



Amt: Hauptamt
Az.: 632.6 ; 022.31

Zur Information im Gemeinderat am 17.12.2020

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Baugesuch zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit Scheune in der Kreßbacher Straße 7 und Neubau von zwei Wohnhäusern mit 10 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage für 17 Kfz-Stellplätze und 12 Fahrradabstellplätze und einer Doppelgarage, Kreßbacher Straße 7 + 7/1, Flst. 110/1 und 980/2

Sachverhalt/Begründung:

Die beiliegenden Schriftstücke in der **Anlage 1 und 2** werden dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme überlassen. Da es sich um Einwendungen bezüglich des geplanten Bauvorhabens handelt, werden die Schreiben zuständigkeitshalber an die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Das Gremium nimmt von der Anlage 1 und 2 Kenntnis.

Aufgestellt:
Dußlingen, 16.12.2020


Manz

Achim Braun

Klaus Scholl

Kressbacher Str. 9
72144 Dusslingen

Schlossstr. 8
72144 Dusslingen

Dusslingen, 12.12.2020

Betr.: Drucksache Nr. 139/2020 zur Gemeinderatsitzung am 17.12.2020

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

Sehr geehrte Frau Manz!

Als unmittelbar betroffene Anwohner haben wir zu dem

„Baugesuch zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit Scheune in der Kreßbacher Straße 7 und Neubau von zwei Wohnhäusern mit 10 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage für 17 Kfz-Stellplätze und 12 Fahrradabstellplätze und einer Doppelgarage, Kreßbacher Straße 7 + 7/1, Flst. 110/1 und 980/2“

Drucksache Nr. 139/2020

folgende Einwände:

- * In der Gemeindevorlage wird davon ausgegangen, dass eine Grenzbebauung beim Abriss der Scheune zwischen Flurstück 110/1 und 110/2 genehmigt wird. Diese Genehmigung ist nicht erteilt. Damit entspricht die Vorlage **nicht** dem jetzigen rechtlichen Status quo.
- * Da es keinen Bebauungsplan gibt, sollte sich die Bebauung nach den örtlichen Gegebenheiten richten (§ 34 BauGB):
 - a) Die Gebäude sollen ca. 40 bis 50cm höher werden als das abzureissende Haus; damit würden beide Neubauten die allgemein umliegende Gebäudehöhe überragen.
 - b) Der Giebel von Haus 1 ist in Flucht von Haus 2 , und steht damit vollständig verquer zur Bebauung Kressbacherstraße 9,11 und folgende, sowie zum Kindergarten und Schlosstraße 6 und folgende.
 - c) Ortscharakter typisch ist eine straßenbegleitende Bebauung (hier Kressbacherstraße und Schlosstraße); dazwischen gibt es Freihaltezonen teilweise als private Gärten oder als öffentlicher Raum (Kindergarten). Die Bebauung der Freihaltezone wäre ein tiefgreifender Einschnitt in die gewachsene Struktur Dusslingens, würde den Ortscharakter komplett

verändern und einen Präzedenzfall schaffen, der es ermöglicht die verbliebenen freien Flächen zu bebauen.

Damit würde Dusslingen seinen einmaligen Dorfcharakter aufgeben und sich in die lange Reihe belangloser Trabantenstädte einreihen.

Wir meinen, dass der aktuell vorherrschende Wohnungsbedarf eine innerörtliche Verdichtung nicht rechtfertigt, wenn diese nur mit der Versiegelung einer eingewachsenen grünen Lunge einhergeht, die dann ein für allemal vernichtet ist. Die Frage: „gehts vielleicht auch kleiner?“ sollte nicht nur ökonomisch betrachtet werden, sondern auch mit Blick auf die Nachhaltigkeit, die Lebensqualität und das Wohlbefinden aller.

* Es herrscht bei den Anwohnern der Kressbacher Str 1 - 17 allgemeine Sorge, dass durch die Bebauung des Flurstücks 980/2 sich die Schichtwassersituation verschärft insbesondere bei Sturzregen und Schneeschmelze, da das Flurstück 980/2 bis jetzt ein notwendiges natürliches Gelände ist, das der Versickerung des Wasserablaufs der Hochfläche dient. Sollte ein großer Flächenanteil versiegelt werden, wird sich das Wasser einen anderen Weg bahnen. Insofern ist ein geologisches Gutachten notwendig.

* Nachbarlicher Unfrieden ist durch die S-Zufahrt in die Tiefgarage vorprogrammiert. Es muss zumindest eine Ampelanlage installiert werden, sowie eine geregelte Zufahrt mit Warteplätzen.

* bisher nicht zugewiesen ist der Platz für die Wärmepumpe, da diese 10 Parteien versorgen soll, ist von einer enormen Lärmbelastung auszugehen.

* Der Kinderspielplatz ist Makulatur, da im Dauerschatten

* die alte Kastanie gibt es auf dem Bebauungsplan schon nicht mehr.

Wir laden Sie gerne zu einer Ortsbegehung ein!

Verabreden Sie einen Termin mit uns!

Mit freundlichen Grüßen

Achim Braun

Klaus Scholl



gez.

