



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Baldauf Architekten und
Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Stuttgart 28.01.2020
Name Dierk Wöhrmann
Durchwahl 0711 904-12137
Aktenzeichen 21-2434.2/SHA Bret-
tach/Jagst
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
n.seitz@baldaufarchitekten.de

 Bebauungsplan "Lindenquartier", Stadt Kirchberg an der Jagst
Verfahren gemäß § 13a BauGB, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 19.12.2019
Ihr Zeichen: NiS

Sehr geehrte Frau Seitz,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Die für das Plangebiet vorgesehene städtebauliche Neuordnung zu einem sozial gemischten Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen in vielfältigen Bautypen wird begrüßt.

Den Unterlagen sind keine Ausführungen zur Dichte des Wohngebiets zu entnehmen. Wir gehen allerdings davon aus, dass die gemäß **PS 2.4.0 Absatz 5 (Z)** Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 für ein Kleinzentrum wie Kirchberg an der Jagst festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern je Hektar durch Realisierung der Planungskonzeption erreicht werden wird.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind alle Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).

Um zu dokumentieren, dass die erforderliche Dichte erreicht wird und die Planung demzufolge den Zielen der Raumordnung entspricht, wären in der Begründung nachvollziehbare Ausführungen (z.B. Größe des Baugebiets, mögliche Anzahl der Wohneinheiten) wünschenswert.

Straßenwesen und Verkehr

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/L 1040 innerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgen. Im Bebauungsplan ist für die Einmündung Birkenstraße in die Haller Straße ein Kreisverkehr vorgesehen. Bezüglich der Umgestaltung des Knotenpunktes hat die Stadt Kirchberg bereits Kontakt mit dem Baureferat Ost aufgenommen. Das Baurecht für die Umgestaltung des Knotenpunktes wurde mit dem Bebauungsplan „Im Stück“ hergestellt.

Den o.g. 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.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat auch den zu verändernden Straßenabschnitt der Landesstraße zu umfassen. Der Bebauungsplan bildet dadurch für seinen Geltungsbereich auch die Rechtsgrundlage für die geforderten baulichen Veränderungen an der Landesstraße und ersetzt damit gemäß § 37 Abs. (4) Straßengesetz in Verbindung mit den §§ 72 bis 78 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes die hierfür notwendige Planfeststellung.
- Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind

entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

- Die Umgestaltung des Knotenpunktes ist weiterhin mit dem Baureferat abzustimmen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Karsten Grothe, Tel.: 0711/904-142243, E-Mail: karsten.grothe@rps.bwl.de.

Anmerkung:

Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Martin Hahn, Tel.: 0711/904-45183, E-Mail: martin.hahn@rps.bwl.de.

Hinweis:

Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **10.02.2017** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-württemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - zusätzlich in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dierk Wöhrmann

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Freiburg i. Br., 27.01.2020
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 19-12215

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lindenquartier“, Stadt Kirchberg an der Jagst
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stadt Kirchberg an der Jagst, Teilort Kirchberg an der
Jagst, Lkr. Schwäbisch Hall (TK 25: 6725 Gerabronn, 6726 Rot am See, 6825 Ilshofen,
6826 Crailsheim)**

Ihr Schreiben vom 19.12.2019

Anhörungsfrist 31.01.2020

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper), die bereichsweise von anthropogenen Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erwähnt wurde, liegt das Planungsvorhaben außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Das Planungsvorhaben ist ca. 140 m in nordwestliche Richtung vom festgesetzten

Wasserschutzgebiet Kirchberg, Stadt Kirchberg/Jagst (LUBW-Nr.127110; Rechtsverordnung vom 04.08.1987; Landratsamt Schwäbisch-Hall) entfernt.

Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit hochstehendem und zementangreifendem Grundwasser zu rechnen.

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Nur per E-Mail:
n.seitz@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: 28.01.2020

Aktenzeichen: 33.2-621.41

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

- Ihre E-Mail vom 19.12.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Für das Sanierungsgebiet "Lindenquartier" in Kirchberg soll ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach §13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Durch die Planung soll die Innenentwicklung gefördert werden.

Es wird eingeschätzt, dass in dem überwiegend bebauten Gelände sich bei der Umsetzung zu einem Wohnquartier nur geringe naturschutzrechtliche Eingriffe in die Schutzgüter ergeben werden. Die zur Festsetzung vorgesehenen grünordnenden Maßnahmen im Plangebiet werden begrüßt.

Für das Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 21.11.2019 vor, die den Planunterlagen beigelegt ist. Nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung weist das Plangebiet nur wenige geeignete Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Artengruppen auf.

