

Anette Kloos, Finkenweg 9, 67363 Lustadt
Bürgermeister der Gemeinde Lustadt
Herrn Volker Hardardt
Obere Hauptstraße 140
67363 Lustadt

Tel.: 06347/9829827

E-Mail: info@anette-kloos.de

Datum: 15. Januar 2020

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Flächen des ehem. "GEKA-Marktes"

- Anmerkungen und Bedenken
- Ergänzungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Ratsfraktion der FWL will Ihnen mit diesem Schreiben ihre Anmerkungen und Bedenken zu dem vorliegenden Entwicklungskonzept mitteilen.

Als Konsequenz aus diesen Anmerkungen und Bedenken haben wir Punkte formuliert, ohne deren Beachtung und Konkretisierung das städtebauliche Entwicklungskonzept unsere Zustimmung nicht findet.

Anmerkungen und Bedenken:

(I) zu dem Verfahren

- (1) Die Versammlung am 7.11.2019 im Lyra Sängerheim wurde dem Anspruch "Projektwerkstatt" nur ansatzweise gerecht.
- (2) Die Aussage in der Einladung zur kommenden Ratssitzung, dass die Resonanz der Ortsgemeinde (der Gremien) auf das am 5.12.2019 dem Bauausschuss vorgelegte Konzept positiv war, vernachlässigt, dass es kritische Nachfragen und Empfehlungen der Rats- und Ausschussmitglieder gab, auf die der beauftragte Planer mit der Aussage, "wenn es so nicht geht, dann sind wir raus", reagierte. Eine Berücksichtigung fanden diese Anregungen nicht.

(II) zu den Inhalten

- (1) Die in dem Entwicklungskonzept genannten Verkehrszahlen wurden vor der Eröffnung des WASGAU-Marktes und der Arztpraxis in der Ortsmitte ermittelt. Sie sind aktuell sicherlich deutlich höher.
- (2) Das Gebäude in Baufeld A mit einer Länge von 37,27 m auf der Nordseite und 41 Metern auf der Ostseite entspricht nicht dem Einfügungsgrundsatz. Dies gilt auch für die Höhe, die auf der Südseite 16,3 m beträgt.

- (3) Das Dach ist mit einer Neigung von 50° sehr steil, wodurch eine Dachhöhe von über 8 m erreicht wird.
- (4) Im 4. OG (zweites Dachgeschoss) sind auf allen Gebäuden Gauben geplant. Dies lässt vermuten, dass über die 27 ausgewiesenen Wohneinheiten weitere Wohnungen im "2. Dachgeschoss" entstehen sollen.
- (5) Auf allen Straßenseiten der Baufelder A und C werden Parkplätze ausgewiesen. Mit Blick auf die Verkehrsdichte sollte zumindest auf der Nordseite (an der Kreisstraße) die Zahl der Parkplätze deutlich reduziert werden.

Änderungen und Ergänzungen zum vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept

Spezifische Vorgaben zur Regelung der baulichen Dichte und zur Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen sind grundsätzlich im Bebauungsplan zu fixieren.

Zur Klarheit für den Vorhabenträger und mit Blick auf bestehende Bedenken von Anwohnern und Ratsmitgliedern sollten folgende zentrale Vorgaben und Maße der baulichen Nutzung bereits in dem städtebaulichen Konzept Beachtung finden und konkret für jedes Baufeld benannt werden:

- Zahl der Vollgeschosse auf zwei reduzieren (*die aktuelle Darstellung im vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept zeigt drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss¹⁾*)
- Höhe der baulichen Anlagen
 - maximal zulässige Traufhöhe 7 m (*bezogen auf die Erschließungsstraßen, wobei die Beethovenstraße der Bezugspunkt für den südlichen Gebäudeteil darstellt*)
 - maximal zulässige Firsthöhe deutlich reduzieren durch
 - Veränderung der Dachneigung oder
 - Wahl einer anderen Dachform (*Staffelgeschoss mit Flachdach*)
- Trennung des L-förmigen Baukörpers in Baufeld A in zwei oder drei Einzelgebäude
- maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude in allen Baufeldern

Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Vorgaben gewährleisten insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Begrenzung und sind zudem einer Limitierung des Ziel- und Quellverkehrs zuträglich.

Mit freundlichen Grüßen

.....
Anette Kloos

1) Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung Geschosse, die über 2/3, bei Geschossen im Dachraum über 3/4 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 Meter haben - gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut.