

Schreiben an die Fraktionen des Stadtrates

27.03.2025

Sitzung des Technischen und Umweltausschusses (TUA) am 03.04.2025

TOP 2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Ortsmitte Wollmatingen

Der Entwurf des Bebauungsplanes (BPL) Ortsmitte Wollmatingen soll mit dem beigefügten Satzungsentwurf, den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom TUA am 03.04.2025 gebilligt und so dann die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Träger öffentlicher Belange gestartet werden.

Bemerkenswert dabei ist, dass das Maß der baulichen Nutzung fehlt und die Art der baulichen Nutzung verändert werden soll. Da es sich hier um eine Ortsmitte mit den dazu erforderlichen Funktionen und Nutzungen handelt, ist dieses Gebiet als sogen. Mischgebiet im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesen. Die nun vorliegende Planung verändert die Art der Nutzung hin zu Bereichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Bereiche als Besonderes Wohngebiet (WB) und verzichtet auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. WARUM?

Eine Ortsmitte hat wesentlich andere Aufgaben als Wohngebiete. Wir brauchen an dieser Stelle diese Nutzungsmischung um einen lebendigen Ortskern bewahren zu können. Eine Veränderung dieses Gebietes hin zu überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebieten sollte gerade durch die Forderung des Gemeinderates zum Erlass einer Erhaltungssatzung verhindert werden. Erhaltungssatzungen sind das geeignete Mittel um z.B. wichtige dem Wohl der Allgemeinheit dienende Funktionen vor der drohenden Verdrängung von lukrativem Wohnbau zu verhindern. Daher wurde auch richtigerweise vom Stadtrat eine Erhaltungssatzung gefordert, die leider von der Verwaltung abgelehnt wurde. In anderen Städten werden längst die Ortsmitten vor dieser zunehmenden Tendenz geschützt. Wohnraum wird benötigt, das ist klar. Aber eine Ortschaft hat nur eine Ortsmitte und viele andere Möglichkeiten Wohngebiete zu bilden. Deshalb soll die Mischnutzung im Ortskern bestehen bleiben (siehe auch BPL Amalienstraße). Mit dem neuen Stadtteil Hafner wird gerade in Wollmatingen ohnehin viel neuer Wohnraum entstehen, da muss nicht auch noch die Ortsmitte zum Wohngebiet erklärt werden. Bei der jüngsten Veranstaltung zum Hafner wurde mehrfach die Bedeutung von Gemeinschaft und die Vorteile von Treffpunkten erklärt. Dem Dorfkern werden hier aber mit diesen Festsetzungen genau diese Möglichkeiten entzogen. Der Flächennutzungsplan müsste für diese von der Bevölkerung nicht gewünschte Veränderung der Nutzungsart im Nachgang geändert

werden. Üblicherweise geschieht das in anderer Reihenfolge. Erst wird der Flächennutzungsplan geändert, dann die Art der bisherigen Nutzung bauplanungsrechtlich festgelegt.

Die Ortsmitte von Wollmatingen insbesondere der Abschnitt zwischen Kindlebildstraße und Kennerweg ist ein historisch gewachsenes Gebiet, das bis heute eine einheitliche Bebauung mit 2 Vollgeschossen auf beiden Straßenseiten aufweist. Darüber hinaus stehen in diesem Abschnitt die ortsbildprägenden Gebäude, die als erhaltenswert betrachtet werden. **Die Struktur- und Entwicklungsanalyse, die dem Aufstellungsbeschluss beigefügt war, benennt daher auch als 1. Planungsziel den Erhalt der historischen Gebäude. Ferner wird auf Seite 19 darauf hingewiesen, dass eine Verdichtung durch Wohnnutzung lediglich in einem ortstypischen und verträglichen Maß erfolgen soll und, dass insbesondere die Bereiche der Linde, des Löwenareals und des alten Rathauses als Bereiche für öffentliche und gewerbliche Nutzungen identifiziert wurden. Solche Bereiche sind notwendig zur Belebung einer Ortsmitte.** Aber gerade mit der Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, WA und WB, werden wichtige Funktionen in diesem Abschnitt der Radolfzeller Straße eingeschränkt und verdrängt. Statt die Funktionen der Ortsmitte zu schützen oder zu stärken, wird mit der Änderung der Art der Nutzung Wohnbauunternehmen lukrative Geschäftsmöglichkeiten eröffnet.

