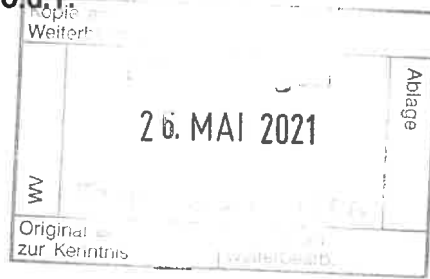


Rothenburg, 21.05.2021

Stadtheimatspflieger Rothenburg o.d.T.



**Bebauungsplan XXXVI a  
Wolffstraße – BA 1  
Altersgerechtes Wohnen**

**Bedenken gegen den Bebauungsplan in der im Internet am 15.05.2021  
einsehbaren Fassung.**

### **Allgemeines**

Die Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan setzen Maßstäbe und erzeugen Präzedenzfälle rechtlicher, städtebaulicher, gestalterischer und ökologischer Natur.

### **Im Einzelnen:**

#### **Städtebauliches**

Ein Seniorenzentrum/„Altersgerechtes Wohnen“ sollte in das öffentliche Leben der Stadt eingebunden und nicht an den Rand der Stadt gedrängt werden. Beispielsweise sind Geschäfte für den alltäglichen Bedarf zu weit entfernt, bzw. nur über die Bahntrasse zu erreichen.

Der Vorschlag unter A.6.2.3, den vorhanden Bahnübergang als eine gefahrlose Variante des Überquerens der Schienen zu bezeichnen, ist im Hinblick auf Senioren und Kinder äußerst problematisch.

Das beabsichtigte Bauvorhaben stellt eine Ansammlung mit zu groß geratenen Wohnblöcken in Bezug auf den umgebenden baulichen Bestand dar.

Diese sind umgeben von befestigten Flächen, die überwiegend als Parkplätze genutzt werden.

#### **Verkehr**

Die verkehrssichere Gestaltung des Bahnübergangs sowohl für PKW, Fahrradfahrer und Fußgänger und landwirtschaftliche Fahrzeuge, findet im Plan keine Beachtung.

Schon gegenwärtig ist hier ein lebhaftes Verkehrsaufkommen zu beobachten, obwohl der Verbindungsweg zwischen Schweinsdorfer Straße und dem Oberen Kaiserweg nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge zugelassen ist.

Mit der Öffnung des Weidleinweges, beginnend von der Lauterbachstraße in Richtung Bahnübergang wird dieses Gefahrenpotential noch zusätzlich verstärkt!

#### **Rechtliches**

Im Plan ausgewiesene Verbindungswege knüpfen direkt an Privatwege/Straßen an. Ist das überhaupt rechtlich möglich?

#### **Ökologische Aspekte**

Der Bebauungsplan sieht für den BA I keine Tiefgaragen vor.

29 Stellplätze werden ausgewiesen, die trotz ihrer geforderten Beschaffenheit zur Bodenversiegelung beitragen.

66 Wohneinheiten stehen demnach 29 PKW-Parkplätzen gegenüber.

Nicht nur an Tagen starker Besucheraktivität –Feiertage, Weihnachten, etc.- ist mit starkem Verkehrsaufkommen und „wildem Parken“ in den umgebenden Straßen zu rechnen.

Auch wenn nur ein geringer Teil der Bewohner ein eigenes Automobil besitzt, ist hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich des Seniorenzentrums zu erwarten. Damit ist auch eine Einschränkung der Wohnqualität im bestehenden Wohngebiet vorgegeben.

Folgerung:

Die Bebauung in diesem Bauabschnitt BAI soll an die Bedingung geknüpft werden, eine ausreichende Anzahl von Tiefgaragen verpflichtend zu errichten – was rechtlich möglich ist!

### **Keller**

Im Übrigen muss der Bodenversiegelung durch die Verpflichtung, Wohngebäude mit Kellern im gesamten Bauabschnitt – BA I – BA IV - zu errichten, entgegengewirkt werden.

### **Grünplan**

Von der Gesamtfläche die bebaut wird, entfallen 40% auf Wohnbebauung und 40% auf befestigte Flächen, womit nur noch 20% unversiegelte Flächen verbleiben.

Dieser Flächen- bzw. Grünverbrauch ist nach aktuellem Wissensstand definitiv zu hoch; Die Verpflichtung, pro 600m<sup>2</sup> einen Laubbaum pflanzen zu müssen, genügt nicht.