0174 1978504

0152 33505340

Manz, Iris

Von: G.E. <eisenhardt@gmx.net>
Gesendet: Sonntag, 13. Dezember 2020 22:15
An: Manz, Iris
Betreff: Bauvorhaben auf dem Grundstück Kreßbacher Str. 7

Dr. Günter Eisenhardt
Kreßbacher Str. 5
72144 Dußlingen

Dußlingen, 13.12. 2020

Sehr geehrte Frau Manz,

mit diesem Schreiben an die Gemeinderäte möchte ich als einer der direkt Betroffenen **zum geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Kreßbacher Str. 7 + 7/1, Flst. 110/1 und 980/2** Stellung nehmen und meine Bedenken äußern (die auch umliegende Nachbarn/Anrainer teilen).

Bitte legen Sie dieses Schreiben auch Herrn Hölsch zur Kenntnisnahme vor.

Am 17. soll das Vorhaben im Gemeinderat vorgestellt - und gleich darüber abgestimmt werden.
Da keine Befragung der Betroffenen seitens der Gemeinde vorab stattgefunden hat, möchte ich noch vor Ihrer Entscheidung auf ein beträchtliches geologisches Problem des Grundstücks hinweisen.

Das Bauvorhaben ist in ein Hanggrundstück hinein geplant, das, wie der Gemeinde bekannt ist, von wasserführenden Schichten durchsetzt ist, die das Gelände unterspülen und den Hang unter und zwischen den Häusern und schließlich unter der Kreßbacher Strasse hindurch in die Steinlach entwässern. Die eingelagerten Wasserschichten haben in den letzten Jahrzehnten immer wiederkehrend zu Keller-Überschwemmungen in den Häusern 3, 5, 7 bis 17 geführt. (Die Keller dienen da regelmäßig als „kleine Rückhaltebecken“.) - Wir reden hier von einer beachtlichen Menge Wasser im Hang! Die Wiesen oberhalb der Kreßbacher Straßen-Bebauung bilden im Status Quo eine große Sickerfläche, die im Normalfall das anfallende Wasser aufnimmt und zwischenspeichert und das Problem sozusagen „im Zaum hält“.

Nach der vorliegenden Planung soll nun aber mit dem Bau einer Tiefgarage und zwei Mehrfamilienhäusern, sowie deren Zufahrtswegen, eine umfangreiche Versiegelung der Oberfläche stattfinden, verbunden mit einem tief reichenden Eingriff unterhalb der Oberfläche durch die geplante Tiefgarage.

Die hangseitige Wand der geplanten Tiefgarage wird dabei zusammen mit den Kellerwänden der beiden Häuser eine lange unterirdische „Staumauer“ bilden gegenüber dem andrückenden Schichtwasser. Mit der Folge, dass dieses sich daran vorbei neue Wege suchen wird.

Die große Sorge ist, dass es dann in der Folge zu Schäden durch Überschwemmungen und Unterspülungen seitlich des durch den Neubau versiegelten Bereichs kommen kann, was insbesondere die unterhalb benachbarten Gebäude betreffen wird.

Bei diesem Problem kann man sich nicht mit optimistischen Mutmaßungen zufriedengeben.

Es sollte deshalb vor Ihrer Zustimmung zum Bauvorhaben eine unabhängige geologische Untersuchung gefordert werden, die ein belastbares Ergebnis erbringt.

Wir Anrainer (auch indirekte) müssen sicher sein können, dass nicht durch umgelenktes Schichtwasser aus dem Hang Folgeschäden (auch langfristige) an unseren Häusern entstehen!

- Dazu muß auch gesagt werden, dass alle Anrainer, die links, rechts und unterhalb des Hanges in der Kreßbacher Strasse wohnen, sehr besorgt sind und sich ggfs. gegen ein Großprojekt wie es hier geplant ist einsetzen wollen.

Da der Abstimmungsvorschlag der Gemeinde lediglich auf „dafür oder dagegen“ zu stimmen ausgerichtet ist, möchte ich Sie bitten, dass ein Gegenentwurf als Abstimmungsalternative vorgelegt wird, mit der vor einer Entscheidung die Vorlage eines Geologischen Gutachtens eingefordert wird. (GGfs. wird ansonsten das Bauamt Tübingen diesen Ball an die Gemeinde zurückwerfen müssen.)

Vielleicht kann darüber hinaus auch über eine Empfehlung beraten / abgestimmt werden, dass eine behutsamere Bebauung wünschenswert ist.?

Mit dem jetzigen Bauvorhaben verbunden ist ja schließlich, dass eine wichtige grüne Lunge (von der auch der Schloss-Kindergarten profitiert) an dieser Stelle verschwinden soll!

Noch ein Hinweis:

Die Frage der Zustimmung zu einem direkten Anbau des geplanten Hauses Nr. 2 an mein Gebäude ist noch offen. Die geplante Abstimmung würde damit über einen Plan erfolgen, der in dieser Form womöglich nicht realisierbar ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht darauf gesetzt werden, dass ich meine Zustimmung zu einem Anbau automatisch erteilen werde. – Ohnehin nicht, solange nicht ein geologisches Gutachten vorliegt, das zusichert, dass durch die Bebauung für die umliegenden Häuser kein Schaden entsteht, und welches auch eine Haftungszuständigkeit für die genannten möglichen langfristigen Folgeschäden festschreibt.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit Freundlichen Grüßen

Dr. Günter Eisenhardt