

Verfahren: Bebauungsplanverfahren Daistler III
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB

Einspruch zum Vorentwurf des Baugebiets Daistler III

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Konrad,
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

anbei erhalten Sie fristgerecht Widersprüche, Anregungen und Bedenken aus Sicht der Anwohner des Bestandsgebiets Daistler II. Die Unterzeichnenden sind namentlich mit Adresse und Kontaktmöglichkeit am Ende aufgeführt.

Wir verfolgen seit Beginn an die Entwicklungen im Baugebiet und haben an verschiedenen Stellen bereits Anregungen gebracht, die z.T. auch schon in den Vorentwurf übernommen wurden. Generell ist die Bestürzung über diese Pläne weiterhin sehr hoch und wesentliche Änderungen sind aus unserer Sicht notwendig. Da uns ein konstruktiver Dialog sehr wichtig ist, erhalten Sie anbei eine ausführliche Stellungnahme samt Einsprüchen und Bedenken.

Bitte nehmen Sie die sorgsam erörterten Punkte Ihrer teils über Generationen ansässigen und in vielfältiger Art und Weise engagierten Bürger auf und überprüfen Sie die Einwände als seien Sie selbst betroffen. Uns geht es um die Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität sowie die Werterhaltung unserer Grundstücke, die wir deutlich bedroht sehen.

Wer sich einen Eindruck von der Ausgangssituation aus unserer Sicht verschaffen möchte, ist jederzeit gerne zu einem Gespräch eingeladen. Sehr schade finden wir, dass der Eindruck besteht, dass sich keiner der Gemeinderäte mit den Anwohnern und den Gegebenheiten auseinandersetzen möchte. Mehrere Kontaktversuche unsererseits wurden ignoriert bzw. nicht erwidert.

Zusammenfassend aus den nachfolgenden Punkten haben wir folgende Forderungen, die wir im weiteren Verlauf detailliert ausführen:

- a) Das alternative Baugebiet Schmiede ist neben dem Helmbundquartier zu priorisieren. Der Flächenplan sieht bereits dort eine Entwicklung als zukünftiges Baugebiet vor. Die aktuelle Baugebietsentwicklung in der Stadt Neuenstadt könnte somit „rund“ abgeschlossen werden, da sich dieses Gebiet auch näher an den Stadtkern angliedert. Durch die wegfallende komplexe Regenwasserableitung ist davon auszugehen, dass auch die Eingriffe in die Natur deutlich geringer ausfallen würden.
- b) Im geplanten Neubaugebiet ist die kasernenartige Anordnung im Nordosten aufzulösen; die Charakteristika des Bestands (Gebäudetypen, Höhen, etc.) sind zu wahren und fortzusetzen.
- c) Die Gebäudehöhen gegenüber dem Bestandsgebiet sind deutlich zu hoch und jegliche Angaben zur Einordnung der EFH gegenüber dem Referenzpunkt sind irreführend. Daher sind die Gebäude im Norden des Gebiets zu reduzieren und die Referenzhöhen entsprechend der jew. Lage zu betrachten.
- d) Die bisherigen Gutachten zur Verkehrsbelastung sind auf Stimmigkeit hinsichtlich der neuen Gegebenheiten im Helmbundquartier und Schmiede zu überprüfen. Die bisherigen Annahmen sind überholt.

- e) Die ökologischen Eingriffe in die Biotope und des näheren Umfelds zur Ableitung des Regenwassers sind auf Sinnhaftigkeit zu überprüfen.
- f) Wir raten dringend dazu, die angenommenen Gehwegbreiten überprüfen zu lassen. Nach unseren Informationen entsprechen die Breiten nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.

Im Folgenden finden Sie die detaillierte Ausarbeitung zu den o.g. Punkten. Es sind sowohl Anregungen als auch Bedenken enthalten. Wir bitten Sie daher, die einzelnen Punkte sorgfältig zu bearbeiten und dazu Stellung zu nehmen.

