

**NACH EINSCHÄTZUNG DER
GEMEINDE WESENTLICHE BEREITS
VORLIEGENDE UMWELTBEZOGENE
STELLUNGNAHMEN AUS DEM
VERFAHRENSSTAND OFFENLAGE ZUM
BEBAUUNGSPLAN LINDENQUARTIER**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„LINDENQUARTIER – PFLEGEHEIM“,
Entwurf vom 18.12.2023

der Stadt Kirchberg an der Jagst



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
MOBILITÄT, VERKEHR, STRASSEN

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

per E-Mail: m.kraueter@baldaufarchitekten.de

Stuttgart 26.05.2021
Name Christina Gronmayer
Durchwahl 0711 904-14243
Aktenzeichen 42-2511-2-SHA/347
(Bitte bei Antwort angeben)

 **SHA_Kirchberg_Jagst_Lindenquartier**

Ihr Schreiben vom 26.04.2021; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Frau Kräuter, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen -, nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung.

Die Stadt Kirchberg beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, um ein innerörtliches Wohnquartier zu entwickeln.

Die Erschließung des Plangebiets soll über die Birkenstraße und Lindenstraße an die Haller Straße/Landesstraße L 1040 innerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgen.

Dem oben genannten Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Es dürfen keine weiteren direkten Zufahrten zur Landesstraße angelegt werden; die Erschließung muss über innerörtliche Straßen erfolgen.



- Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach Bundes-Immissionschutzgesetz sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christina Gronmayer



Landratsamt • Postfach 11 04 53 • 74507 Schwäbisch Hall

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Nur per E-Mail:
m.kraeuter@baldaufarchitekten.de

Landratsamt Schwäbisch Hall
Bau- und Umweltamt
Lena Köngeter

Gebäude: Karl-Kurz-Straße 44
74523 Schwäbisch Hall
Zimmer B 3.15

Fon: 0791-755-7913

Fax: 0791-755-97913

Öffnungszeiten

Montag - Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Montag - Mittwoch 13:00 – 15:30 Uhr

Donnerstag 13:00 – 17:00 Uhr

E-Mail: L.Koengeter@LRASHA.de

www.LRASHA.de

Datum: 27.05.2021

Aktenzeichen: 33.2-621.41

Bebauungsplan „Lindenquartier“ in Kirchberg an der Jagst
Auslegungsbeschluss
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Öffentlichen Auslegung

- Ihr Schreiben vom 23.04.2021

Sehr geehrte Frau Kräuter

zum Entwurf des Bebauungsplans „Lindenquartier“ in Kirchberg an der Jagst, nimmt das Landratsamt Schwäbisch Hall, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde:

Der Bebauungsplan zur Innenentwicklung wird nach §13a BauGB in einem vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Eine Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs im Rahmen einer Umweltprüfung wird nicht durchgeführt und kann somit auch nicht beurteilt werden.

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt eine saP vom 18.09.2020 vor. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden im möglichen Umfang in die Festsetzungen übernommen.

Die zur Festsetzung vorgesehen Begrünungsgebote und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden positiv gesehen und lassen bei einer tatsächlichen Umsetzung erwarten, dass die temporären Eingriffe in dem betroffenen Quartier wieder ausgeglichen werden können.

Untere Baurechtsbehörde:

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir möchten jedoch folgende Punkte anmerken.