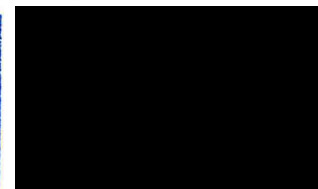
Die Größe des ausgewiesenen Spielplatzes orientiert sich offensichtlich an den Mindestanforderungen.

### **Vorschlag und Bitte**

Aus den genannten Überlungen und angeführten Gründen bitte ich, diesen Plan in seiner Gesamtheit aller Bauabschnitte noch einmal intensiv zu überarbeiten um mit Bürgerbeteiligung eine umweltfreundliche, bewohnerfreundliche und städtebaulich ausgereifte Planung zu erzielen.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Rothenburg

Herrn Oberbürgermeister Dr. Naser

und den Mitgliedern des Stadtrats der Stadt Rothenburg

91541 Rothenburg o.d.T.

Rothenburg 24.05.2021

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. XXXVI a "Wolffstraße – Bauabschnitt 1 – Altersgerechtes Wohnen"

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Naser,  
sehr geehrte Mitglieder des Stadtrats,

als Eigentümer des Grundstücks in der Lauterbachstr. [REDACTED] sind wir  
unmittelbar und in erheblicher Weise, von einer Bebauung, wie im Bebauungsplan Nr.  
XXXVI angegeben, betroffen und erheben hiermit Einspruch.

1. „Einordnung in die nähere Umgebung“ (**Abs. 1 §34 BauGB**) ist keinesfalls gegeben: Auf den in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Bauvorhaben liegenden Grundstücken wurde in den siebziger Jahren per Bebauungsplan der Bau von **max. eingeschossigen Einfamilienhäusern** vorgegeben. Nach unserer Auffassung widersprechen sich die beiden Bebauungsarten in erheblicher Weise. Beim Erwerben unseres Grundstücks sind wir davon ausgegangen, dass max. mit einer Fortführung der Bebauung mit einstöckigen Wohnhäusern zu rechnen wäre.
2. Wir befürchten, dass mit der Genehmigung des Bebauungsplan Nr. XXXVI a "Wolffstraße – Bauabschnitt 1 – Altersgerechtes Wohnen" ein Bezugsfall geschaffen wird, der die übrigen Großbauten im grauen Bereich (Bauabschnitt 2 des Bebauungsplanes) leichter zulässt und somit weiteren Einfluss auf unsere Lebensqualität nimmt.
3. Nutzungsform  
Ist die Nutzungsform der Wohneinheiten tatsächlich für an Demenz erkrankte Bürger-Innen gebunden, oder handelt es sich um ein Spekulationsprojekt anderer Investitionsstrategen mit sozialem Deckmantel?

4. Entspricht ein **viergeschossiger Bauklotz** den **Bedürfnissen demenzkranker Menschen**?

Die Idee, begründet durch tatsächlich erhobene Bedarfe, eine Art Demenzdorf zu errichten, mit Möglichkeit der Begegnung, Sinnesanreizung (z.B. durch begehbare Gärtchen, die an die Wohngruppen anschließen), **würden wir begrüßen!**

Das wäre in der Tat vorbildhaft, eine **innovative** Möglichkeit, den Bedürfnissen demenzkranker Menschen gerecht zu werden, für die es wichtig ist, ihre Sinne anzureizen und höchstmögliche Orientierung, Vielfalt im Kleinen und alte Gewohnheitsbezüge herzustellen, sowie Bewegungsmöglichkeit an der frischen Luft ausüben zu können, um eine Verschlechterung der Erkrankung hinauszuzögern.

Ist dies ernsthaft gegeben, bei ständig lauender Gefahr vom Zug überrollt zu werden, bei der Knopfauswahl des Aufzuges, beim Flanieren durch eintönige Gänge oder dem kleinen Höfchen, zwischen den Autostellplätzen, dem Kommen und Gehen der Welt „Draußen“ zuzusehen?

