

FW/ FDP Stadtratsfraktion Neusäß

**An die
Stadtverwaltung Neusäß
Herrn 1. Bürgermeister
Richard Greiner
Hauptstr. 26 – 28**

86356 Neusäß

Dipl. Ing. (FH)
Joachim Wilhelm
Eichendorffstr. 8
86356 Neusäß

Tel.0821/ 48 83 27

Neusäß, den 11.07.2019

Aufstellung des B-Plans Nr. 134 „Östlich der Hindenburgstraße“

Sehr geehrter Herr Greiner,
sehr geehrte Stadtratskolleginnen und Kollegen,

nachdem der o.g. B-Plan nun zur weiteren Beschlussfassung in der kommenden PUA- Sitzung am 16.7.19 neu besprochen wird, möchte ich nachfolgend einige Vorschläge zur Umsetzung und Ausgestaltung des Bebauungsplanes auf der Basis der bisherigen Vorplanung und der Beschlusslage machen.

Der bisherige favorisierte Vorschlag für eine Bebauung u.a. der letzten beiden großen Villen-Parkgrundstücke mit FINr. 236 (Pfaff- Grundstück) und FINr. 231 (ehem. „Dr. Wiesenecker“-Grundstück) in diesem Bereich, ist u.E. städteplanerisch nicht zielführend und für diese Lage nicht angemessen.

Beide Grundstücke sind explizit in den bestehenden Umgriff des Einfachen B-Plans Nr. 71 einbezogen worden, um hier die im Bereich des Kobels vorherrschende villenartige Bebauung fort zu führen, wie dies auch in der Begründung zum B-Plan 71 deutlich dargelegt wird.

Auszug:

1.; Abs.1

.... Das Plangebiet umfasst, ein Baugebiet, das bereits Ende des 19. und Anfang des 20. Jh als typisches Villengebiet entstanden ist.

... Das Gebiet wird durch individuell gestaltete Wohngebäude geprägt.

1.; Abs. 2

.... Eine maßvolle Nachverdichtung und der vom Stadtrat Neusäß gewünschte Erhalt des Villencharakters lassen sich

2.; Abs. 3

.... Darüber hinaus fordert der Schutz der vorhandenen Gebietsstruktur (weitgehend bebautes historisches Villengebiet) eine lockere Einzelhausbebauung. ...

Auch die „II. Textlichen Festsetzungen“ zum B-Plan Nr. 71 definieren

Auszug:

1. Reines Wohngebiet

2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig

2.3 Mindestgröße der Grundstücke 1.000 m²

3. Je Wohngebäude sind max. zwei Vollgeschosse zulässig

4. in jedem Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

Die bisherige Vorplanung mit ihren uniform angeordneten, einfalllosen Riegeln von großen Satteldach-Wohnblöcken widerspricht deutlich den vormals fixierten und beschlossenen Vorstellungen aus B-Plan Nr. 71 und ist m.E. städteplanerisch für dieses Gebiet auch heute nicht zielführend und unangemessen.

Generell liegt mir die Variante 2 des 3+architekten B-Plan-Vorschlages näher, wobei im mittleren Bereich mit den FINr. 234/ 3, 232/ 3 und 232/ 4 auch verschiedene Möglichkeiten mit MFH (je max. 6 WE), RH, oder DH für uns vorstellbar sind.

Auch ich stehe für eine Nachverdichtung und dadurch für eine Belebung in diesem Kernbereich von Westheim, jedoch in angemessenem Maße und mit einer kleinteiligeren „Körnung“ als dies die beiden Vorschläge bisher vorsehen.

Daher stelle ich für die FW/ FDP- Fraktion folgenden Antrag:

Den B-Planentwurf Nr. 134 (21.05.2019) in folgenden Punkten zu überarbeiten, die nachfolgenden Anregungen einfließen zu lassen und den Entwurf dahingehend zu ändern

Für Fl. Nr. 236 schlagen ich vor:

- Aufgelockerte Bebauung mit trauf- und giebelständigen Gebäuden; II+ D; max. 4 Gebäude, je Gebäude 3 WE
- Auf dem Grundstück max. 12 WE
- EFH/ ZFH bzw. DH bevorzugt, Bebauungsmöglichkeit dafür offen lassen
- Lage und Größe der Gebäude nicht vorgeben, Baufelder dafür offen lassen

Für Fl. Nr. 231 schlagen ich vor:

- Aufgelockerte Bebauung mit trauf- und giebelständigen Gebäuden; II+ D; max. 4 Gebäude, je Gebäude 6 WE, ggf. unter Einbeziehung des prägenden Bestandsgebäudes
- Eine Mischung aus kleineren MFH und DH, bzw. Dreispänner ist anzustreben
- Auf dem Grundstück max. 24 WE
- Generell könnten wir uns auch eine Gebäudekonstellation zur Unterbringung einer weiteren für Neusäß dringend benötigten Pflege- und Betreuungseinrichtung vorstellen
- Lage und Größe der Gebäude nicht vorgeben, Baufelder dafür offen lassen

Für die Grundstücke entlang der Hindenburgstr. 231/ 2, 231/ 4, und 232, 232/ 8 + 9:

- Es sind für diese Grundstücke zeichnerisch noch keine Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt
- Es ergeben sich aus den Grundstücksgrößen jeweils im Osten auch hier Nachverdichtungsmöglichkeiten die aufgezeigt werden sollten. Auch um das Gesamtbild zu vervollständigen
- Für FINr. 231/ 2, 231/ 4 jeweils ein Baukörper mit max. 2 WE
- Für FINrn. 232, 232/ 8 + 9, Nachverdichtung als MFH, teils als Ersatz der vorh. Stadelbaukörper

Generell sollten im Gebiet verschiedene Dachformen zulassen werden, Sattel-, Walm- und auch Flachdächer bei z.B. Baukörpern mit II + Staffelgeschoss, wie sich dies in der benachbarten Bebauung im Gebiet schon widerspiegelt.

