



Gemeinde 97271 Kleinrinderfeld						
EINGANG						
29. Nov. 2024						
Anlagen:						
SACHGEBIET						
BGM	AL	FIS	ZD	K/G	BB	P/AV
BF	WV	AWB	GBS	RP	GB	BD

Betreff: Einwände und noch offene Fragen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Str.“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen es, wenn neue Bewohner und Familien nach Kleinrinderfeld ziehen und sehen dies generell als Bereicherung für unseren Ort. Auch eine Bebauung an einer bereits vorhandenen Straße und dass Nutzen von Lücken im Ort finden wir sinnvoll.

Dennoch haben wir als Anwohner ein paar kritische Punkte bzw. noch offene Fragen zum Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ gefunden, die wir hiermit kundtun möchten.

Wir sind uns bewusst, dass es sehr schwer ist für alle Beteiligten eine optimale Lösung zu finden. Wir denken jedoch, dass man gemeinsam einen guten Weg finden wird.

1. Flächenversiegelung

Aus den vorliegenden Plänen zur „Wohnanlage Kirchheimer Str.“ ist zu entnehmen, dass es bei den Bauvorhaben zu einer großen Flächenversiegelung kommen wird. Bei einer Versiegelung oberhalb der Kirchheimerstr 39 ist zu befürchten, dass bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels gehäuft auftreten können, die Überflutung so groß sein könnte, dass es die Häuser rund um die Kirchheimerstr. 39 und 40 trifft. Betroffen wären dann vor allem Keller, Wohnungen im Erdgeschoss, tiefer gelegene Garagen, Werkstätten, Kursräume,...

Auf Höhe der Kirchheimerstraße 39/40 kommt es nach Starkregenereignissen (wie damals als Reichenberg überflutet wurde) immer mal wieder zur Stauung des Regenwassers, da der Gully die enormen Regenmengen nicht auffassen kann. Die Gemeinde wurde darüber informiert. Der Abfluss befindet sich in einer Senke in der sich dann das Wasser mitten auf der Straße sammelt.

Bei einer Kanalbegutachtung des Grundstückes Kirchheimerstr. 39 im Jahr 2020 wurden auch Mängel am Kanal unterhalb der Straße festgestellt, die von Seiten der Gemeinde zu beheben sind. Dies wurde der Gemeinde auch mitgeteilt.

Aus den Plänen ist zudem zu entnehmen, dass die Parkplätze der Wohnanlage direkt neben der Straße gebaut werden. Bei Überflutung des Parkplatzes ist deshalb davon auszugehen, dass das Stauwasser über die Straße abfließen wird.

Ereignisse wie in Reichenberg sollten der Gemeinde ein Warnzeichen sein und präventive Maßnahmen sollten unbedingt umgesetzt bzw. bei Neubauten mitgedacht werden und verpflichtend in den Bebauungsplan festgehalten werden.

Dies gilt es auch zu Bedenken, wenn weitere Flächen gegenüber der Tankstelle etc. versiegelt werden. Es liegt nahe, dass die noch übrige Ackerfläche ebenfalls bebaut werden soll. Eine andere

Nutzung erscheint aufgrund der geringen Restgröße unwahrscheinlich. Der Bebauungsplan des Grundstückes legt deshalb die Richtlinien für die weitere Bebauung in der Umgebung fest und sollte gründlich bedacht werden.

2. Parkplatz / Verkehrssituation in der Kirchheimer Straße

Die Verkehrssituation an der Kirchheimer Straße ist insgesamt als sehr schwierig zu bezeichnen. Die Probleme dürften der Gemeinde bekannt sein (keine oder nur sehr schmale Gehwege, wenige Parkplätze, Geschwindigkeit von 50km/h zu schnell für unübersichtliche Straßensituation, Häuser sehr nah an Straße gebaut, Busse kommen nicht aneinander vorbei, ...)

Im Plan werden **22 Wohneinheiten** aufgeführt. Dementsprechend ist mit vielen neuen Bewohnern und deren Fahrzeugen zu rechnen. In der Kirchheimer Straße gibt es nur wenige offizielle Parkplätze. Diese befinden sich vor allem im Bereich des neuen „Wohngebietes“. Im Moment sind dort immer ein oder zwei Parkplätze frei. Besucher finden somit immer einen verkehrssicheren Parkplatz, auch wenn sie dafür etwas laufen müssen.

Bei der Realisierung des Bauprojektes ist davon auszugehen, dass diese freien Parkplätze häufig von den Bewohnern der neuen Wohnanlage bzw. deren Gästen belegt werden. Eine Verschärfung des Parkplatzproblems wäre die Folge. Die nächsten offiziellen Parkplätze befinden sich am Gemeindehaus. Nebenstraßen in denen geparkt werden kann gibt es nicht.