Damit den Interessen einzelner Bauherren noch mehr entsprochen werden kann, wird zusätzlich auf die notwendige Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl, verzichtet. Fast jede Kleinigkeit wird als Festsetzung aufgenommen, nur das wichtige Maß der baulichen Nutzung wird nicht aufgeführt. Wie bei anderen Bebauungsplänen könnte das ohne Weiteres in kleinteiligen Bereichen festgesetzt werden. Entlang der Radolfzeller Straße zwischen Kennerweg und Kindlebildstraße könnten durchaus alle Grundstücke mit der römischen Ziffer II für 2 Vollgeschosse versehen werden. In anderen Bereichen wären ggfs. die Ziffer III für 3 Vollgeschosse angebracht, da bereits vorhanden. Ein Verzicht auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat jedoch für die Verwaltung den Vorteil, dass eine baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach wie vor nach § 34 BauGB vorgenommen werden kann. Damit kann selbst nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes den Wünschen der Bauunternehmen nach wie entsprochen werden. Wenn von den 4 Mindestfestsetzungen nur eine fehlt, so handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs 3 BauGB), wenn aber zumindest diese 4 Festsetzungen (1. Art und 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. die überbaubare Grundstücksfläche und 4. die örtl. Verkehrsflächen) vorhanden sind, liegt ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) vor. Bei einem rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan ist ein Rückgriff auf § 34 oder § 35 nicht mehr möglich. Ohne die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird somit weder dem Wunsch der Bevölkerung noch dem des Stadtrates entsprochen und der ganze Aufwand von Jahren ad absurdum geführt.

In den beigefügten örtlichen Bauvorschriften wird auf Seite 31 zusätzlich aufgeführt, dass eine Anhebung aller Gebäudehöhen auf die nach § 34 zulässige Höhe zu einer Beeinträchtigung des historisch gewachsenen Ortsbildes führen würde, welches gemäß den Zielen des Bebauungsplanes geschützt werden soll. Ein Spielraum von 50 cm bei den Höhen sei hinnehmbar. Die neuen Gebäude (Neubau Bäckerei und Linde wie auch des Löwenareals) übersteigen jedoch die benachbarten Gebäude um jeweils mehr als 3 m, somit widersprechen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firsthöhen die der obigen örtlichen Bauvorschrift. Im Übrigen ist hoffentlich die im zeichnerischen Teil aufgeführte Firsthöhe für den Neubau an der Ecke Kindlebildstr./ Radolzeller Str. von 488,50 m nur schlecht leserlich oder versehentlich festgesetzt und muss dringend berichtigt werden. Aufgrund der Firsthöhen der umliegenden Gebäude müssen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften die Firsthöhen in diesem Abschnitt auf 427 bis 428 m NHN begrenzt werden. Auch fehlen in den Bauvorschriften zu den Höhen deren Bezugspunkt. Hier müsste die Radolfzeller Straße aufgeführt sein.

Rathaus, Löwen, Linde und Bäckerei gelten als historisch erhaltenswerte Gebäude. Der Biergarten ist einzigartig. Das in der Analyse formulierte 1. Ziel der Erhalt der historischen Gebäude und des Erhalts des Ortsbildes wird ignoriert. Weniger bedeutende Ziele wurden dagegen aufgenommen. Warum?

Eine Antwort liefert die Vorlage auf Seite 16 der Begründung selbst. In der Vorlage ist zu lesen, dass *Festsetzungen bezüglich der Höhe und der Baufensterabmessungen konkret an den vorliegenden Planungen orientiert werden.* Dieser Bebauungsplan soll offenkundig dazu dienen, die Wünsche von einzelnen Bauherren zu verwirklichen und nicht die Ortsmitte in ihren Funktionen und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Somit setzt sich fort, was sehr unglücklich mit der nicht öffentlichen Behandlung des Bauvorhabens der Linde und Bäckerei begann. Dass an dieser sensiblen Stelle historisch wertvolle, identitätsstiftende Gebäude zum Abriss freigegeben wurden, konnte nur geschehen, weil sehr lange hinter verschlossenen Türen verhandelt und die Öffentlichkeit ausgeschlossen wurde. Wenn Wollmatingen einen Ortschaftsrat hätte, hätte dieser in einer für den Ort wichtigen Angelegenheit (Veränderung des Ortsbildes) angehört werden müssen. Ohne Anhörung des Ortschaftsrates wäre eine solche Entscheidung schlicht rechtswidrig. Auch wurde diese wichtige Angelegenheit der drohenden Veränderung des Ortsbildes in Ermangelung eines Ortsrates nicht im zuständigen Ausschuss von Anfang an öffentlich verhandelt. Hier muss deshalb gemutmaßt werden, dass die Transparenzpflicht und die Neutralitätspflicht zugunsten von Partikularinteressen verletzt wurden.



