

Dr. Norbert Lenz
Schubartstr. 12
71106 Magstadt
Telefon: 07159 44230
E-Mail: nl@norbert-lenz.de

Magstadt, den 28. September 2012

**Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans 1997 – 2010 und
zugehörigen Landschaftsplans der Gemeinde Magstadt
(Anhörungsfrist bis zum 10. Oktober 2012)**

Zu Änderungsbereich M1 Wohnbaufläche „Sindelfinger Weg“ im Aussenbereich und
M10.2 Ausweisung von Hochwasserrückhalteflächen (Gottlieb Daimler Straße):

1. Durch die anmoorige Bodenbeschaffenheit von M1 kann laut der Untersuchung des Ingenieurbüros für Geotechnik Pfeiffer vom 02.11.2010 ein partieller Austausch weicher Bodenschichten notwendig werden. Das Gebiet M1 ist ein „Wasserloch“ (siehe Fotos). Um sowohl die natürlich anstehende Nässe als auch das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zu beseitigen ist eine aufwändige Drainage notwendig.
2. M1 befindet sich in einer für Magstadt wichtigen Kaltluftschneise. Zum Erhalt der Durchlüftung wird eine lockere Bebauung gefordert. Tatsächlich ist aber die angedachte Bebauung im Konzept vom 16.11.2010 (siehe Anlage 2 zur GR Drucksache Nr 134/2010) schon dicht und wurde im Konzept vom 30.01.2012 (siehe Anlage 1 zur GR Drucksache Nr 14/2012) noch weiter verdichtet. Die Notwendigkeit einer dichten Bebauung ergibt sich aus der kleinen Fläche von M1, um die Erschließungskosten pro Parzelle auf ein erträgliches Maß zu drücken. Dadurch wird der Kaltluftfluss stark beeinträchtigt.
3. Die Lärmbelastung durch Bahn, Industriegebiet, Verkehr auf der Gottlieb-Daimler Straße und der Südosttangente ist in M1 groß.
4. Zwischen M1 und den Anliegergrundstücken in der Hauffstraße und Schubartstraße liegt je ein Wirtschaftsweg. Durch die Höherstufung dieser Wirtschaftswege zu Anbaustraßen entstehen jedem anliegenden Grundstückseigentümer in der Hauffstraße und Schubartstraße zwangsläufig Erschließungsbeiträge (ein fünfstelliger Eurobetrag ist bei jedem zu erwarten), falls die Zugänglichkeit ihrer Grundstücke von den Anbaustraßen nicht rechtssicher unterbunden wird. Alle anliegenden Anwohner der Schubartstraße haben sich schriftlich gegen eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit ihrer Gärten ausgesprochen. Anlieger der Hauffstraße und Schubartstraße haben keinen Vorteil von einer Entwicklung von M1, sondern nur Nachteile. Deshalb ist ihnen nicht zuzumuten, gegen ihren Willen mit großem finanziellen Aufwand für die Entwicklung von M1 bezahlen zu müssen. Die Gemeinde Magstadt ist aufgefordert, bei der Planung von M1 rechtssicher keine Erschließungskosten für die anliegenden Grundstückseigentümer entstehen zu lassen. Eine dauerhafte Unzugänglichkeit der Anliegergrundstücke der Hauffstraße und Schubartstraße von

den Anbaustraßen könnte zum Beispiel durch Verlegen der Anbaustraßen weg von den Anliegergrundstücken erzielt werden.

