

Schönblickbauherrin: „Wir wollen eine verträgliche Wohnanlage“

Martin Himmelheber (him)

24. Februar 2022



Schramberg (him) – Als einen Beitrag zur Versachlichung haben am Donnerstag, Rechtsanwalt Mathias Hörnisch und Architekt Roland Hess die Medien zu einem Informationsgespräch zum Bauprojekt Schönblick eingeladen.

„Das Bauvorhaben der aus einer alteingesessenen Schramberger Unternehmerfamilie hervor gegangenen Bauherrngemeinschaft zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum in nachhaltiger und ökologisch sinnvoller Bauweise auf dem Sulgener Schönblick hat sich von einem sachlichen Verwaltungsverfahren zunehmend in ein emotionales Politikum gewandelt, bei dem relevante Tatsachen weitgehend unbeachtet bleiben“, erklärt die Bauherrngemeinschaft.

Was ist geplant?

„Wir wollen den Druck aus dem Kessel nehmen“, erläuterte Hörnisch im Gespräch. Er sei bislang „rein beratend“ für die Bauherrengemeinschaft Schönblick tätig. Architekt Hess stellte den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 („einer der wenigen rechtsgültigen Bebauungspläne in Schramberg“) vor und zeigte, was er dort plant. Er zeigte aber auch, was der Bebauungsplan hergeben würde, würde man die im Bebauungsplan vorgegebenen Reihenhäuser errichten.



So möchte die Bauherrin das Grundstück bebauen.

Man wolle Geschosswohnungsbauten errichten, so Hess und dabei eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen anbieten. Von Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von 35 bis 136 Quadratmetern. „Wir bauen für Einzelpersonen bis Familien.“

Insgesamt entstünden in den drei Gebäuden 25 Wohneinheiten. Jede Wohnung habe einen Balkon oder eine Terrasse, neun außerdem Gartenanteile. Alle Wohnungen seien per Aufzug barrierefrei erreichbar. Geheizt werde mit Pellets, die Dächer würden begrünt.

Alle Wohnungen würde die Bauherrengemeinschaft vermieten, nicht verkaufen. Es seien keine geförderten Wohnungen geplant, so Architekt Hess auf Nachfrage der NRWZ.

Im ersten Baufeld an der Schönblickstraße entstünde ein Bau mit sieben Wohneinheiten, der mittlere Block werde elf Wohnungen haben und der letzte Block nochmals sieben. „Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss“, so Hess.



Ansicht von der Wendeplatte.

Lockerer als erlaubt

Der Bebauungsplan erlaube zwei Vollgeschosse und in Ausnahmen ein drittes, wenn die Firsthöhe von elf Metern nicht überschritten werde. Die jetzt geplanten Häuser werden 8,65 Meter hoch. Gerechnet wird die ab Fußbodenhöhe des Erdgeschosses. Dieses darf laut Bebauungsplan 1,20 Meter über dem bisherigen Geländes liegen.

Auf das zweite Baufeld kommt kein Wohngebäude sondern einen Garagenhof mit 16 Plätzen. An zwei weiteren Stellen entstehen weitere vier Garagen. Hinzu kommen 13 Stellplätze und zwei Carports. Insgesamt 35 Plätze für Autos. Der Bebauungsplan schreibt je Wohnung einen Stellplatz vor. Am südlichen Ende des Baugrundstücks wäre ein Spielplatz möglich, „wenn erforderlich und gewünscht.“

Hess weist darauf hin, dass ursprünglich vier Gebäude geplant waren. In Absprache mit dem Baurechtsamt habe man „überlegt, wie es lockerer werden“ könnte. Deshalb habe man auf ein Baufeld verzichtet und das Garagenfeld eingepplant. „Wir wollen eine verträgliche Wohnanlage.“

Was wäre möglich?

Hess stellte dann auch dar, was tatsächlich auf dem Gelände nach den Vorgaben des Bebauungsplanes

möglich wäre: 18 Reihenhäuser und acht Einliegerwohnungen. Jedes Reihenhaus bekäme eine Garage, jede Einliegerwohnung einen Stellplatz. So sieht es der Bebauungsplan vor. Auf diese Weise wären mehr als 25 Prozent mehr Wohnfläche möglich als im nun eingereichten Plan.