ANSICHT OST (RADOLFZELLER STRASSE)



In diesem Bereich entlang der Radolfzeller Straße gibt es keine 3 Vollgeschosse. Um dieses zu sichern, ist das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung von 2 Vollgeschossen in diesem Abschnitt erforderlich.



Wir bitten daher, diese Festsetzungen dahingehend zu ergänzen und zu beschließen, dass

- 1. ein Erhalt der historischen Gebäude und Strukturen (Linde, Bäckerei, Löwen, Biergarten) festgesetzt wird,**
- 2. das Maß der baulichen Nutzung zumindest mit II Vollgeschossen in dem vorgenannten, sensiblen Bereich versehen wird,**
- 3. die im Entwurf festgelegten Firsthöhen der einzelnen Gebäude sich, wie in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführt, im zeichnerischen Teil wiederfinden, so dass keine Firsthöhen, die bestehenden Gebäude um mehr als 50 cm übersteigen, da dies wie gutachterlich festgestellt, ortsbildschädlich ist.**
- 4. Der noch fehlende Bezugspunkt für die (Trauf-)Höhen, die Radolfzeller Straße, in den Vorschriften festgelegt wird.**
- 5. Auch soll die Art der Nutzung (Mischgebiet) für den Ortskern beibehalten werden.**

Die Gründe für unsere Bitte leiten wir aus den Feststellungen in der Struktur- und Entwicklungsanalyse zu diesem Bebauungsplan von März 2022 ab.

Auszug daraus:

ZIELE UND MASSNAHMEN, die das beauftragte **Büro FSP** Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB aus Freiburg zusätzlich auf Seite 24 der Struktur- und Entwicklungsanalyse zum Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“ 2022 textlich, wie folgt, festgehalten hat:

1. **Das erste Ziel ist die Stärkung und der Erhalt des Ortsbildes.** Dies beinhaltet Die entstandene bauliche Nachverdichtung fügt sich teilweise kaum in das bestehende Ortsbild von Wollmatingen ein. **Eine zentrale Rolle zum Erhalt des Ortsbildes spielt der Erhalt der vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude und Strukturen.** **Damit einhergehend ist das Ziel, dass sich zukünftige städtebauliche Verdichtungen in die vorhandenen Strukturen einfügen.**
2. Weiterhin ist der Erhalt der **Grünstrukturen als zweites Entwicklungsziel** zu beachten. **...der Erhalt des wertvollen Baumbestandes**Aufgrund des hohen Grades an Versiegelung ...stellt dies ..ein wichtiges Ziel dar.
3. Die Ansiedlung von gewerblichen und öffentlichen Nutzungen vorwiegend im Bereich der südlichen Radolfzeller Straße trägt maßgeblich zur Stärkung des Ortskernes bei. Zudem ist der Erhalt von historischen Gebäuden ein wichtiger Eckpunkt zur Stärkung der Ortsmitte.



Der Erhalt der historischen Gebäude und der Erhalt ortsbildprägender Gebäude und Strukturen (Biergarten) werden nicht als Festsetzungen aufgeführt. Die Verwaltung will das offenkundig nicht.

Wenn man das was bisher geschah, zusammenhängend betrachtet, wie z.B.

- wichtige Angelegenheiten einer Ortschaft intransparent, d.h. mehrfach nicht öffentlich, zu behandeln,
- das Ablehnen einer vom Rat geforderten Erhaltungssatzung,
- die nur sehr zögerliche Akzeptanz der Forderung des Rates, wenigstens endlich irgendeinen Bebauungsplan aufzustellen,
- trotz der Vorgeschichte erneut ortsbildzerstörende Bauanträge mehrfach im Gestaltungsbeirat zu behandeln und
- während der Veränderungssperre diese genehmigen zu wollen,
- den jetzt vorgelegten Entwurf eines Bebauungsplanes, der erneut keine Sicherung der Ortsmitte darstellt,
- keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung,
- beibehalten der Möglichkeit, Bauvorhaben nach wie vor nach § 34 BauGB zuzulassen

gewinnt man welchen Eindruck?

Zumindest erstaunt und ärgert dieser Entwurf alle, die daran geglaubt haben, dass endlich umgesetzt wird, was bereits 2014 im Handlungsprogramm Wohnen als Ziel für die Ortsmitte definiert wurde und in der vorgenannten Analyse noch konkreter zum Erhalt und zur Stärkung der Ortsmitte aufgeführt ist.

Wir wurden auch gefragt, was diese Analyse gekostet hat und bitten um Mitteilung der Kosten.

Im Auftrag

K. Trummer