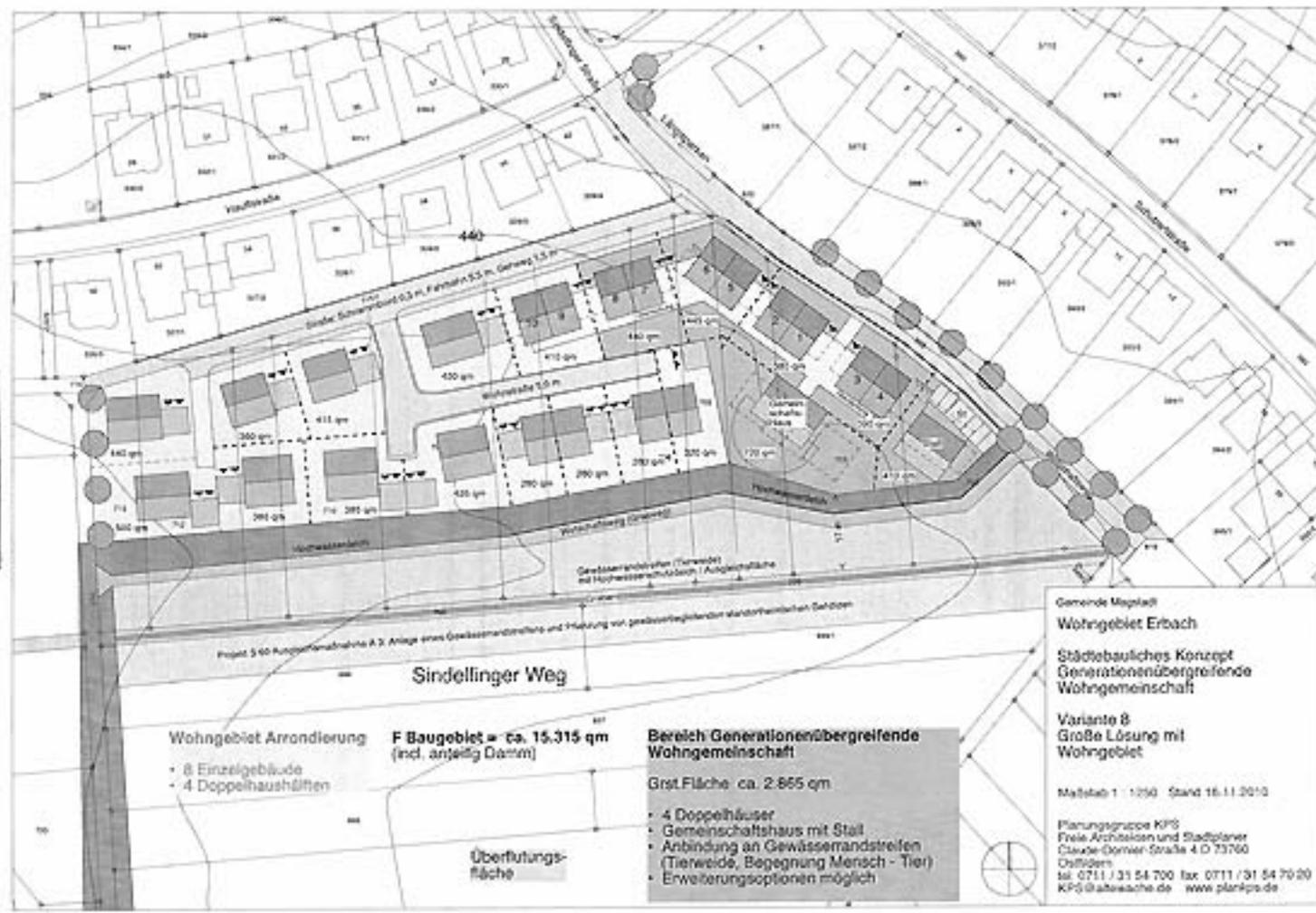
5. Aus städtebaulicher Sicht ist das Siedlungsgebiet „Steußler“ eine intakte und schützenswerte Einheit, die die Zeit der 50er und frühen 60er Jahre repräsentiert. Durch die verdichtete Bebauung in M1 wird diese städtebauliche Einheit zerstört.
6. An der großen Zahl von Spaziergängern und Freizeitradlern ist klar erkennbar, dass das Gebiet in der Erbachau eine große Bedeutung für die Naherholung hat. Die Planaussage, es habe nur eine mäßige Bedeutung für die ortsnahe Erholung, ist falsch.
7. Das in M1 vorgesehene Mehrgenerationenwohnprojekt mit Tierhaltung und die restliche Bebauung von M1 sind im Gebiet Seele – Metzlesbach viel vorteilhafter unterzubringen: es handelt sich ebenfalls um Ortsrandlage, dort in schöner Südhanglage, und es gibt keine problematischen Bodenverhältnisse, kein „Wasserloch“, keine Frischluftschneise, keine Lärmbelästigung durch Bahn, Tangenten oder Industrie, keine Erschließungskostenproblematik (Anbaustraßen erschließen bereits existierende Anliegergrundstücke), keine städtebaulichen Konflikte. Das Argument der weiteren Entfernung von S-Bahn und Schule ist durch die Einführung eines Ortsbusses entkräftet, der die gleiche Problematik für die großen Baugebiete Mühlberg 1 und 2 auch schon lösen muss.
8. Statt M10.2 an der jetzt vorgesehenen Stelle 2a (siehe Anlage 1 zur GR Drucksache Nr 71/2010) zu planen, sollte das bis 2014 zu planende und bis 2015 fertigzustellende Hochwasserrückhaltebecken an der Stelle 2b (siehe Anlage 1 zur GR Drucksache Nr 71/2010, also an der Stelle von M1) geplant und angelegt werden. Das würde im Vergleich zur jetzigen Lage von M10.2 einen viel landschaftsverträglicheren Hochwasserschutz ohne die Notwendigkeit von ca. 1,80 Meter hohen Spundwänden und Gabionen ermöglichen.