1. Wohnraumbedarf / Flächenentwicklung in Neuenstadt

- 1.1. Mit Entwicklung des Helmbundquartiers und dem Bauantrag zur Mühle entstehen weitere Bauplätze in Neuenstadt. Warum wird aufgrund der Komplexität (Rohrspeicher), weitreichenden Eingriffe in die umliegende Natur (unterirdische Ableitungswege Dahenbach / Limbach) und der damit verbundenen hohen Kosten (9,9 Mio. EUR) des Regenwasseranschlusses im Baugebiet Daistler III nicht die Konzeption für die Erschließung der Fläche neben dem Helmbundquartier begonnen? Diese ist bereits im Flächennutzungsplan (s. Begründung, S. 6, Abb. 4, rote Markierung mit Kennzeichnung 3) ausgewiesen und würde sich besser in das städtebauliche Gesamtbild der Stadt Neuenstadt einreihen. Wir regen an, dass das mögliche Potential des Baugebiets vorgezogen umgesetzt wird.
- 1.2. Wir haben starke Bedenken, dass die gesamten Kosten zur Erschließung von Daistler III deutlich höher sind, als eine Erschließung des Gebiets neben dem Helmbundquartier tatsächlich kosten würde. Wir haben Bedenken gegenüber der gesamtwirtschaftlichen Belastung der Stadt Neuenstadt, insbesondere da diese bislang nicht in Zusammenhang mit dem Baugebiet transparent dargelegt wurde.
- 1.3. Die Stadt Neuenstadt geht von einem Bevölkerungswachstum (s. Begründung), S. 8, Punkt 5 Bauflächenbedarf, Absatz 3) von über 300 Einwohnern aus. Das Baugebiet ist in seiner Dimension für rund 687 Einwohner (327 WE x 2,1 Einwohner/WE) konzeptioniert, damit mehr als 200% über der Prognose! Dies entspricht ca. der Einwohnerzahl von Cleversulzbach. Warum wird das Baugebiet so ausladend und hochverdichtet konzeptioniert, wenn doch die Prognose bis 2035 deutlich weniger Bedarfe aufzeigt und zusätzlich ein neues Quartier entsteht? Wir regen an, die Entwicklung des im November 2022 vorgestellten Helmbundquartiers und des Vorhabens „Mühle“ entsprechend in die Bewertung der Bedarfe mit einzubeziehen.
- 1.4. Zudem regen wir an, die Umsetzung des an das Helmbundquartier direkt anschließende Gebiet „Schmiede“ zu priorisieren, um Daistler III nicht weiter zu verfolgen. Der Prognose sollte damit ausreichend Rechnung getragen und die Bedarfe gedeckt sein.
- 1.5. Gem. dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg weist die Stadt Neuenstadt keinen angespannten Wohnungsmarkt auf, daher sind in der Stadt Neuenstadt die Mietpreisbremse und auch ein Baugebot nicht anzuwenden. Dieses gilt für 89 andere Gemeinden (u.a. Neckarsulm), aber nicht für uns. Zum Stichtag der Datenerhebung war ein Haushaltsdefizit von rund 84 Haushalten ausgewiesen, die Warm-Mietbelastungsquote von 16,7% lag aber deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 19,6%¹. Weshalb ist es dann notwendig, so ein ausladend großes, kasernenartiges

¹ <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse/>

Wohngebiet zu erschaffen, wenn doch die Not nicht einmal vom Landesministerium erkannt wird? Wir haben daher starke Bedenken hinsichtlich der Größe des Baugebiets und auch der kasernenartigen Struktur im Nordosten. Wir regen an, die Ausgestaltung deutlich moderater zu halten. Die Kennzahlen zur Bruttowohndichte - als häufig zitierte Zahl - ist derzeit mit 72 sehr auskömmlich und liegt deutlich über dem Standard von 50.

- 1.6. Auch heute noch werden im Baugebiet Daistler II neue Häuser gebaut, u.a. sind derzeit ca. 20 unbebaute Kataster dort zu finden (eigene Zählung über das Geoportal BW²). Wie wird sichergestellt, dass nicht noch mehr Grundstücke nicht bebaut werden und die Zahl von aktuell 96 unbebauten bzw. 94 davon in privater Hand befindlichen Grundstücken weiter steigt? Wir regen an, eine Bebauungsverpflichtung innerhalb von einem Jahr nach Übergang des Grundstücks aufzuerlegen, um die Lärm- und Schmutzbelastung für die Bestandsgebäude so kurz wie möglich zu halten.
- 1.7. Auf der Interessentenliste für die Baugrundstücke stehen gem. der letzten Informationsveranstaltung ca. 450-500 Interessenten. Wie alt ist die Interessentenliste und ist diese laufend gepflegt? Im Zuge der steigenden Baukosten (Baumaterial > +25%³), Zinsen (Zinsniveau +3,4%-Punkte⁴) einhergehend mit der aktuell hohen Inflation steht die Frage im Raum, wie viele „echte“ Interessenten es noch mit Bauabsicht gibt. Bei den aktuell explodierenden Baupreisen und Krisen sind lt. Herrn Konrad einige Interessenten abgesprungen. Der Markt der Baufinanzierung ist in den letzten Monaten eingebrochen, da es sich viele Menschen nicht mehr leisten können. Nicht unwahrscheinlich ist, dass weitere Interessenten aufgrund der wirtschaftlichen Lage abspringen werden. Dies ist auch in aktuellen Pressemitteilungen in der näheren Umgebung zu beobachten⁵. Wir regen daher an, die Interessentenliste abzufragen und zu aktualisieren, um ein aktuelles Bild von der Nachfragesituation zu erhalten, einen aktuellen Interessentenstand hierzu zu veröffentlichen und dies auch in die Bewertung der Notwendigkeit eines mit über 200% deutlich überdimensionierten Baugebiets einfließen zu lassen.
- 1.8. Im Zuge der Inflation und steigender Bauzinsen ist vermehrt zu lesen, dass Bauplätze zurückgegeben werden, da das Vorhaben wirtschaftlich für die Käufer nicht mehr abbildbar sei. Gibt es hierzu eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Gesamtkosten der Erschließung sowie zu erwartende Verkaufspreise €/qm Baugrund inkl. aller Erschließungskosten?
- 1.9. Eine weitere Anregung ist es, die Liste zu unterteilen in Interessenten aus Neuenstadt bzw. von außerhalb. In anderen Gemeinden wird u.a. bevorzugt für Einheimische geworben, sodass die ortsverbundene Bevölkerung mit besonderem Bedarf explizit berücksichtigt werden kann. Insbesondere die jüngere Generation von Neuenstadt ist aktiv auf der Suche nach Wohneigentum. Wie wird sichergestellt, dass die Wohneinheiten für Neuenstädter gebaut und nicht an den Höchstbietenden verkauft werden? Wir haben starke Bedenken, dass insb. die Geschosswohnbauten maximal ausgereizt werden, sodass die Verzahnung zum Bestand nicht ermöglicht wird, da nur der Profit im Vordergrund steht.