3. Ausbau der Infrastruktur

Laut Plan sollen 22 Wohneinheiten entstehen. Wir gehen davon aus, dass auch Familien dort eine neue Bleibe finden werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Lage am Ortsrand bisher wenig attraktiv für Familien mit Kindern gestaltet ist. Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich an der Turnhalle. Aufgrund der schmalen Gehwege in der Kirchheimer Straße ist es für Kinder gefährlich diesen Weg alleine zu gehen. Die LKWs/Busse kommen kaum aneinander vorbei und benutzen häufig den Gehweg zum Ausweichen. Zudem fahren Fahrzeuge sehr nah und schnell an den Fußgängern vorbei. Einen anderen Weg zur Ortsmitte gibt es nicht. Nur über die Feldwege, aber dort laufen Hunde frei herum und Kinder können deren Verhalten nicht gut einschätzen.

Falls es zur einer größeren Bebauung gegenüber der Tankstelle kommen sollte, wäre es wichtig, dass die Gemeinde eine Spielfläche, Spielplatz für Kinder oder Freifläche als Treffpunkt für die Nachbarschaft zur Verfügung stellen würde oder den Bauträger dazu veranlassen würde dies im ausreichenden Maß zu tun. Dies würde die Attraktivität der Lage am Ortsrand für Familien und neue Bewohner stark erhöhen.

Zudem ist anzumerken, dass die Haltestelle „An der Dreifaltigkeit“ für Schüler nicht wirklich sicher erreicht werden kann. Der Gehweg ist nur teilweise vorhanden. Eine sichere Überquerung der Straße ist aufgrund der Kurve nicht kaum möglich. Zudem fahren dort auch am Morgen viele Lastwagen, was bei Dunkelheit im Herbst/Winter zu gefährlichen Situationen führen könnte. Da bei einer Erschließung davon ausgegangen werden kann, dass diese Haltestelle von den neuen Bewohnern und deren Kindern vermehrt genutzt wird, sollte sich die Gemeinde auch über die Verkehrssicherheit dieser Haltestelle Gedanken machen.

Auch wünschen wir, dass bei der Neugestaltung dieses Ortrandes Grünflächen eingeplant bzw. erhalten werden. Sie führen zu einem angenehmen Mikroklima und erhöhen die Attraktivität dieses Ortsteiles. Auch sollte sich die Planung an das bestehende Ortsbild anpassen (vor allem

Einfamilienhäuser mit maximal 2 Geschossen und Vorgärten). Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohneinheiten und max. 4 Geschossen, wie in der Würzburger Innenstadt oder am Rand eines Gewerbegebietes, kommen uns massiv und wichtig vor. Ein 3D Modell wäre hilfreich um eine realistische Größeneinordnung vornehmen zu können.

Insgesamt würden wir es als Bewohner der Kirchheimer Straße begrüßen, wenn es einen langfristigen Plan für die sinnvolle Gestaltung des Ortsrandes Richtung Kirchheim geben würde. Die Beteiligung der Bewohner dieses Ortsteiles mit deren Wünschen und die Anhörung von Bedenken und Problemen wäre dazu sehr wichtig, um eine breite Mehrheit für neue Bauvorhaben zu gewinnen. Dies ist in dem vorliegenden Fall (Baugebiet Kirchheimer Straße) nicht der Fall. Es ist schwierig als Laie die im Internet ausliegenden Pläne zu interpretieren und einzuordnen. Viele von uns wurden nur durch Nachbarn darauf aufmerksam gemacht oder wissen gar nicht, dass eine zahlenmäßig enorme Vergrößerung der Bewohneranzahl ansteht und wie groß die Gebäude wirklich werden, weil ein 3D Modell fehlt.

Punkte die von unserer Seite aus bei einer Bebauung beachtet werden sollten:

- Auf Seiten der Gemeinde sollte vor der Bebauung des Grundstückes dringend die **Kanalsanierung** auf Höhe der Kirchheimer Str 39 vorgenommen werden
- Zudem ist eine **Reduzierung der Flächenversiegelung** im Bebauungsplan festzuhalten. Bei der Planung des Geländes muss darauf geachtet werden, dass bei Starkregenereignissen das Wasser nicht auf die Straße gelangt und dann die darunter gelegenen Wohngebäude überflutet.
- Ausreichend öffentliche **Parkplätze** in der Kirchheimer Straße zur Verfügung stellen bzw. dafür Sorge tragen, dass diese nicht permanent von den Bewohnern des neuen Wohngebietes genutzt werden und die anderen Bewohner in der Kirchheimer Straße keine zusätzlichen Parkplätze mehr nutzen können
- **Spielplatz, Spielfläche oder Treffpunkt für Kinder, Familien und Nachbarn** am Ortsrand „Dreifaltigkeit“
- Haltestelle „Dreifaltigkeit“ für Schüler/Anwohner verkehrssicher gestalten
- **Entwicklung eines langfristigen Planes** für die attraktive Gestaltung des Ortsrandes Richtung Kirchheim

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Einwände und noch offene Fragen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wohnanlage Kirchheimer Str.“

Name	Adresse	Unterschrift
		