Hochachtungsvoll,









Wohngebiet Arrondierung

- 8 Einzelgebäude
- 4 Doppelhaushälften

F Baugebiet = ca. 15.315 qm
(incl. anteilig Damm)

Überflutungsfläche

Bereich Generationenübergreifende Wohngemeinschaft

- Grst.Fläche ca. 2.865 qm
- 4 Doppelhäuser
 - Gemeinschaftshaus mit Stall
 - Anbindung an Gewässerandstreifen (Tierweide, Begegnung Mensch - Tier)
 - Erweiterungsoptionen möglich

Gemeinde Mayland
Wohngebiet Erbach
 Städtebauliches Konzept
 Generationenübergreifende
 Wohngemeinschaft
 Variante B
 Große Lösung mit
 Wohngebiet

Maßstab 1 : 1000 Stand 16.11.2010

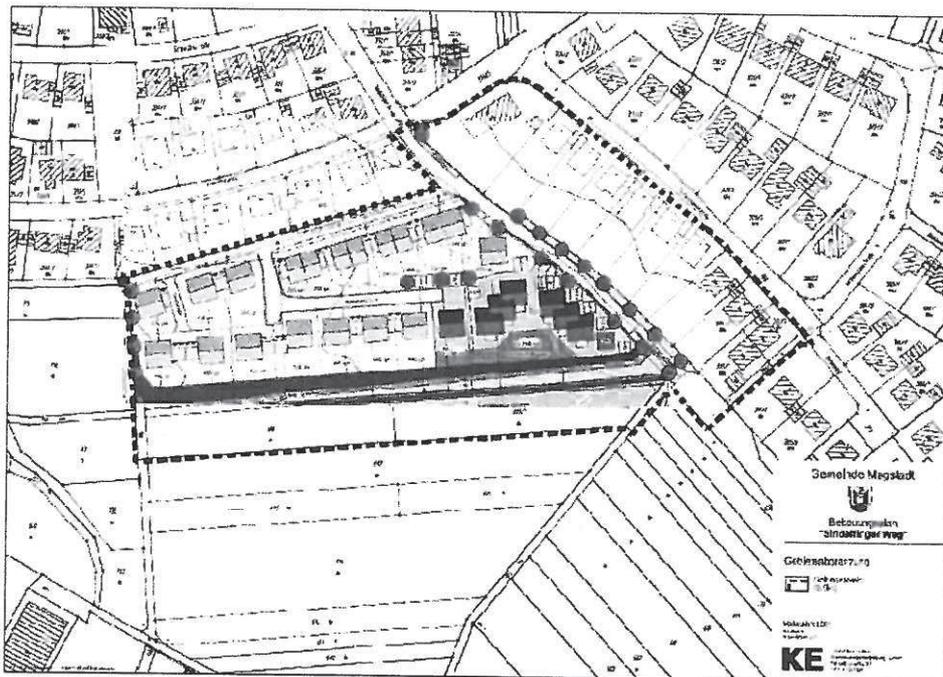
Planungsgruppe KPS
 Freie Architekten und Stadtplaner
 Claude-Dornier-Straße 4 D 73760
 Crailsheim
 Tel. 0711 / 31 54 700 fax 0711 / 31 54 70 20
 KPS@stuewa.de www.planpro.de

Anlage 1 zu GR-Drucksache Nr. 14/2012

Auszug

A Grundlagen

Im Gewann Sindelfinger Weg sollen als Arrondierung des bestehenden Wohngebietes Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Im Südosten des Plangebietes beabsichtigen private Investoren eine Wohnanlage für generationenübergreifendes Wohnen zu errichten zu dessen Konzept ein Gemeinschaftsgarten und Weideflächen für Tiere gehören sollen. Erschlossen wird die Wohnanlage von Norden über die Sindelfinger Straße. Der Ausbau der Sindelfinger Straße in Südost – Richtung erschließt gleichzeitig die bisher unbebauten Gärten der Grundstücke südwestlich der Schubartstraße, welche im Baulinienplan von 1961 als Bauverbotsflächen dargestellt sind. Der aktuell vorliegende städtebauliche Entwurf wurde in den gemeindlichen Gremien bereits behandelt und dient als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte. Weshalb in einem ersten Schritt die Wirtschaftlichkeit der umzusetzenden städtebaulichen Konzeption sowie die beitragsrechtliche Situation, welche durch die Erschließung der Gartengrundstücke entlang des Sindelfinger Straße entsteht, geprüft werden soll. Falls erforderlich soll in einem weiteren Schritt eine Optimierung der städtebaulichen Konzeption erfolgen und auf dieser Grundlage Planungsrecht geschaffen werden. Dann soll kurzfristig die Erschließung der Baugrundstücke erfolgen, damit mit der Vermarktung der Baugrundstücke begonnen werden kann.



ASSERBAU



Anlage 1 zu GR-Drucksache Nr. 11/10
MAG

- 1) Planbach Hutwiesenstraße
- 2) Erbach
 - a) Gottlieb-Daimler-Straße
 - b) Sindelfinger Weg
- 3) Stützen
 - a) L1189
 - b) L1185 / Bahnlinie