² Freie Flurstücke gem Geoportal BW, Abruf 29.11. 07:30h: 4438, 4439, 4451, 4459, 4458, 4457, 4456, 4413, 4445, 4383, 4559, 4561, 4562, 4563, 4564, 4577, 4578, 4576, 4579, 4572

³ gem. Bundesamt für Statistik, Panel 61261-0014, Wachstum seit 2015

⁴ 15-Jährige Sollzinsbindung: 1,22% Jan 2020 vs. 3,6% Nov 2022, gem. <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts/>

⁵ <https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/stuttgart/gemeinde-gammelshausen-bleibt-auf-bauplaetzen-sitzen-100.html>

- 1.10. Wie bereits mehrfach auf den Informationsveranstaltungen erwähnt, gibt es drei weitere Entwürfe zum Baugebiet Daistler III. Diese wurden weder veröffentlicht noch öffentlich diskutiert. Bitte stellen Sie uns die anderen Pläne vor und erläutern Sie, warum die Entscheidung gegen die Alternativvorschläge gefallen ist. Im Sinne einer transparenten Verwaltung sollte hier offen diskutiert und sich darüber konstruktiv ausgetauscht werden.

2. Versorgung, Infrastruktur und Ressourcen der Stadt Neuenstadt

Uns bewegt, ob Daistler III die Ressourcen und Infrastruktur von Neuenstadt (Kindergartenplätze, Schulplätze, Ärzteangebot, Gesundheitsversorgung, Anschlussstraßen zur Autobahn, Durchfahrtsbelastung bei Staus auf den Autobahnen) zu stark belastet.

- 2.1. Bereits jetzt platzt die Lindenschule (Grundschule) aus allen Nähten, dabei soll ein durchmischtes Gebiet (u.a. für Familien) in der Größenordnung von Cleversulzbach angesiedelt werden. Auf den vorläufigen Bebauungsplänen ist keine Grundschule vorgesehen, lediglich ein Kindergarten in direkter Nähe zu einem bereits Bestehendem. Dabei gibt es aktuell kaum Personal für eine umfassende Ganztagesbetreuung von Kleinkindern und Kindergartenkindern. Dies zeigt nicht zuletzt ihre Dauerannonce im Amtsblatt. Dazu ist der Lehrermangel an den Schulen in Baden-Württemberg immanent. Durch eine derart große Erweiterung der Bevölkerung mit einem hohen Anteil an Familien werden aus unserer Sicht die bereits bestehenden Probleme verschärft, wenn kein zusammenhängendes Gesamtkonzept entwickelt wird. Dies geht zu Lasten unserer Kinder. Bitte legen Sie dar, wie die Auslastung der Grundschulen und Kindergärten inkl. dem Gebiet Daistler III aber auch Helmbundquartier abgefangen werden soll.
- 2.2. Die Gesundheitsversorgung in Neuenstadt ist ein wunder Punkt. Neuenstadt hat z.B. bis dato keinen Kinderarzt und kaum Hebammen vor Ort. Umliegende Kinderärzte, wie die Gemeinschaftspraxis Dr. Binder in Weinsberg haben schon länger einen Aufnahmestopp für auswärtige Patienten und auch in Bad Friedrichshall und Neckarsulm können längst nicht mehr alle bedürftigen Patienten aus Neuenstadt aufgenommen werden. Bereits im Umkreis von 20-30km von Neuenstadt ist es schwierig eine Hebamme oder einen Kinderarzt zu finden. Sollte hier nicht auch der Fokus darauf liegen? Junge Familien sind unsere Zukunft auch in Neuenstadt. Warum wird hier nicht ausreichend Vorsorge betrieben, bevor weitere Bürger angesiedelt werden und die bestehende Anwohnerschaft damit in ihrer Versorgung noch mehr gefährdet wird?
- 2.3. Das Gleiche gilt für die hausärztliche Versorgung in Neuenstadt. Einige Ärzte sind bereits im Ruhestand und es werden Weitere aus Neuenstadt in naher Zukunft folgen (u.a. haben wir mit Herrn Dr. Häublein und Herrn Dr. Friebe nicht mehr die jüngsten Hausärzte). Das vorläufige Bebauungskonzept für Daistler III gibt keine Auskunft darüber, wie diese bereits vorhandene Unterversorgung von Neuenstädter Bürgern sichergestellt werden kann, da davon auszugehen ist, dass sich die Situation weiter verschärfen wird. Wie ist hier das Gesamtkonzept der Stadt Neuenstadt?

