

19. April 2013

Gudow, den 16.04.2013

11  
Herrn  
Amtsvorsteher  
des Amtes Büchen  
-Bauverwaltung-  
Amtsplatz 1  
21514 Büchen

E 16.04.13  
Rg  
J

### **Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Gudow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar betroffene Anlieger des jetzt öffentlich ausliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Gudow möchten wir vorbehaltlich einer weiteren Auslegung unsere Anregungen und Bedenken zur Kenntnis geben.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird behauptet, dass sich die Neubaufäche an die vorhandene Bebauung anschließt. Diese Behauptung entspricht nicht den Tatsachen. Der B-Plan eröffnet hier anders als behauptet eine Bebauung in 3. und 4. Reihe, ohne die vorhandenen Wohnbereiche zu verdichten. Die neue Bebauung findet, wie auch schon vom Planer festgestellt, im Außenbereich der Gemeinde statt. Eine Verdichtung der Bebauung in 2. Reihe fand in diesem Teil der Parkstraße bislang nicht statt und ist auch nicht beabsichtigt. Die Parkstraße befindet sich in diesem Abschnitt noch immer in einem historisch gewachsenen Zustand, der mit seinen großzügig angelegten Gartenflächen und Streuobstbeständen auf die ehemalige Handwerker- und Arbeitersiedlung hinweist. Durch die vorgesehene kleinräumliche Erschließung im Planungsgebiet wird dieser Charakter zerstört. Diese Entwicklung hinter der bisherigen Ortsrandlage sehen wir mit Befremden und fordern die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Durch die kleinflächige Bebauung der neuen Grundstücke wird der Abstand der Gebäude zu unserer Grundstücksgrenze möglicherweise sehr gering werden. Im Osten unseres Grundstückes befinden sich mehrere Laubbäume und Komposthaufen. Von allen können Einflüsse (Laubfall, Geruchsbelästigungen etc.) auf die benachbarten Grundstücke einwirken. Gebäude und Pflanzungen wurden seinerzeit so angelegt, daß keine anderen Anwohner dadurch beeinträchtigt wurden.

Das ist zukünftig möglicherweise nicht mehr der Fall. Wir erwarten deshalb von der Gemeinde Gudow, dass uns die Nutzung des Grundstückes zukünftig nicht durch ein Neubaugebiet eingeschränkt wird und dass die Gemeinde sich verpflichtet, spätere Regreßansprüche gegen uns zu übernehmen und Vermögensschäden von uns abzuwenden.

In den Planungsunterlagen finden wir kaum Aussagen darüber, wie sich eine Lärmentwicklung im Neubaugebiet auf die Grundstücke der bisherigen Anwohner und damit auf unser Grundstück auswirkt. Dauernde Fahrzeugbewegungen mit über 30 Pkw, Motorenlärm durch Motorroller, Rasenmäher, Werkzeuge führen zu Lärmbelastungen in unserem Garten, der bislang für unsere Erholung und Ruhe zur Verfügung steht. Darüber hinaus erwarten wir über mehrere Jahre den Baulärm und Baustellenverkehr, insbesondere wo nach den Planungsunterlagen von zwei Teilabschnitten auszugehen ist. Wer schützt uns vor diesen Lärmbelastungen? Wir fordern von der Gemeinde ein unabhängiges Gutachten über die Auswirkungen der zukünftigen Lärmentwicklung durch das Neubaugebiet.

All diese Einflüsse führen zu einem Wertverlust unseres Grundstückes und unserer Wohnqualität. Wer wird uns diese Verluste ersetzen?

Aufgrund der im B-Plan ausgewiesenen Parkflächen und Stellplätze gehen die Planer offenbar von einem höheren Verkehrsaufkommen aus, als bei den vorherigen Planungen. Das führt zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet und als Anwohner sind wir sozusagen doppelt vom Straßenverkehr betroffen. Mehr Verkehr in der Parkstraße und mehr Verkehr in der Erschließungsstraße! Wir fordern deshalb den Straßenverkehr so zu lenken, dass die Lärmbelastungen die bisherigen Einschränkungen nicht übersteigen. Die Planungen sind dementsprechend zu ändern.