Die im Rahmen dieser saP ermittelten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zwingend zu berücksichtigen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit jedoch nicht möglich, da die in der Begründung unter Nr. 7.1 angekündigte schalltechnische Untersuchung noch nicht vorliegt.

Untere Wasserbehörde:

Abfallwirtschaft/Altlasten

Im Plangebiet liegt ein weiterer Altstandort, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Bezeichnung „Fa. Benner“, Objekt-Nr. 12 erfasst ist. Auf das beigefügte Stammdatenblatt wird verwiesen. Im Bereich dieses Altstandortes muss bei Tiefbaumaßnahmen mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen gerechnet werden.

Die Ziffer 7.3 der Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Beide Altstandorte sind zusätzlich im Lageplan darzustellen. Tiefbaumaßnahmen sind in beiden Altstandortbereichen von einem Fachgutachter zu begleiten.

Entwässerung

Es bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Es wird empfohlen, Einzelheiten der Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt, abzustimmen.

Untere Baurechtsbehörde:

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Bauplatz mit der Bezeichnung C am Generationenplatz, welcher unterhalb des allgemeinen Gehrechts liegt, über keine Zufahrtsmöglichkeit verfügt. Sofern die Erschließung unterirdisch durch die Tiefgarage erfolgt, wäre dies in Ordnung.

Außerdem ist für uns die „Erläuterung der Nutzungsschablone (Gebäudehöhe/Dachgestaltung) Hüllenwerte beispielhaft“ im Planteil nicht ganz eindeutig. Denn in der ersten Zeichnung sind die Gebiete A, B und C vermerkt. Als dritte Zeichnung findet sich erneut eine Zeichnung für das Gebiet C. Gemäß den darüber liegenden Nutzungsschablonen ist wohl die dritte Zeichnung für das Gebiet C maßgebend. Hier wäre für mehr Klarheit entweder zu differenzieren und ein Gebiet C2 einzuführen oder den Buchstaben C aus der ersten Beispielzeichnung zu entfernen.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die Formulierung im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt A2.3 etwas unglücklich gewählt wurde. Für uns ist nicht eindeutig klar, ob die geplanten Bezugshöhen den zukünftigen Erdgeschossfußbodenhöhen entsprechen sollen. Hier wäre ein klarstellender Satz sinnvoll. Auch bei der Beschreibung der Bemessung der maximalen First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe wäre die Bemessung in Verbindung mit der EFH sinnvoller. Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass es bei Zentimetergenauen Festsetzungen der EFH oftmals zu Komplikationen kommt. Ein kleiner festgelegter Spielraum der EFH, in Bezug auf die im Plan festgeschriebene Bezugshöhe, ist hier meist von Vorteil.

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan erhoben.

Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung

zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.

Mit freundlichen Grüßen

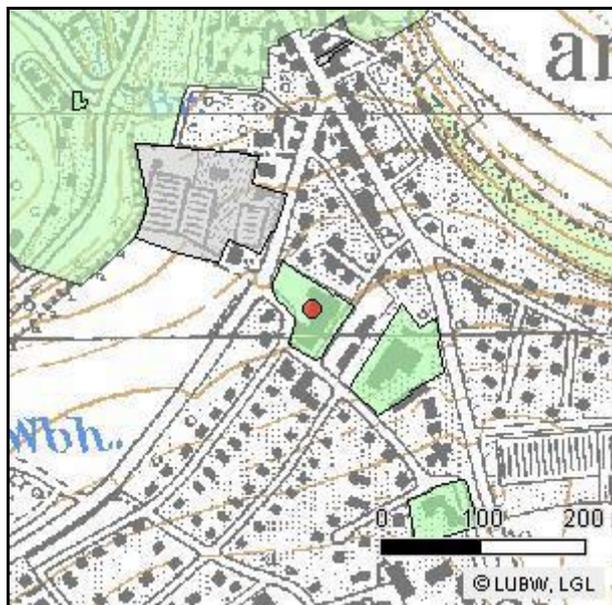
gez. Köngeter

Anlage: Stammdatenblatt

Flächen-Nr: 00012 - 000

Altstandort AS "FA, BENNER, KIRCHBERG / J." Schwäbisch Hall, Kirchberg an der Jagst – Kirchberg a. d. Jagst

Birkenstraße



Lageplan eingenordet

**Flächengröße:** 4.015 m²**Flurstück:** Kirchberg:Kirchberg 00884/006, 00884/004, 00884/005, 00884/002, 00884/003, 00894/000, 00895/000, 00890/007**Nutzung auf der Fläche:** Industriegebiet (09.06.1999)**Ursache:**

1950 - 1984 Holzbearbeitung (35 Jahre)

