



Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Str.“

1. Lage/Ausführung der geplanten Bebauung

In den vorliegenden Plänen ist die Ausgestaltung der einzelnen Wohneinheiten nicht dargestellt bzw. beschrieben, im B-Plan wird nur allgemein erläutert, dass die Wohnungen Familiengerecht ausgestaltet werden sollen. Aufgrund der fehlenden Detaillierung wird der Eindruck erweckt, das bei den geplanten 22 Wohneinheiten eher ein Wohnheim für die Angestellten des Investors errichtet werden soll, die Umsetzung einer auch für Familien und den freien Wohnungsmarkt attraktiven Gestaltung der Wohneinheiten ist deswegen für uns nicht nachvollziehbar, und der Investor wäre aus unserer Sicht nach einer Bestätigung des Bebauungsplanung frei in der Ausgestaltung der Wohneinheiten (z.B. hinsichtlich Größe) der Gemeinde wird somit jegliche Möglichkeit auf eine Mitwirkung bei der nachhaltigen Schaffung von Wohnraum und damit auch Steuerung der Zuwanderung neuer Gemeindemitglieder in Kleinrinderfeld genommen.

Die geplante Flächennutzung im vorliegenden Bebauungsplan sieht die Anlage zweier Straßen und einer großen Parkplatzfläche direkt an der Kirchheimer Straße vor, weiterhin soll der bestehende im Norden des Baugebietes liegende Wirtschaftsweg auf 6,5m Breite ausgebaut werden. Bei einer solchen Lage der Verkehrsflächen kann das im Bayernatlas kartierte Heckenbiotop nicht erhalten bleiben. Dies stellt für uns einen grundlegenden Widerspruch des vorgelegten Bebauungsplanes zu den örtlichen Verhältnissen und Möglichkeiten der Flächennutzung dar. Hier besteht aus unserer Sicht grundlegender Anpassungsbedarf. Ohne in die Planung eingreifen zu wollen, stellt sich uns die Frage ob es nicht sinnvoller wäre, den Wirtschaftsweg schmaler auszubauen und die Parkplatzflächen und Verkehrswege zu verschieben. Ein Einrücken der zwei größeren Gebäude an die Kirchheimer Straße hätte ggf. auch den Effekt, dass durch den hierdurch entstehenden „Tunneleffekt“ die Geschwindigkeit des von Kirchheim einfahrenden Verkehrs reduziert wird.

2. Parkplatz / Verkehrssituation in der Kirchheimer Straße

Die Parkplatzsituation und daraus ableitend die Verkehrssituation an der Kirchheimer Straße im Umgriff der geplanten Bebauung ist insgesamt als sehr schwierig zu bezeichnen. Die Probleme sollten der Gemeinde bekannt sein (keine oder nur sehr schmale Gehwege, wenige öffentliche Parkplätze (5 bis 10 Stück Fahrbahnparallel; die meisten auf Höhe der geplanten Bebauung). Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50km/h ergeben sich bereits jetzt oft unübersichtliche Verkehrssituationen,

insbesondere Busse, LKW kommen nicht aneinander vorbei. Aufgrund des Parkplatzmangels, für die bereits ansässigen Bewohner, erfolgt häufig ein „kurzfristiges“ Parken außerhalb der markierten Parkplatzflächen.

Im veröffentlichten B-Plan werden **22 Wohneinheiten** aufgeführt. Dementsprechend ist mit vielen neuen Bewohnern und deren Fahrzeugen zu rechnen. 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 sind nicht vorhanden.

Weiterhin liegt die geplante Ausfahrt über den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg direkt zwischen den zwei vorhandenen öffentlichen Parkmöglichkeiten. Sollten die zukünftigen Bewohner zu den üblichen Stoßzeiten des Pendlerverkehrs dort auch ausfahren, sind aufgrund der unübersichtlichen Verkehrssituation an der neuen Kreuzung Unfälle vorprogrammiert. Die Verkehrsanbindung und Parksituation sollte deswegen durch einen Fachplaner auf Konflikte hin bewertet werden. Für eine Bewertung der Verkehrssituation wäre ggf. eine Verkehrszählung hilfreich.

3. Ausbau der Infrastruktur für Familien/Kinder

Die Haltestelle „An der Dreifaltigkeit“ ist für Schüler nicht wirklich sicher erreichbar. Der Gehweg ist nur teilweise vorhanden. Eine sichere Überquerung der Straße ist aufgrund der Kurve nicht möglich. Zudem fahren dort auch am Morgen viele Lastwagen und PKW mit hoher Geschwindigkeit. Dies führt bei Dunkelheit im Herbst/Winter zu gefährlichen Situationen. Da bei einer Erschließung davon ausgegangen werden kann, dass diese Haltestelle von den neuen Bewohnern und deren Kindern auch genutzt wird, sollte die Gemeinde die Verkehrssicherheit an dieser Haltestelle bewerten lassen.