Wie bei unseren vorherigen Einwendungen, weisen wir nochmals darauf hin, dass die Gemeinde jetzt schon nicht in der Lage ist, die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung in der Parkstraße durch entsprechende Kontrollen einhalten zu lassen. Diese wurden auch in den letzten fünf Jahren nicht durchgeführt. Mit dem Neubaugebiet wird die Verkehrsbelastung für uns Anwohner noch einmal erheblich steigen. Das führt zu weiteren Gefahren für die inzwischen wieder zahlreichen Kinder in der Parkstraße. Welche Überlegungen gibt es in der Gemeinde, um dem entgegen zu wirken?

In der schalltechnischen Stellungnahme ist zu ersehen, dass der Erschließungsträger selbst den Gutachter für die Erstellung der Schallschutzuntersuchung bestellt hat, nachdem das Ergebnis eines ersten Gutachtens nicht deren Erwartungen entsprach. Deshalb wird die Unabhängigkeit der schalltechnischen Stellungnahme angezweifelt. Wir erwarten von der Gemeinde die Vorlage eines neuen objektiven Lärmschutzgutachtens durch einen unabhängigen anerkannten Gutachter.

Der Planer führt in den Unterlagen mehrfach an, dass es sich beim Neubaugebiet um ehemalige landwirtschaftliche Flächen handelt. Hier möchten wir zur Klarstellung darauf hinweisen, dass das Flurstück 82/2, mit einer alten Fachwerkscheune bebaut, einige Jahrzehnte keiner Nutzung unterlag. Da das Gebäude einem Handwerksbetrieb diente, vermischen wir in den Unterlagen auch Maßnahmen wie mit

den möglichen Altlasten im Planungsgebiet verfahren werden soll. Die Absprache mit den Kreisbehörden von Fall zu Fall tätig zu werden ist nicht zu akzeptieren. Wir fordern endlich eine Untersuchung des giftigen Bodens um spätere Regressansprüche gegen die Gemeinde zu verhindern. Solche Kosten wären sonst über die Steuerlast von uns Bürgern aufzubringen.

Auch auf dem Flurstück 80/4 fand bis Anfang 2002 keine Bewirtschaftung statt. Das Gelände war vorher seit ca. 40 Jahren nicht genutzt. Lediglich die Teilfläche des Flurstückes 131/81 wurde regelmäßig als Acker bewirtschaftet. Die Begründungen des Planers sind demnach nicht richtig und daher entsprechend zu ändern.

Wir haben festgestellt, dass die Gemeinde, entgegen ihrer letzten Planung, erneut von einer Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken Abstand genommen hat. Die Gemeinde sollte aber weiterhin eine Versickerung auf den Grundstücken des Neubeugebietes zulassen. Dadurch bleibt das Niederschlagswasser am Ort und steht dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zur Verfügung. Sogar im Bodengutachten zum B-Plan7 wird festgestellt, dass die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken möglich ist.

Darüber hinaus sind keine ausreichenden Maßnahmen beschrieben, wie die Gemeinde mit der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen umgehen will. Denn eine Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene Regenrückhaltebecken, scheitert schon daran, dass eine entsprechende Leitungseinrichtung in der Parkstraße immer noch nicht gebaut ist. Deshalb fordern wir weiter den Bau eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des B-Planes 7, da ein weiterer Ausbau der Oberflächenwasserkanalisation in der Parkstraße zu einer weiteren Belastung der Steuerzahler durch die zu fordernden Beiträge führt.

Wir bitten darum, unsere Anregungen und Bedenken zu prüfen und uns das Ergebnis mitzuteilen. Gleichzeitig erinnern wir noch einmal an eine Beantwortung unserer Einwände vom 02.05.2009, vom 10.06.2009 und vom 07.07.2010.

Mit freundlichen Grüßen