Bewertung:

Wirkungspfad	Datum	r ₀	m _I	m _{II}	m _{III}	m _{IV}	R _{PS}	BN	Handlungsbedarf - Kriterium
* Boden - Grundwasser	29.08.1994	2,0	1,0	0,9	1,2	1,0	2,2	2	B - Entsorgungsrelevanz

Art der Einwirkung: anorganische Stoffe (Alkali-, Erdalkalimetallsalze, Cyanide, etc.); Pestizide

Wirkungspfad	Datum	r ₀	m _I	m _{II}	m _{III}	m _{IV}	R _{PS}	BN	Handlungsbedarf - Kriterium
Boden - Grundwasser	08.03.1988	4,2	1,1	0,9	1,2	1,0	5,0	1	OU

Art der Einwirkung: anorganische Stoffe (Alkali-, Erdalkalimetallsalze, Cyanide, etc.); Pestizide; BTXE / leichtfl. arom. Kohlenwasserstoffe; LCKW, FCKW, sonstige organische Chlorverbindungen

Bemerkung:

Grundwasserbeprobung auf MKW, Schwermetalle, CKW u. BTX im Abstrom (Dezember 1989) und Bodenluftuntersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände auf CKW und BTX (Juli 1990) jeweils durch die LfU, Karlsruhe

Seitz, Nina (BAG)

Von: Umweltzentrum Kreis Schwäb. Hall e.V. <umweltzentrumsha@web.de>
Gesendet: Sonntag, 2. Februar 2020 15:12
An: Seitz, Nina (BAG)
Cc: Kirchberg Bantzhaff; Landesnaturschutzverband; BUND, BW; NABU, B.-W. LSG; Fischer, Bruno; Mächnich, Manfred; Rabe, Rolf NB; Köngeter, Lena UNB LRA SHA
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan "Lindenquartier", Kirchberg an der Jagst

Sehr geehrte Frau Seitz,

vielen Dank für die Anhörung. Im Namen der anerkannten, uns angeschlossenen Naturschutzvereine sowie von NABU- und BUND-Landesverband B.-W. äußern wir uns zu dem Vorhaben im Auftrag des Landesnaturschutzverbandes wie folgt:

Das Vorhaben zur innerörtlichen Wiederbebauung eines brachliegenden Areals - zudem ohne hohen Biotopwert - wird von uns nachdrücklich unterstützt. Allerdings bitten wir darum, die Empfehlung des Gutachters zu beachten und die Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen. Die vorhandenen erkannten Brutreviere sind rechtzeitig vor Eintreffen der sie nutzenden Vogelarten abzunehmen bzw. zu verschließen (weil sie bereits vor der Brut als Schlafplatz genutzt werden können). Gleichzeitig ist nach einem alternativen Platz zu suchen, wo die Nisthilfen in mind. gleicher Zahl angebracht werden können. Da dazu vogelkundliches Wissen von Nöten ist, bitte ich Sie, zu dieser Aufgabe Herrn Bruno Fischer beratend hinzuzuziehen - er ist informiert und hat sich grundsätzlich bereit erklärt.

Sollte es hinsichtlich der Abbrucharbeiten zu Verzögerungen kommen, muss kurzfristig vor dem Anrücken der Bagger nochmals auf Vogelbruten geprüft werden - auch wenn man diese Aufgabe bei Mauerseglern und Schwalben schon erledigt hat. Denn dann könnten Höhlen- und Nischenbrüter wie Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling bereits wieder vorhandene Brutplätze bezogen haben. Sollte sich der Baubeginn noch länger hinziehen, muss auch nochmals auf Fledermausvorkommen geprüft werden.

Bitte informieren Sie uns über die Behandlung unserer Eingaben.

Besten Gruß

Martin Zorzi

Von: Seitz, Nina (BAG) <N.Seitz@baldaufarchitekten.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2019 07:30
An: bund.bawue@bund.net; Landesnaturschutzverband BW <Info@lnv-bw.de>
Cc: Almuth Bantzhaff <Bantzhaff@kirchberg-jagst.de>
Betreff: BP "Lindenquartier", Stadt Kirchberg an der Jagst, Frühzeitige Beteiligung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lindenquartier“, Stadt Kirchberg an der Jagst

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Eingang: 16.01.2020

Bürgermeisteramt Kirchberg/J				
16. Jan. 2020				
BAA	1	2	3	4
<i>4</i>				<i>X</i>

Kirchberg, den 15.1. 2020

An die

Stadtverwaltung Kirchberg

Bauamt

B.R. ✓

Betr.: Bebauungsplan Lindenquartier

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Pläne für das neue Lindenquartier liegen aus und eine Kopie davon habe ich auf meinem Schreibtisch. Meine Anmerkungen habe ich mit Zahlen versehen, die sich auf den beigegefügt Plan beziehen, was die Ortsbeschreibung erleichtern soll.

