

Gemeinde Au im Hexental

Dorfstraße 25
79280 Au

- vorab per Mail: gemeinde@au-hexental.de -

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sauermatt IV“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kindel,
sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

hiermit nehmen wir (die in der angehängten Tabelle aufgeführten Bürgerinnen und Bürger von Au) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sauermatt IV“ wie folgt Stellung:

Die geplante Bebauung des sogenannten Schneider-Areals mit einer Senioreneinrichtung, ruhigem Gewerbe und Wohnungen sowie die mit der Planung verfolgten Ziele wie insbesondere Schaffung von Wohnraum, auch für Pflege- und Betreuungsbedürftige, begrüßen und befürworten wir ausdrücklich.

Die konkrete geplante Umsetzung des Vorhabens halten wir jedoch aufgrund der Massivität der Baukörper und der Dichte der Bebauung sowie dem damit verbundenen sprungartigen Bevölkerungszuwachs in Au aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gründen für eine städtebauliche Fehlentwicklung:

Im Plangebiet „Sauermatt IV“ sollen alle vorgesehenen neun Baukörper mindestens drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss (A) erhalten (III+A), im nördlichen Bereich sind sogar zwei Baukörper mit vier bzw. fünf Vollgeschossen und Attikageschoss (IV +A bzw. V+A) geplant. Damit fallen die Gebäude deutlich höher und massiver aus, als bei der bestehenden Nachbarbebauung, die weitestgehend aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (II + D) besteht und noch viel massiver als bei den auf der anderen Seite der Landstraße gelegenen „Gipsi-Häusern“ mit nur einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss (I + D). Betrachtet man nicht nur die gesamte Gemeinde Au, sondern auch das südlich anschließende Hexental, ist die Bebauung ebenfalls von Gebäuden mit einer maximalen Geschoszahl von II+D geprägt, wobei die Dachgeschosse üblicherweise mit Satteldach ausgestaltet sind. Die geplanten Attikageschosse passen demgegenüber nicht in das dörfliche Ortsbild und sind aus unserer Sicht aus gestalterischen Gründen aber auch deshalb auszuschließen, weil sie wegen ihrer Exklusivität häufig keinen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum leisten.

Das vorliegende städtebauliche Konzept ist aufgrund der Höhe, aber auch wegen der sehr kompakten, uniformen und massiven Bauweise der Gebäude mit jeweils aufgesetztem Attikageschoss durch und durch städtisch. Danach würde hier ein urbanes Quartier mit klassischem Geschoss-Wohnungsbau entstehen. Dies spiegelt sich auch in der u.a. vorgesehenen Gebietsausweisung als „urbanes Gebiet“ wider, denn die gemäß Bebauungsplan-Entwurf insgesamt

zulässige Geschossfläche mit ca. 140 % bis 150 % der Grundstücksfläche liegt über den für Wohn- oder Mischgebieten vorgegebenen Werten. In Entwürfen von 2022 waren teilweise noch Gebäude mit Satteldächern geplant, diese wurden aber dem quadratisch-praktischen Zeitgeist zugunsten von Flachdächern geopfert.

Die geplante Bebauung, die aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang von Au das Ortsbild künftig prägen würde, stellt damit nach Maß und Gestaltung einen Fremdkörper dar und wird daher von uns abgelehnt.

Hierbei verkennen wir nicht, dass in Zeiten von Wohnungsnot und „Flächenfraß“ eine diesen Umständen Rechnung tragende Bebauung aus Gründen der Nachhaltigkeit angezeigt sein kann. Dem wird jedoch bereits durch die teilweise Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen und durch die geplante dichte Bebauung Rechnung getragen. Eine höhere Bebauung als das „ortsübliche“ Maß von II + D ist aus unserer Sicht mit Blick auf die vorhandene Bebauung und den schützenswerten dörflichen Charakter von Au städtebaulich nicht vertretbar. Das noch immer dörfliche Au, räumlich abgesetzt durch eine Grünspange vom bereits ansatzweise städtischen Merzhausen, wird durch die geplante massive urbane Bebauung am Ortseingang in erhebliche architektonische Schiefelage geraten. Der mit den derzeit geschätzten 50 bis 60 neuen Wohnungen verbundene Bevölkerungszuwachs würde auch hinsichtlich der kommunalen Infrastruktur (Kita, Schule, Rad- und ÖPNV-Verbindungen...) die Gemeinde möglicherweise über Gebühr strapazieren. Wird das vorliegende Konzept realisiert, ist ein Präzedenzfall geschaffen, auf welchen auch bei zukünftigen Planungen (z. B. auf dem „Blumenfeld“) verwiesen werden wird und der Au seines heute noch immer dörflichen Charakters berauben wird.

Dieser dörfliche Charakter der Gemeinde Au, der unsere Ortschaft so wohltuend von der Stadt abgrenzt, soll aus unserer Sicht unbedingt erhalten bleiben und das Ortsbild nicht durch eine unangepasste städtische Bebauung beeinträchtigt werden.

Wir fordern daher: Alle geplanten Gebäudekörper müssen auf maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss reduziert werden. Die urbanen „Attikawohnungen“ sind auszuschließen. Die Dachgeschosse sollen - wie bei der benachbarten Bebauung (Hecht und Südvers) - zumindest durch angedeutete „Mansardendächer“, welche auf abschließendem Flachdach noch immer Platz für Dach-PV und Begrünung bieten, ersetzt werden.

Wir bitten Sie, unsere Einwände im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und stehen für ein persönliches Gespräch gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



1. Hayo Wetzlar
Stollenweg 2



2. Georg Schneider
Stollenweg 3



3. Ernst-Hermann Klatt
Am Altberg 2a