Für zugelassene Flachdächer soll eine Begrüpfungspflicht als „Gründach“ festgelegt werden.

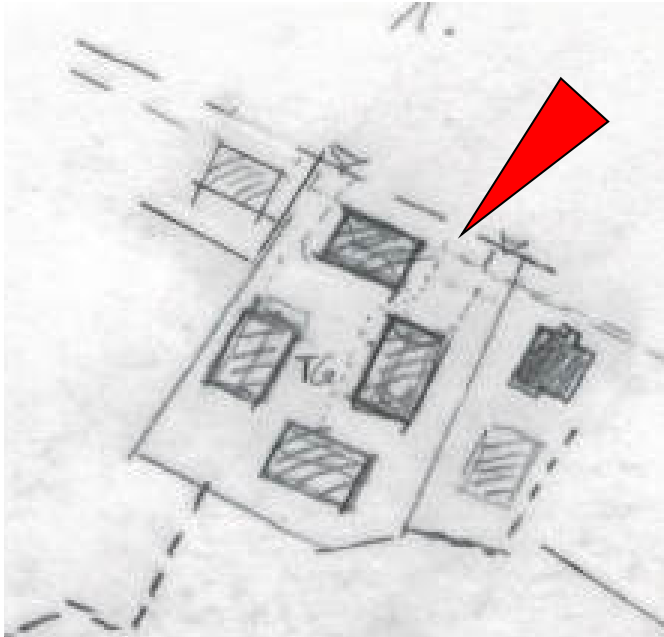
Mit freundlichen Grüßen

Joachim Wilhelm
Stadtrat FW/ FDP-Fraktion

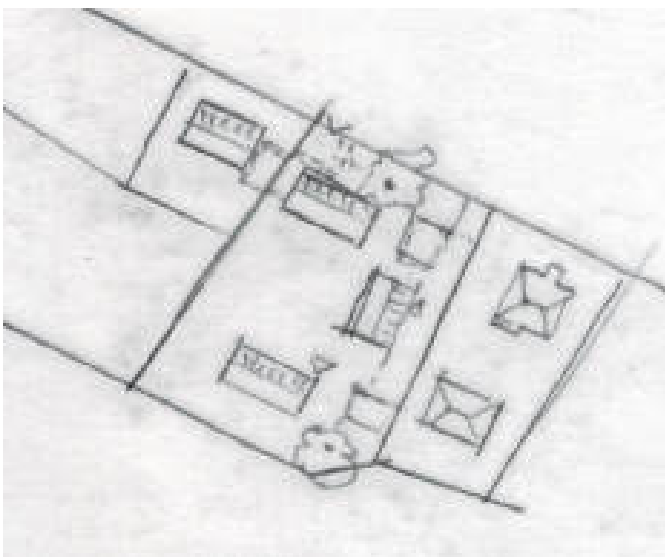
Anlagen: 10 Seiten

Ideen für eine kleinteiligere, dem Viertel angemessenere Bebauung (jeweils ohne Maßstab)

Zu FINr. 236

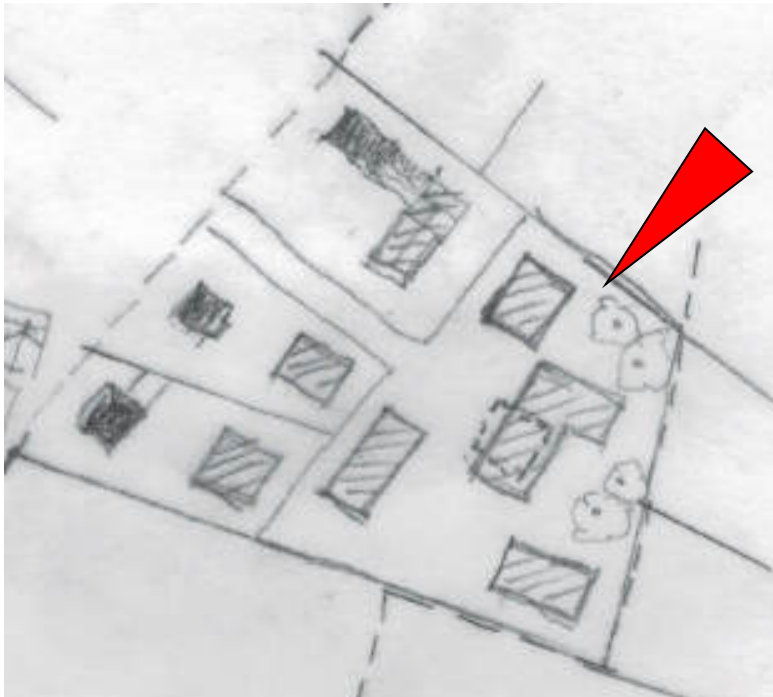


Max. 4 Gebäude mit max. je 3 WE
gemeinsame TG
II + D



EFH, DH oder ZFH
ggf. mit gemeinsamer TG

Zu FINr. 231



Max. 4 Gebäude mit max. je
6 WE
ggf. gemeinsame TG
II + D

mit
Nachverdichtung der an der
Hindenburgstr. anliegenden
Grundstücke



MFH + DH + ZFH + Bestand