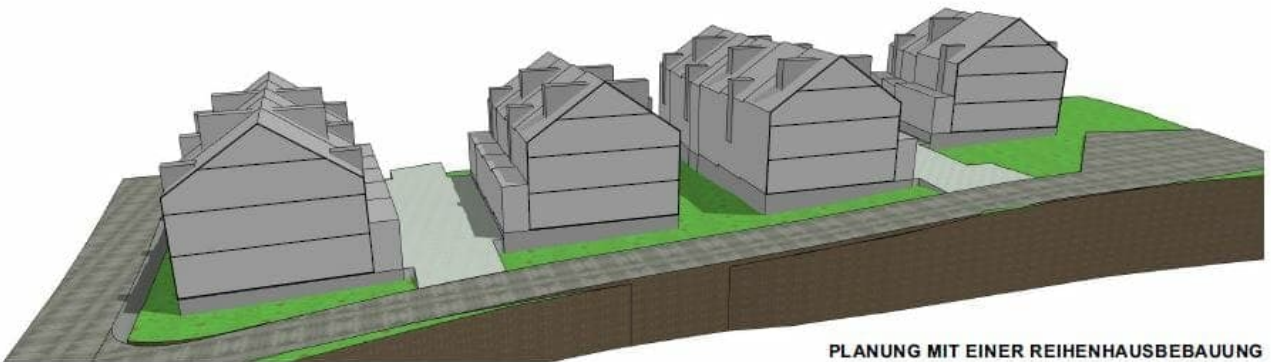
So könnte eine Bebauung mit Reihenhäusern aussehen.

„Das könnten wir bauen, ohne irgendwelche Befreiungen zu benötigen.“ Der Bebauungsplan lasse eine „sehr massive Bebauung zu“, sagt Hess. „Das war damals der Wunsch des Gemeinderats.“

Wie geht es weiter?

Bis zum 4. April werde die Baurechtsbehörde über den Bauantrag entscheiden, so Hörnisch. Die Bauherrengemeinschaft wolle „so schnell als möglich“ bauen, ergänzt Hess. Ein konkretes Datum könne er aber nicht nennen, da es bisher noch keine Verträge gebe.

In zwei Punkten braucht die Bauherrengemeinschaft Befreiungen: Zum einen wegen der geplanten Flachdächer. Zum anderen weil die drei Wohngebäude an einzelnen Stellen leicht über das Baufeld hinausreichen oder leicht im Baufeld gedreht sind. „Die Baufelder sind aber größer als wir es brauchen“, betont Hess, „und wir halten die gestaltprägenden Vorgaben des Bebauungsplans ein.“ Dass es bei einem Bauvorhaben Befreiungen gebe, sei nichts Ungewöhnliches. Im Gegenteil, es sei „fast die Regel“, so Hess.



Der direkte Vergleich.

Erschließungsbeiträge Sache der Stadt

Zur Frage der Erschließungsbeiträge verweist Rechtsanwalt Hörnisch an die Stadt. Diese sei für die Erschließungsgebührensatzung verantwortlich. Die Stadt habe entschieden, die Straße zu bauen und dafür von der Bauherrengemeinschaft das entsprechende Gelände gekauft.

Die Anwohner am Schönblick würden durch die Erschließung nicht belastet. Allerdings kämen auf diese Kosten für Hausanschlüsse zu, weil die Stadtwerke Leitungen in der Schönblickstraße austauschten. Das habe mit den Neubauvorhaben aber nichts zu tun.

Bauherrin: Sachlich miteinander umgehen

Die Bauherrengemeinschaft stellt zum Protest der Schönblickanwohner fest, dass es „einen Anspruch auf freien Ausblick oder eine Grünflächengarantie“ im Bebauungsplan nicht gebe. Die Bauherrin frage sich,

weshalb „mit einer derartigen Wut und Aggression gegen das Bauvorhaben vorgegangen wird“. Sie wendet sich auch gegen Diffamierungen und Beleidigungen und dass von Seiten der Bürgerinitiative von „entarteter Bebauung“ die Rede sei. (Die BI verwendete allerdings den Begriff „artfremd“.)

Zu den Erschließungskosten weisen sie darauf hin, dass die Bauherrin nahezu die Hälfte übernehme. Auch habe man sich offen gezeigt, um in Härtefällen für eine finanzielle Lösung der betroffenen Anlieger einzutreten“. Dieses Angebot habe aber keiner der Anlieger genutzt.

Man verschließe sich keiner sachlichen Diskussion. Die Bauherrin nehme lediglich ihre eigenen Rechte wahr und erwarte, „dass man fair und sachlich miteinander umgeht“.



Ansicht von Süden mit möglichem Spielplatz. Alle Grafiken: Roland Hess