**Sind wir nicht als Gesellschaft in der Verantwortung, dafür zu sorgen, unsere schwächsten Personen zu integrieren statt zu isolieren und zu separieren?**

**Information zu unserer persönlichen Vorgeschichte:**

Wir beide sind nicht grundsätzlich gegen Neubebauung. Enttäuscht sind wir aber über die Vorgehensweise der Umsetzung bis zum jetzt getroffenen Beschluss. Als vor ca. 3 Jahren auf dem jetzigen Sondergebiet Maschinen zum Entnehmen von Bodenproben anrollten hatten wir versucht auf dem Rathaus Informationen zu erhalten, was denn auf diesem Grund geplant werde. Die Auskunft die wir damals erhielten war, dass wir **rechtzeitig** erfahren würden, wenn auf dem Gelände etwas Neues entstehen sollte.

Sicherlich stehen die Mitarbeiter der Stadt Rothenburg unter Schweigepflicht und dürfen nur eingeschränkt Auskünfte über Plan- oder Bauvorhaben geben. Allerdings fragen wir uns, was und welche Form ist „**rechtzeitig**“, wenn man die Mitbürger-/Innen tatsächlich einbeziehen möchte?

Wir haben zufällig über den Gartenzaun von dem Beschluss des Bauausschusses vom 25.05.2020 erfahren.

Auf der Informationsplattform für Bürger <https://www.rothenburg.de/bauen-wohnen/bauleitplanung/> war die Vorgehensweise zur städtebaulichen Entwicklung beschrieben. Dort war zu lesen: *„Durch dieses Verfahren wird gewährleistet, dass sowohl die Interessen des einzelnen Bürgers als auch die Belange der Gesamtheit der Bevölkerung in diesem rechtsverbindlichen Instrument Berücksichtigung finden.“ Aufgrund seiner Rechtsverbindlichkeit ist das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen strikt geregelt. Das Verfahren setzt sich in der Regel aus drei wesentlichen Schritten zusammen:*

- *[frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit](#)*

Wir können nicht nachvollziehen, in welcher Art und Weise unsere Interessen oder die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit umgesetzt wurden.



Auf unser Bitten hat uns Herr OB Dr. Naser am 31. August 2020 ein Gespräch ermöglicht. In diesem Gespräch, an dem auch ein Mitarbeiter des Bauausschusses mitanwesend war, wurden uns Pläne (aktuelle Planungsvariante?) für die Senioreneinrichtung vorgestellt, bei denen es sich um 3 Geschosse + Dach in **L-Form (nicht wie jetzt in U-Form)** handele. Anhand des jetzt veröffentlichten Bauplanes haben wir allerdings erfahren, dass 4 Geschosse + Dach(?) geplant sind und wir befürchten, dass die Genehmigung dieses Baues einen Rattenschwanz nach sich zieht.

Vor 5 Jahren haben wir uns für den Kauf des Hauses Lauterbachstr. [REDACTED] entschieden, **weil uns dieser Blick auf die Frankenhöhe** überzeugt hat, wohl wissend, dass im Flächennutzungsplan eine Umgehungsstraße und ein Baugebiet östlich von unserem Grundstück vorgesehen sind, der Bahnverkehr im Stundentakt keine 100m am Haus vorbeirollt und die Autobahn bei entsprechenden Windverhältnissen erhebliche Lärmemissionen verursacht.

**Die Umsetzung des Bauvorhabens mindert wesentlich unsere Lebensqualität.  
(Und die der betroffenen Anwohner)**

Nicht nachvollziehbar für uns ist und bleibt die Platzauswahl des „Sondergebiets“.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

91541 Rothenburg o.d.T., Tel.

91541 Rothenburg o.d.T., Tel.

An den Oberbürgermeister  
und den Stadtrat/Bauausschuss  
der Stadt Rothenburg o.d.T.

Stadt Rothenburg o.d.T.  
Büro des Oberbürgermeisters

Weitergabe an: IV

26. Mai 2021

Mit der Bitte um:

- ☐ eigenständige Bearbeitung
- ☒ Rücksprache
- ☐ Antwortentwurf

Stadtbauamt  
Rothenburg o. d. Tbr.

Eing. 09. Juni 2021

Anl. .... Rückspr. ....