Die Eschenstraße soll laut Plan auch vor meiner Haustüre schmaler ausfallen (1). Zwei Umstände möchte ich dazu zu bedenken geben: mein Gastank (2) und der meines Nachbarn, [REDACTED], wurden bisher von einem recht breiten Tanklastwagen beschickt, der in der Eschenstraße parkte. Eine Einfahrt (7) über den kleinen Weg (4) vor unseren Haustüren hat sich als äußerst schwierig erwiesen und würde durch eine Verschmälerung der Eschenstraße schon ab der Einmündung (7) dieses Weges unmöglich. Sinnvoll erscheint mir die Betankung von der Eschenstraße aus, die aber auch an meinem Grundstück breit genug sein muss.

Des weiteren muss geprüft werden, ob die Feuerwehr auch weiterhin den kleinen Weg vor unseren Häusern mit der Einfahrt über die Eschenstraße nutzen kann, um z.B. bis zur [REDACTED] zu gelangen, wenn die Einfahrt (7) schmaler werden würde.

An der markierten Stelle 8 hatte ich auf Bitten von [REDACTED] die Mauer in der äußersten Ecke meines Grundstücks zurückspringen lassen, um den Lastwagen die Einfahrt zum Edeka zu erleichtern. Auch wenn inzwischen der Grenzstein wegen der vielen Lastwagen verschwunden ist, so ist diese Ecke noch immer in meinem Besitz, so wie es auch der Auszug im Lageplan des Grundbuches zeigt.

Die Mauer - 1, 8, 2 bis 3 – steht auf unseren Grundstücken und soll auch stehen bleiben, zumal der Teil, hinter denen sich die Gastanks befinden, gesetzlich vorgeschrieben ist.

Als schwierig wird sich der Rückbau der Zufahrt 9 erweisen, weil unsere Mauern zum Teil auf einer Betonplatte stehen, die sich über die Grundstücksgrenzen erstreckt. Da ist große Vorsicht beim Herausreißen der Bodenplatten geboten.

Beim Abriss des Gebäudes [REDACTED] konnte ich sehen und spüren, welche Erschütterungen die Bagger verursachen. Ich bitte darum vor Beginn der entsprechenden Bauarbeiten ein „Gutachten“ über mein Haus zu erstellen – ich weiß den Fachausdruck dafür nicht- um im Schadensfall – wie z.B. Rissbildung – Streitigkeiten zu vermeiden.

Die Durchfahrt durch die Eschenstraße (9) soll ja laut Plan nur noch sehr eingeschränkt möglich sein. Die Erfahrung mit der Beschilderung wegen des Neukaufs und der Festhalle hat mir gezeigt, dass man zwar Schilder aufstellen kann, aber dass das nur begrenzte Wirkung auf die Autofahrer hat. Zur Zeit fahren täglich ca. 50 Autos durch die Eschenstraße, deren Fahrer alle keine Anlieger sind oder ein zulässiges Anliegen haben. Warum sollte das nach der Neuplanung anders werden?

Auf dem Lageplan sind hauchzart Höhenlinien eingezeichnet. Eine Begehung vor Ort zeigt dann um so mehr, dass das Gelände von der Eschenstraße bis zum [REDACTED] (8 bis 10) um circa zweieinhalb Meter abfällt. Der Grenzabstand des Gebäudes (10) zu den Grundstücken [REDACTED] ergibt sich aus der Höhe des Gebäudes. Laut Plan soll das Gebäude 10 dreistöckig sein, dessen Unterkante Erdgeschossdecke wohl auf der Höhe der Eschenstraße liegen wird. Bei einer über die ganze Front eingezeichneten gleichen Dachhöhe würde das für Familie [REDACTED] (12) bedeuten: drei Geschosse, knapp neun Meter und zweieinhalb Meter wegen des abfallenden Geländes, macht gut elf Meter (11).

Von allen geplanten Gebäuden im neuen Lindenquartier wird das Haus A2 III (10) das größte sein. Die Häuser der [REDACTED] werden durch den Schattenwurf erheblich beeinträchtigt sein. Wäre es da mit Rücksichtnahme auf die betroffenen Anwohner nicht angezeigt, schon in der Planungsphase ein Verschattungsgutachten zu erstellen, was auch das Haus A1 III beinhaltet?

Mit freundlichen Grüßen



Wir teilen die uns betreffenden Bedenken:



