen für Wohnungsbau (WA5) an der Dülmener Straße ist nicht zu erkennen, wie die notwendigen Stellplätze sinnvoll angeordnet werden können. Das ist jedoch bereits jetzt zu lösen. Wir können uns vorstellen, dass direkt von der Planstraße in Senkrechtaufstellung geparkt wird. Dafür müsste die Baugrenze 5m von der Planstraße beginnen und ausreichend tief sein.

Bei den geplanten Hausgruppen im WA2 ist Parken nur im Vorgarten möglich. Auch hier fehlt eine Aussage zu den Stellplätzen.

*Wir beantragen:*

*Die Baugrenzen werden im WA 5 weiter zur Dülmener Straße verschoben.*

*Die textlichen Festsetzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden ersatzlos gestrichen. Es werden noch Aussagen zum ruhenden Verkehr getroffen.*

### **4. Notzufahrt**

Das Wohngebiet kann auch in Notfällen nur über eine Zufahrt erreicht werden. Da Bedarf es keiner weiteren Erläuterung, warum das schlecht ist.

*Wir beantragen:*

*Der Fuß- und Radweg zur Dülmener Straße wird mit 6m so breit ausgeführt, dass in Notfällen dieser für den allgemeinen Verkehr geöffnet werden kann.*

### **5. Ausrichtung Grundstücke**

Die Baugrenzen der Häuserzeile zum bestehenden Wohngebiet Lerchenhain lassen nur Nordostgärten zu. Dies ist unverständlich, denn damit sind die Häuser schlecht ausgerichtet.

*Wir beantragen:*

*Die Baugrenzen erhalten eine solche Tiefe, dass die Gärten auch im Südwesten, vor den Häusern angelegt werden können.*

## **6. Nebenanlagen**

Die Dachneigung der Nebenanlagen wird im Entwurf als Flachdach oder die gleiche Neigung der Dächer der Haupthäuser festgesetzt. Wenn man weiß, dass Dächer ab 30° bei der zulässigen Höhe von Nebenanlagen angerechnet werden, sind bei Häusern mit höherer Dachneigung, die die Regel sein dürften, Garagen mit geneigten Dächern durch diese Festsetzung unmöglich.

Es sollte jedem Hausbesitzer möglich sein in seinem Garten hinten ein Hüttchen zu errichten, wie es allgemein üblich ist.

*Wir beantragen:*

*Neigungen der Nebenanlagen müssen sich nicht den Dachneigungen der Haupthäuser anpassen. Der Passus in den textlichen Festsetzungen entfällt.*

*Die Regelungen der Baunutzungsverordnung zu Nebenanlagen werden nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt.*

## **7. Bezahlbare Wohnungen**

Es ist nicht erkennbar, wie bezahlbarer, geförderter Wohnungsbau in diesem Plangebiet gesichert werden soll. Durch die Festsetzungen und bei den voraussichtlichen Grundstückspreisen haben wir erhebliche Zweifel, dass das Ziel selbst bei gutem Willen durchgesetzt werden kann. In Gebieten mit gefördertem Wohnungsbau sollten auch bis zu einem gewissen Anteil frei finanzierte Wohnungen möglich sein.

*Wir beantragen:*

*30% der Grundstücke werden dem gefördertem Wohnungsbau vorbehalten. Auf diesen Grundstücken dürfen bis zu 50% frei finanzierte Wohnungen entstehen.*

## **8. Gestaltung Wohngebiet**

Bereits bei unserer Anregung im Juni 2017 haben wir eine Gestaltung des Plangebiets und der Grünflächen dringend gefordert. Die Aufteilung der Grundstücke entspricht wohl maßgeblich der vermuteten Wirtschaftlichkeit.

So hat die festgesetzte Grünfläche im hinteren Bereich wenig Sinn und wird wohl überwiegend als Hundeklo genutzt werden.

Der Spielplatz ist von drei Seiten von Verkehr umgeben.

Das Regenrückhaltebecken wird in die Grünplanung des Gebiets nicht einbezogen.

Bei der Einfahrt ins Gebiet fährt man auf einen Garage, statt auf eine gestaltete Grünfläche zu.

Die Häuser stehen an geraden eintönigen Straßen in einer Linie aufgereiht.

Aus dem Plangebiet hat man keine Sicht in den anschließenden Freiraum.

*Wir beantragen:*

*Der vorgelegte Entwurf wird auch aus gestalterischen Gründen abgelehnt. Er ist nach städtebaulichen Kriterien zu überarbeiten.*

## **9. Beheizung**

Einzelheizungen zählen zu den umweltkritischen Heizungsarten. In der Regel werden Ressourcen verbraucht, die endlich sind. Sinnvoller ist, sich um eine gemeinschaftliche Beheizung zu kümmern und zu ermöglichen.

*Wir beantragen:*

*Die Planung wird um Energiekonzept für eine zukunftssichere zentrale Beheizung der Wohngebäude ergänzt.*

## **10. E-Mobilität**

E-Mobilität setzt die entsprechende Infrastruktur voraus. Es kann nur dann erwartet werden, dass sich die Bürger vermehrt für die Anschaffung von e-Fahrzeugen entscheiden, wenn in unmittelbarer Nähe der Wohnung Ladestationen vorhanden sind. Bei der Erschließung müssen Leitungen mit der notwendigen Kapazität vorgesehen werden, um eine Überlastung des Stromnetzes zu vermeiden.

*Wir beantragen:*

*Die Planung wird um Standorte für wohnungsnah Ladestationen für e-Mobilität ergänzt.*

## **11. Art der baulichen Nutzung**

Es wird zwar ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die möglichen Nutzungen nach Baunutzungsverordnung werden jedoch stark eingeschränkt. Wohnen und Arbeiten an einem Standort vermindert Verkehr, ist familienfreundlich und belebt das Wohngebiet auch zu Tagzeiten. Tankstellen, von denen man negative Einflüsse erwarten könnte, sind in dem Plangebiet eher unwahrscheinlich.

*Wir beantragen:*

*Die bauliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eingeschränkt.*

## **12. Wirtschaftlichkeit des neuen Wohngebiets**

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass uns immer noch keine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Wohngebiets unter Berücksichtigung der Folgekosten vorliegt und die Beratung im Rat und seinen Ausschüssen darüber fehlt.

*Wir beantragen:*

*Entsprechende Berechnungen werden dem zuständigen Ausschuss und dem Rat rechtzeitig vor der jeweils nächsten Sitzung vorgelegt.*

Leider müssen wir feststellen, die Qualität der Planung des Wohngebiet "Südlich Lerchenhain" hat trotz Anmahnung keine Fortschritte gemacht. Obwohl wir bereits im Juni 2017 auf offensichtliche Mängel hingewiesen haben, geht die Verwaltung ohne vorherige Beratung mit der Politik mit dem kaum geänderten, nach wie vor banalen Entwurf in die Offenlage. Uns ist das unverständlich.

Wir bitten, unsere Anträge in die nächste Sitzungsfolge zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

**Richard Dammann**