

# Sozialere Variante für das Strath-Areal

## Zwei Vierfamilienhäuser statt vier Einfamilienhäusern – Gemeinderat beschließt Bebauungsplan

**Donaustauf.** Mit 11:4 Stimmen beschloss der Gemeinderat bei seiner Sondersitzung am Donnerstag, das Strath-Areal nach Variante eins zu bebauen. Bei dieser Variante sind im nördlichen Teil des 15 000-Quadratmeter-Baugebietes zwei Vierfamilienhäuser geplant, die es ermöglichen sollen, dass sich auch Familien, die sich kein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte leisten können, dort ansiedeln können.

Variante zwei hätte bedeutet, stattdessen vier Einfamilienhäuser zu bauen. Der Beschluss war dringend erforderlich geworden, weil Ende Juli eine Veränderungssperre ausgelaufen wäre. Dann hätte das Gebiet quasi wild bebaut werden können, weil keine Planung existiert hätte. Um das zu verhindern, war ein Bebauungsplan nötig.

Nachdem Geschäftsstellenleiter Stefan Unertl den einstimmigen Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Änderung des Flächennutzungsplanes Strath-Areal herbeigeführt hatte – es gab keine Einwendungen gegen die Änderung – stellte H. Hecht vom Planungsbüro Eska aus Bogen die überarbeitete Planung kurz vor. Im Wesentlichen sei die Führung der Erschließungsstraße mit den Einmündungen in die Lessingstraße im Westen und Norden präzisiert worden, um dem teils starken Gefälle des Baugebietes Rechnung zu tragen. Die Einmündung im Norden, direkt an der Kreuzung Lessing-/Fatimastraße, wird nun stumpf auf die Lessingstraße treffen und so die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer verbessern, erklärte Hecht.

### Kein Pflaster, weniger Bäume

Geschäftsstellenleiter Unertl erläuterte im Anschluss zwei Punkte der Planung, bei denen er mit dem Planungsbüro „nicht auf einer Linie“ sei. Zum einen der Vorschlag, die Erschließungsstraße im Zentrum des Baugebietes teilweise zu pflastern, was Unertl als „absolute Katastrophe“ beispielsweise für Rollschuh fahrende Kinder bezeich-



Die Planzeichnung zeigt den Verlauf der Erschließungsstraße durch das neue Baugebiet Strath-Areal. Im Norden (oben links) werden, wie eingezeichnet, zwei Vierfamilienhäuser statt vier Einfamilienhäusern gebaut. – Das alte Bestandsgebäude (rechts) an der westlichen Einmündung der Erschließungs- in die Lessingstraße könnte noch bis 2028 stehenbleiben, denn dort darf noch so lange produziert werden. Erst, wenn das Haus abgerissen ist, kann dort eines der beiden Mehrfamilienhäuser entstehen. (Foto: Hossfeld)

nete und was zudem zu ständiger Lärmbelastigung führen würde. Zum anderen kritisierte er die geplanten großen Bäume sowohl in beiden Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße in die Lessingstraße als auch im zentralen Wohnbereich, weil sie aufgrund der südwestlichen Anordnung über kurz oder lang zu einer Beeinträchtigung der Aussicht der Anwohner führen würden.

Im Folgenden drehte sich die Diskussion der Gemeinderäte vor allem darum, ob Variante eins mit zwei Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich oder Variante zwei mit vier Einfamilienhäusern umgesetzt werden sollte. Bernd Kellermann sprach sich klar für die Variante mit den Vierfamilienhäusern aus: „Wir brauchen Wohnraum!“, argumentierte er. Außerdem würde eine reine Bebauung mit Einfamilienhäusern die soziale Struktur des alten Donaustauf zerstören, weil sich „nur Vermögende“ solche Häuser leisten könnten. Auch Ursula Hildebrand votierte für diese Variante, weil sie eine „Durchmischung mit unterschiedlicher Klientel“ für sozialer

hielt. Für die Variante zwei sprach sich Johann Sauerer aus. Er rechnete vor, dass man in vier Einfamilienhäusern, die laut Bebauungsplan bis zu zwei Wohneinheiten enthalten dürfen, ebenso auf acht Wohnungen käme, wie mit zwei Vierfamilienhäusern. Dafür, so Sauerer, seien die kleineren Häuser „familienfreundlicher und gefälliger“. Dieser Meinung war auch Brigitte West.

Bürgermeister Jürgen Sommer widersprach diesem Argument mit dem Hinweis, dass die zwei Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern lediglich ein hypothetischer Wert seien, dass die jeweils vier Wohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern dagegen ohne Wenn und Aber zur Verfügung stünden.

### Aus für Tannen und Fichten

Unertls Vorschlag, die geplanten Bäume im Zentrum des Baugebietes (wegen der möglichen Sichtbehinderung) wegzulassen, konnte sich das Gremium nicht anschließen. Dafür wurde einstimmig beschlossen, einen der Bäume an der westlichen und zwei an der nördlichen



Einmündung der Erschließungsstraße wegzulassen, um diese Bereiche besser einsehbar zu lassen.

Mit 10:5 Stimmen wurde ebenfalls beschlossen, dass die neuen Anwohner keine Nadelgehölze in ihren Gärten pflanzen dürfen. Unertl hatte dargelegt, dass es gesetzlich verpflichtend sei, bei Grundstücksgrößen ab 300 Quadratmetern einen größeren Baum zu pflanzen. Er machte aber auch deutlich, dass das Verbot von Nadelbäumen zwar eine Handhabe für die Verwaltung darstelle, letztlich aber in der Praxis wohl nicht umsetzbar sei: „Wer geht zu den Leuten raus und sagt: Du darfst das nicht?“, wollte er wissen.

Nach gut einer Stunde beschloss der Gemeinderat mit 11:4 Stimmen, dass man die Variante mit den zwei Vierfamilienhäusern bauen wolle. Einstimmig wurde beschlossen, dass die Erschließungsstraße asphaltiert und nicht gepflastert wird. Außerdem sagte Planer Hecht auf Anfrage von Wolfgang Weigert zu, dass die Leistungsfähigkeit des alten Baches zwecks Aufnahme des Regenwassers aus der neuen Sied-

lung genau untersucht werde. Unertl fügte hinzu, dass auf den Grundstücken Zisternen gebaut würden, um „zurückzuhalten, was geht“. Zudem werde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das die Aufnahmefähigkeit der Kanäle in der Strath- und der Gutenbergstraße für Regenwasser eruieren soll. Eventuell müsse ein Rückhaltecken gebaut werden, so Unertl.

Nachdem die Detailbeschlüsse gefasst waren, votierte der Gemeinderat einstimmig für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss, die Verwaltung wurde damit beauftragt, das Auslegungsverfahren durchzuführen. -mox-

### KOMMENTAR

## Katastrophe verhindert

Es ist nachvollziehbar, dass der Gemeinderat auf schnellen Vollzug von Baumaßnahmen drängt, von denen viele