1. Gemäß dem Punkt A2.3 bezieht sich die festgelegte Bezugshöhe lediglich auf die max. FH und max. TH. Eine EFH wird demnach nicht festgesetzt.
Es wäre sinnvoll dies unter Punkt A2.3 noch klarzustellen, z.B. mit dem *Hinweis: Eine EFH wird nicht festgesetzt, die BZH bezieht sich lediglich auf die max. FH und die max. TH.*
2. Unter Punkt A3 wird die Bauweise erläutert. Leider erschießt sich uns die Erläuterung von a1 nicht ganz. Hier wäre es evtl. sinnvoll z.B. im Planteil eine Beispielzeichnung von einer Kettenhäuserreihe in Draufsicht und Ansicht beizufügen. Damit für die Pläner später eindeutig klar ist wie diese errichtet werden müssen.
3. Unter Punkt A8 wird die Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Auch hier halten wir es für sinnvoll folgenden Hinweis zu ergänzen. *Hinweis: Für die Nutzungsschablonen C,D und E wird keine maximale Anzahl an Wohnungen festgesetzt.*
4. Für die Kettenhäuser (Nutzungsschablone D) ist gemäß der Nutzungsschablone eine Dachneigung von 45° festgesetzt. In der Beispielzeichnung ist jedoch eine Dachneigung von 25-32° vermerkt. Wir bitten dies zu berichtigen.
5. Bereits in der ersten Stellungnahme haben wir darauf hingewiesen, dass der Bauplatz mit der Bezeichnung E am Generationenplatz, welcher unterhalb des allgemeinen Gehrechts liegt, über keine Zufahrtsmöglichkeit verfügt.
Sofern die Erschließung unterirdisch durch die Tiefgarage erfolgt, wäre dies in Ordnung. Gemäß dem Punkt B4 müssen jedoch die Stellplätze für Wohnungen im Gebäude auf dem Privatgrundstück errichtet werden. Sofern auf diesem Bauplatz Wohnungen entstehen wäre die Realisierung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück daher nur möglich, sofern unter dem Grundstück eine Tiefgarage entsteht, welches über den danebenliegenden Bauplatz angefahren wird. Wir bitten dies bei Planung und Verkauf der Grundstücke entsprechend zu berücksichtigen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Zur Durchführung des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik eine Geräuschimmissionsprognose (B20511_SIS_02 vom 15.03.2021) erstellt. Das Ergebnis der Untersuchung ergab Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005. Vorschläge zur Lösung wurden unter Kapitel 8 dargestellt.

Von Seiten des Immissionsschutzes bestehen gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw bauphysik, keine Bedenken.

Untere Wasserbehörde:

Kommunale Abwasserbehandlung

Die Kläranlage der Stadt Kirchberg an der Jagst ist überlastet. Der Erschließung eines weiteren Baugebiets und damit einer erneuten Zunahme der Abwasserfrachten kann das Landratsamt derzeit nicht zustimmen. Es wird empfohlen bis zum 01.10.2021 einen Förderantrag für den Ausbau der Kläranlage Kirchberg zu stellen, damit wäre ein Baubeginn im Jahr 2022 möglich. Unsere Bedenken könnten dann zurückgestellt werden.

Entwässerung

Im Rahmen der laufenden Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung ist das Planungsgebiet zu berücksichtigen. Regenwasserbehandlungsanlagen und Kläranlage müssen aufeinander abgestimmt sein. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt abzustimmen.

Untere Flurneunordnungs- und Vermessungsbehörde

Laufende oder geplante Flurneunordnungsverfahren sind von dem geplanten Bebauungsplan "Lindenquartier" nebst örtlichen Bauvorschriften (Planstand 16.03.2021), Stadt Kirchberg an der Jagst, nicht berührt. Es werden hierzu keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Köngeter

Widerspruch/Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Lindenquartier“

5. Urbanes Gebiet

Als jahrelanger direkter und von der Lärmbelästigung betroffener Nachbar des Supermarktes Edeka/Neukauf kann ich vor dem „urbanen Gebiet“ nur warnen, auch wenn schon im allgemeinen Wohngebiet einiges zugelassen ist. Wohnbebauung und Gewerbe das kann nur zu Streitigkeiten führen. Zumindest das neue Gebäude (Nr.6) sollte aus dem „urbanen Gebiet“ herausgelassen werden, weil dort die Dichte der Nutzung, Wohnungen und Gewerbe, von allen Gebäuden am größten ist. Und die dann zulässigen drei db mehr zu Rechtstreitigkeiten führen werden. Auch mein Grundstück wäre davon betroffen.