Rothenburg o.d.T., 25. 05. 2021

### Einspruch zum Bebauungsplan in Aufstellung: „Rahmenplan Wolffstr. Variante 4“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht des oben genannten Rahmenplanes machen wir als Miteigentümer der Privatstraße (Flurstück 2750/39) folgenden Einspruch für die laufende Planung geltend:

Im Plan ist ein Weg mit Einmündung in unsere Privatstraße eingezeichnet, was nicht zulässig ist. Wir nehmen an, dass es sich um einen Planungsfehler handelt und bitten nach Überprüfung des Sachverhalts um eine kurze schriftliche Stellungnahme und Plankorrektur.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundlich grüßt sie

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk NVV 60-43.6
- Rahmenplan Wolffstr. Variante 4



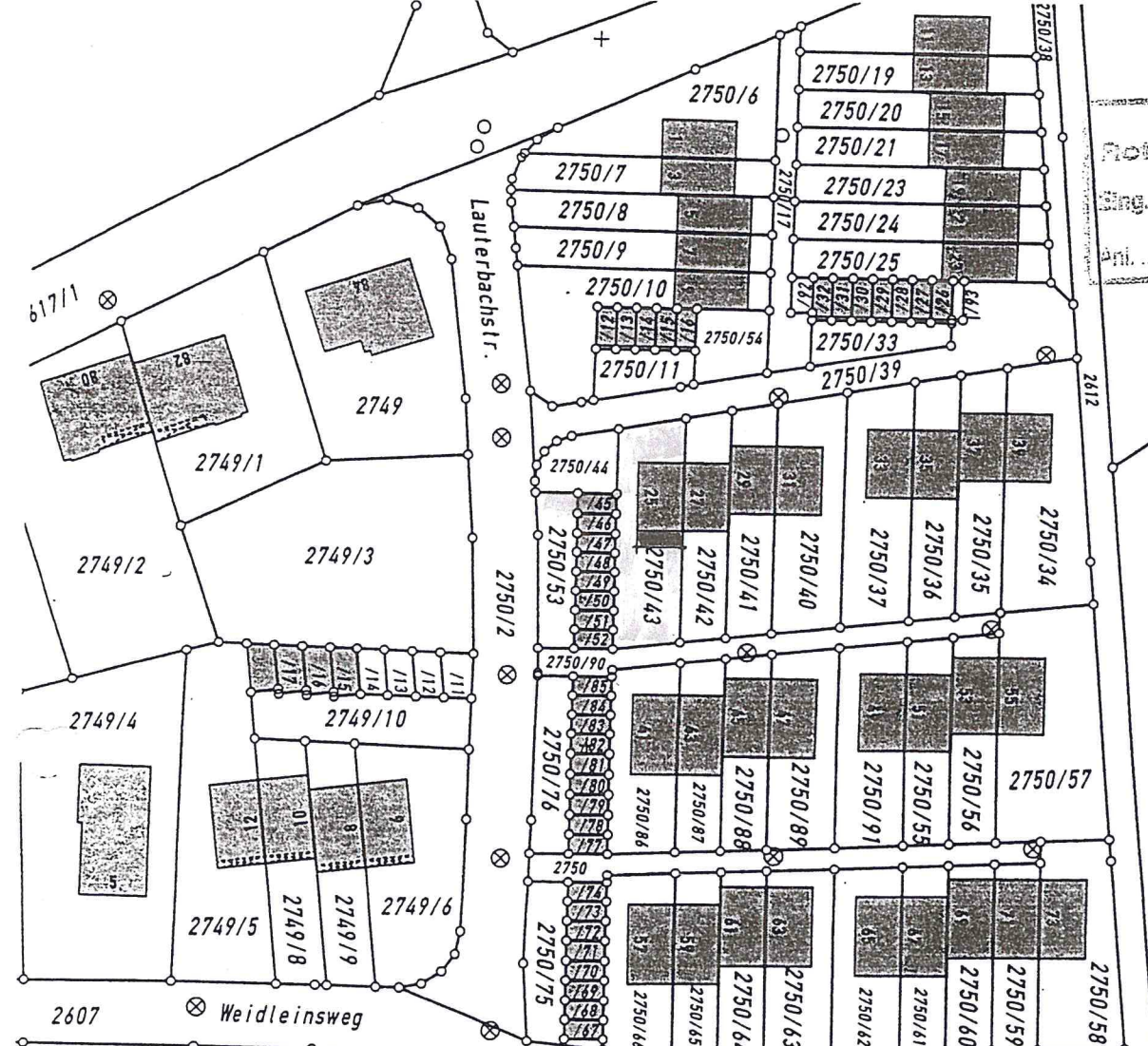


**Stadt Rothenburg ob der Tauber**  
 Marktplatz 1  
 91541 Rothenburg ob der Tauber

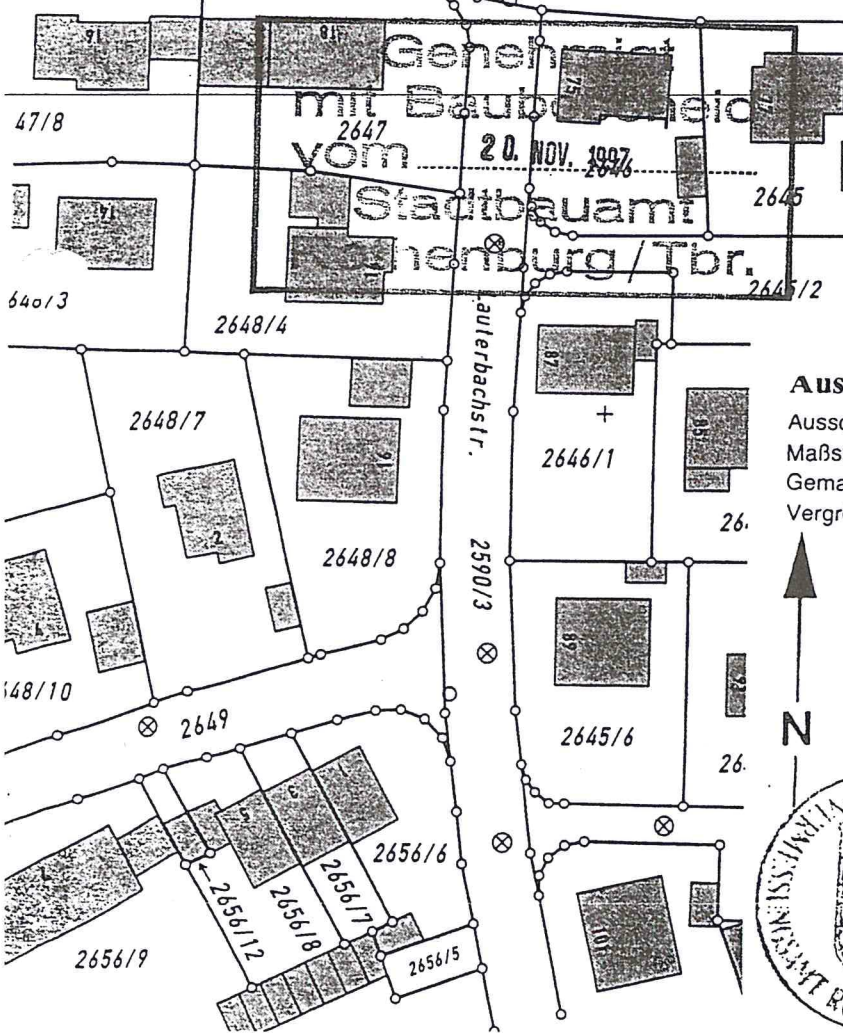
**Rahmenplan Wolffstraße**  
**Städtebauliches Konzept**  
**Variante 4, inkl. Bauabschnitten**

Form	Datum	Datum der Freigabe	Plan-Nr.
DIN A2	12.03.2021	25.03.2021	1044 - K - 4
TB 10/2011 (in der Fassung 12.03.2021) ist das städtebauliche Konzept (SK) für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Wolffstraße in Rothenburg ob der Tauber festgelegt.		Konzept	
TB 10/2011 (in der Fassung 12.03.2021) ist das städtebauliche Konzept (SK) für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Wolffstraße in Rothenburg ob der Tauber festgelegt.		TB   MARKERT	
TB 10/2011 (in der Fassung 12.03.2021) ist das städtebauliche Konzept (SK) für die Realisierung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Wolffstraße in Rothenburg ob der Tauber festgelegt.		Stadtplaner - Landschaftsarchitekten	





Stadtbaumeister  
Rothenburg o. d. Tbr.  
Dng. 31. Okt. 1997  
Anl. .... Rückspr. ....



Technisch geprüft  
Rothenburg o. d. T., den 20. 11. 97  
Stadtbaumeister

### Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Ausschnitt aus der Flurkarte NW 60-43.6

Maßstab 1 : 1000

Gemarkung Rothenburg o. d. T.

Vergrößerung aus 1 :

(Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Rothenburg ob der Tauber 16. 10. 19. 97  
Vermessungsamt