



Das Kirchheimer Hallenbad gehört mit zum Geltungsbereich eines Bebauungsplans für das „Paradiesle“. Gemeinderat und Stadtverwaltung wollen mit diesem Bebauungsplan erreichen, dass der Charakter des Quartiers trotz Neubauten erhalten bleiben kann. Foto: Jörg Bächle

Das Wohngebiet soll nicht „kippen“

Kirchheim will mit einem Bebauungsplan für das „Paradiesle“ den Charakter erhalten

Wie verändern sich Wohngebiete, die ursprünglich einmal einen einheitlichen Charakter hatten? Dieser Frage ging der Kirchheimer Gemeinderat am Beispiel des Wohngebiets „Paradiesle“ nach. Dabei geht es darum, wie sich die Gefahr eines unverhältnismäßigen Wandels eindämmen lässt.

ANDREAS VOLZ

Kirchheim. Früher einmal bauten die Nachkommen das Haus der Eltern oder Großeltern um, wie es ihren eigenen Vorstellungen und Wohnbedürfnissen entsprach. Allenfalls zum Garten hin gab es dann Anbauten, die allerdings den sichtbaren Charakter des jeweiligen Wohngebiets kaum veränderten. Heute sieht das zunehmend anders aus, wie Oberbürgermeisterin Angelika Matt-Heidecker in der Gemeinderatssitzung berich-

tete: „Der Generationenverbund funktioniert nicht mehr so wie früher. Im Erbschaftsfall wird verkauft.“

In diesen Fällen werden dann, wie es in der Sitzungsvorlage etwas umständlich heißt, „Bestandsobjekte auf Abbruch erworben und gegen Gebäude ersetzt, die sich am planungsrechtlich zulässigen Maximum orientieren“. Im Klartext heißt das, dass auf einem Areal, auf dem bisher ein Ein- bis Zwei-Familien-Haus mit Garten Platz fand, nach dem Abriss jeder Quadratmeter ausgenutzt wird, um möglichst viele Wohnungen unterzubringen. Garten gibt es danach kaum mehr, die Abstände zu den Nachbargebäuden sind so gering, wie es nur irgend geht, und die Neubauten schöpfen außerdem die maximal zulässige Höhe aus.

Oberbürgermeisterin Matt-Heidecker sprach in diesem Fall von einer „Veränderung der Maßstäblichkeit“. Das Wohngebiet „kippt“ dann irgendwann und verliert damit alles, was über Jahre und Jahrzehnte hinweg sei-

nen Charakter ausgemacht hat. Das meint auch die Sitzungsvorlage, wenn es im konkreten Fall um das Problem der maßstabsprenghenden Bebauung geht: „Hiermit sind jedoch häufig Einbußen an frei- und stadträumlichen Qualitäten verbunden, die dem Stadtquartier ‚Paradiesle‘ als attraktivem Lebensraum deutlich abträglich sind.“

Planungsrechtlich lässt sich gegen diesen ungewünschten Wandel im Wohngebiet unter anderem durch eine Veränderungssperre vorgehen, führte Angelika Matt-Heidecker aus. Dabei handle es sich allerdings um ein „scharfes Schwert“, das sich auch auf die kleinsten Umbaumaßnahmen auswirke. Außerdem habe eine solche Veränderungssperre nur eine Laufzeit von zwei Jahren, mit der Möglichkeit, lediglich um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Stattdessen plant die Stadtverwaltung für das „Paradiesle“ eine Bebauungsplanänderung. Demzufolge soll es „städtebauliche Festsetzungen“ ge-

ben, die geeignet seien, „die vorhandene Qualität zu erhalten und gleichzeitig bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen“. Unter anderem soll die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt werden. Bis zur Gültigkeit des geänderten Bebauungsplans hat die Stadt auch die Möglichkeit, Baugesuche zurückzustellen. Das sei bis zu einem Jahr lang möglich, meinte Oberbürgermeisterin Matt-Heidecker und fügte hinzu: „Diese Zeit reicht, um im Einzelfall zu reagieren.“

Der Gemeinderat begrüßte diese Vorgehensweise einhellig. Peter Bodo Schöllkopf (SPD) betonte, dass es in diesem Fall nicht nur um das „Paradiesle“ gehe, sondern auch um andere Gebiete wie Rauner oder Klosterviertel. In allen diesen Gebieten gelte es, maßvoll vorzugehen und beispielsweise eben die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Karl-Heinz Sattel (CDU) sprach sich für einen „Bebauungsplan aus einem Guss“ und gegen „Patchwork“ aus, und Birgit Müller

(Frauenliste) fragte angesichts des zurückgehenden Bevölkerungswachstums: „Wie dicht muss der Wohnraum noch werden?“

Karl-Heinz Schöllkopf (Grüne Alternative) bezeichnete die Möglichkeit, Baugesuche zurückzustellen, als einen „großen Vertrauensvorschuss“ an die Verwaltung und sah zugleich die Gefahr, dass eine Genehmigungspflicht juristisch erwirkt werden könnte. Hagen Zweifel, der Fraktionsvorsitzende der Freien Wähler, nannte das wesentliche Ziel, den Charakter des „Paradiesle“ zu erhalten. Über die genaue Beschreibung dieses Charakters könne man sich immer noch unterhalten, wenn die Bestandsaufnahme und die Sichtung einmal abgeschlossen sind.

Die Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss erfolgte einstimmig. Dabei wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans um kleinere Bereiche erweitert. Ein wichtiger Punkt ist auch eine spätere Bebauung des Hallenbad-Areals.