4. Ortsbild

Wir sind der Meinung, dass bei der Neugestaltung dieses Ortsrandes Grünflächen eingeplant bzw. erhalten werden sollten. Sie führen zu einem angenehmen Mikroklima und erhöhen die Attraktivität dieses Ortsteiles. Der aktuelle B-Plan sieht eine aus unserer Sicht zu starke Oberflächenversiegelung, bzw. Oberflächenbefestigung vor. Der Aspekt einer vorgeschriebenen Bepflanzung wie mittlerweile in Bebauungsplänen üblich, fehlt im vorliegenden Bebauungsplanung vollständig. Durch das gezielte Anlegen von Grünflächen, Hecken und Bäumen kann der momentan sehr „klobige“, blockartige Bebauung aus unserer Sicht deutlich aufgelockert werden und somit ein naturnaher Ortsteil erschaffen werden. 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 zu massiv und wuchtig vor (Eindruck eines Wohnheimes/„Plattenbausiedlung“). Hier wäre ein 3D Modell hilfreich um eine realistische Größeneinordnung und Vergleich zur bestehenden Bebauung im Umfeld vornehmen zu können.

5. Nachhaltigkeit

Durch den Investor wurde mittlerweile ein schematischer Geländeschnitt mit Darstellung der Einbindung der größeren Gebäude in das bestehende Relief vorgelegt. Eine grobe überschlägige Schätzung der hierbei anfallenden Aushubkubatur kommt auf ca. 3.000 m³ Boden der bei dieser Baumaßnahme entsorgt werden müsste, dies entspricht ca. 300 Sattelzügen die zusätzlich zum schon vorhandenen LKW-Verkehr mit hoher Wahrscheinlichkeit durch ganz Kleinrinderfeld fahren müssten. Dieser gemäß Bebauungsplan in zwei Bauphasen anfallende Baustellenverkehr wird gemäß der aktuellen Planung wiederholt den nördlichen Wirtschaftsweg und mindestens den Einfahrtsbereich in die Kirchheimer Straße wiederholt beschädigen, so dass hier mehrfach Kosten für die Instandhaltung der Verkehrsflächen für die Gemeinde entstehen werden.

Für die Wohnqualität der neuen Bebauung ist es zwar nachvollziehbar, dass die Bewohner des Erdgeschosses einen ebenen Zugang zum Garten erhalten, jedoch sollte aus unserer Sicht im Hinblick auf die Nachhaltigkeit auch im Sinne des KrWG §6 die Notwendigkeit so großer Erdbewegungen und dem daraus resultierenden Abfallaufkommen und Lastverkehr bewertet und ein nachhaltiges Konzept zum Umgang mit dem bei der Baumaßnahme über Jahre anfallenden Erdaushub erarbeitet und vorgelegt werden. Hierdurch könnten auch die Entsorgungskosten für den Investor verringert werden.

Insgesamt würden wir es als Bewohner der Kirchheimer Straße begrüßen, wenn es einen langfristigen Plan für die sinnvolle Gestaltung des Ortrandes Richtung Kirchheim geben würde.

6. Öffentlichkeitsarbeit

Die Beteiligung der Bewohner dieses Ortsteiles mit deren Wünschen und die Anhörung von Bedenken/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, aktuell fehlt es uns an einer aus unserer Sicht notwendigen Öffentlichkeitsarbeit und Einbindung der direkten Nachbarschaft in den Planungsablauf. Momentan besteht bei uns das Gefühl übergangen und nicht gehört worden zu sein. Bei einer früheren Einbindung der Anwohner hätte diese doch recht späte Stellungnahme/Bedenkenanzeige verhindert werden können.

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. (3D Modell fehlt!)

7. Zusammenfassung

Folgende Punkte sollten aus unserer Sicht im Bebauungsplanverfahren noch beachtet/ noch bearbeitet werden:

- Darstellung der Ausbildung der einzelnen Wohneinheiten (min. exemplarisch) im Bebauungsplan

- Ggf. Vorgaben der Gemeinde zur Ausbildung der einzelnen Wohneinheiten, (z.B. Vorgabe Flächengrößen, Raumanzahl, behinderten-/altersgerechte Ausführung etc.)
- Prüfung der Planung hinsichtlich der Notwendigkeit der geplanten Ausbaubreite des nördlichen Wirtschaftsweges
- Prüfung der geplanten Lage der Verkehrsflächen hinsichtlich des Erhalts der kartierten Biotope
- Prüfung des Einflusses einer Richtung Kirchheimer Straße verlagerten aufgehenden Wohnbebauung auf die Verkehrsgeschwindigkeit auf der Kirchheimer Straße
- Prüfung weiterer Entlastungsmöglichkeiten der allgemein angespannten Parksituation in der Kirchheimer Straße im Rahmen der geplanten Bebauung
- Prüfung des Unfallrisikos im Bereich der geplanten Ausfahrt des Wohngebiets und ggf. Anpassung der zukünftigen Kreuzungssituation
- Neubewertung der Verkehrssicherheit an der Bushaltestelle Dreifaltigkeit durch die bei der zukünftigen Bebauung zunehmenden Zustiege/Ausstiege
- Detailliertere Grünanlagenvorgaben zum Erhalt eines naturbelassenen Ortsbildes
- Erläuterung der geplanten Entsorgungswege für den anfallenden Aushub

Mit freundlichen Grüßen

