

## Wie dicht soll gebaut werden?

**Planung** Sieben

Reihenhäuser und 15 Einfamilienhäuser sind Grundlage für den „Letten II“ in Gammelshausen.

**Gammelshausen.** Wie der Letten II in Gammelshausen aussehen könnte, stellte in der jüngsten Gemeinderatsitzung Manfred Mezger vom Büro „mquadrat“ in Bad Boll vor. Der Planer hatte drei verschiedene Varianten im Gepäck. Die erste sah neben 15 Einzelhäusern eine Verdichtung durch einmal vier und einmal drei Reihenhäuser vor. Vorschlag zwei enthielt neben den Einzelhäusern drei Doppelhäuser, die dritte nur zwei Doppelhäuser.

Mezger machte deutlich, dass sich die drei Varianten lediglich in der Dichte der Bebauung unterscheiden, die Erschließung im Ringverkehr aber dieselbe bliebe. In Sachen Verdichtung könne je nach Nachfrage flexibel reagiert werden. Dass der Plan viele Freiheiten lässt, gefiel Dr. Christoph Grünwald gut. „Trotzdem sollten wir Variante eins anstreben“, meinte er. Ratskollege Hans Hohlbauch empfand die Verdichtung in Variante eins nicht als ausreichend. Er habe gegen die Ausweisung des Baugebietes gestimmt, da Fläche ein hohes Gut sei. Nun müsse er damit leben, lege aber Wert darauf, dass darauf so viele Wohneinheiten wie möglich entstehen.

Mezger erklärte, dass die Planung noch mehr Reihenbebauung zulasse. Das sei durchaus möglich, die Erfahrung zeige jedoch, dass Reihen- und Doppelhäuser nicht so gefragt seien. „Gefragt sind Einzelhäuser oder Wohnungen.“ Walter Krummrein interessierte mehr, wie hoch die Reihenhäuser werden. Mezger erklärte, dass für Reihenhäuser eine zweigeschossige Bauweise unabdingbar sei und sprach von einer Traufhöhe von 6,40 Meter.

Da die Bebauung in allen drei Vorschlägen nach Süden ausgerichtet wurde und im Gegensatz zum Letten I sehr geradlinig und strukturiert wirkt, wollte Dr. Christoph Grünwald wissen, ob nicht ein fließenderer optischer Übergang möglich wäre. Der Planer entgegnete, dass die verdrehte Anordnung der Häuser viel Konfliktpotential berge und sich die Gemeinde mit vielen Ausnahmegenehmigungen beschäftigen müsse. Zudem biete das Gebiet geradezu eine Steilvorlage für die Südausrichtung, die sich auch für die Nutzung von Sonnenenergie am besten eigne.

Die Ausweisung des Baugebietes Letten II wird möglich durch Paragraph 13b des Baugesetzbuchs, der Gemeinden ermöglicht, Bauflächen bis 10 000 Quadratmeter ohne eine stringente Anlehnung an den Flächennutzungsplan sowie ohne Umweltprüfung (Ausgleichsmaßnahmen) auszuweisen. Der von Berlin ausgestellte „Freibrief“ gilt ausschließlich für Wohnbauflächen und ist zudem begrenzt. Bis Ende 2019 ist ein Bebauungsplan aufzustellen, bis Ende 2021 muss der Satzungsbeschluss stehen. cz