6. Bauhöhe

Die vorgesehene Bauhöhe führt zu unverhältnismäßigen Verschattungen meines und der dahinterliegenden Häuser. Am eindringlichsten ist das am Gebäude 890/7, und den geplanten Nachbargebäuden zu sehen. 884/4 wird dort wegen des abfallenden Geländes knapp zwölf Meter hoch sein, 884/6 zehn Meter. Beides in direkter Nachbarschaft in kurzer Entfernung. Ein Stock weniger wäre angemessen. Inclusive der Tiefgarage oder des Kellers wären das beim Gebäude 884/4 immer noch mehr als neun Meter.

| | | | | |
|------------------------------|-----------|---|---|---|
| Bürgermeisteramt Kirchberg/J | | | | |
| 17. Mai 2021 | | | | |
| BM | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | <i>te</i> | | | |

Rathaus Kirchberg

74592 Kirchberg an der Jagst

13.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir wenden uns an Sie in unsere Eigenschaft als direkte Anwohner des geplanten Bauprojekts „Lindenquartier“

Nach Einsicht in den ausgelegten Bebauungsplan sehen wir uns in unseren Rechten als Anwohner erheblich und unverhältnismässig beeinträchtigt, und legen daher hiermit

Widerspruch

gegen den Bebauungsplan, insbesondere gegen die vorgesehene zukünftige Kategorisierung des Baugebiets als "urbanes Baugebiet" ein.

Begründung

1. Unzureichende Auseinandersetzung mit den negativen Auswirkungen auf uns als Anwohner der geplanten Gebäudehöhe des zukünftigen Gebäudes 884/4 im Zusammenhang mit dem geplanten Flächenabstand:

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die uns zugewandte Aussenwand des zukünftigen Gebäudes sich an genau derselben Stelle befinden wird wie die Aussenwand des derzeit bestehenden Gebäudes. Jedoch hat das derzeitige Gebäude lediglich ein Geschoss, während das zukünftige Gebäude dreigeschossig sein soll (geplante Höhe: 11,80 m). Daraus ergeben sich erhebliche negative Auswirkungen auf die Lichtsituation auf unserem gesamten Grundstück, insofern als tagsüber die Lichteinstrahlung nur noch überwiegend indirekter Art sein wird. Zur Illustration: Selbst tagsüber wird in unserem Wohnzimmer, sowie den anderen dem zukünftigen Gebäude zugewandten Wohnräumen, künstliches Licht notwendig sein, um ein normal Mass an Helligkeit zu erreichen. Dies stellt eine erhebliche Schlechterstellung im Vergleich zum Status Quo dar, die unseres Erachtens nicht oder nur unzureichend bei den Planungen berücksichtigt wurde.

Darüberhinaus befürchten wir, dass sowohl unser Garten, als auch unsere Wohnräume, durch Fenster in der uns zugewandten Seite des zukünftigen Gebäudes in unangemessenem Masse, einsehbar wird. Mit anderen Worten sehen wir hier einen Eingriff in unsere Privatsphäre. Auch dies stellt unseres Erachtens eine erhebliche Schlechterstellung im Vergleich zum Status Quo dar, die unseres Erachtens bei den Planungen nicht oder nur unzureichend berücksichtigt wurde.

Auf der Basis des oben Gesagten halten wir einen für Mischgebiete vorgesehenen Flächenabstand aus den obigen Gründen für angemessen, ein solcher würde sowohl unsere nachbarschaftlichen Rechte und Interessen als auch die des Bauvorhabens als solches begründenden Interessen gebührend in Einklang bringen.

2. Unzureichende Auseinandersetzung mit den negativen Auswirkungen auf uns als Anwohner der geplanten Gebäudehöhe des zukünftigen Gebäudes 884/4 im Zusammenhang mit erhöhten Lärmimmissionen:

Die Herabzonung des Baugebiets impliziert eine deutlich erhöhte Flexibilität betreffend zulässige Lärmimmissionen, sowohl tagsüber als auch zu Nachtzeiten. Diese erhebliche Schlechterstellung im Vergleich zum Status Quo wurde unseres Erachtens bei den Planungen nicht oder nur unzureichend berücksichtigt.