3. Eingriffe in Natur- und Umwelt

- 3.1. Bereits jetzt grenzt das Wohngebiet Daistler II, aber auch das wachsende Industriegebiet (III) an Biotope und Naturschutzgebiete an. Diese werden überbaut und unwiederbringlich zerstört, leider nur mit theoretischem Ausgleich (Brutkästen, etc.). Dazu rücken wir mit der Bebauung und Versiegelung von Flächen im Bestandsgebiet Daistler II bereits an unsere Nachbargemeinden Neckarsulm/Dahenfeld aber allgemein auch in Kochertürn/Stein an Degmarn/Oedheim usw. heran. Die Stadt verliert zunehmend die ländlichen Charakteristiken. Wie sollen diese noch erhalten bleiben und die Vorzüge einer ländlich gelegenen Kleinstadt bewahrt werden, wenn sämtliche Areale bis in Biotope und Naturschutzgebiete hinein überbaut werden? Da einzelne Gemeinderatsmitglieder auch gerne einen Vergleich der Stadt Neuenstadt zu Großstädten wie London oder Stuttgart ziehen: London strebt an, bis 2050 ca. 50% der Stadt grün zu machen.⁶
- 3.2. Umweltgutachten mit Ornithologischen Untersuchungen usw. belegen klar (z.B. Abb. Brutreviere), dass im Daistler-Gebiet viele Tierarten wie u.a. 31 (!) Vogelarten Nahrung, Brutstätten (neben Freibrüter auch Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter, Nischenbrüter, Bodenbrüter und Baumbrüter) und Schutzraum finden. Acht Vogelarten daraus wie z.B. die Feldlerche und der Hänfling sind sogar als gefährdet eingestuft! Dazu wurden schützenswerte Fledermäuse, Zauneidechsen und Schlingnattern nachgewiesen. Auch wenn diese Tiere sich nicht alle und nicht durchgängig direkt auf dem vorgesehenen Bauungsareal aufhalten, sondern in den direkt anschließenden Gehölzen, Biotopen und Grünanlagen, ist es doch sehr unrealistisch anzunehmen, dass diese durch jahrelangen Baulärm (Strassenbau, Tiefgaragenbau, Bau eines unterirdischen Bewässerungssystems, Hausbau) verstärkte Lichtverunreinigungen und dem dauerhaften Ansiedeln von erheblich vielen Menschen samt Kindern und Haustieren usw. nicht massiv gestört, zurückgedrängt, vertrieben und auch verletzt und getötet werden. Der Bestand ist bereits, im Vergleich zur Zeit des unbebauten Daistlers erheblich zurückgegangen und einige Tiergattungen sind unwiederbringlich vertrieben.
- 3.3. Zudem ist mit dem Flurstück 2603 ein Biotop betroffen, welches vollständig durch Anlage eines durchlaufenden Weges, einer Wegkreuzung sowie einem Grundstück zerstört wird. Die Legende zum Symbol „B“ ist zudem nicht aufgeführt im Vorentwurf des Bebauungsplans. Wir regen an, dieses Biotop weiterhin zu schützen.
- 3.4. Da wir massive Bedenken gegenüber dem Umweltgutachten haben, regen wir an eine Stellungnahme hierzu vom NABU Unteres Kochertal Deutschland anzufordern und in die Bewertung einfließen zu lassen.

4. Energieversorgung und Abgasbelastung

In den bereitgestellten Unterlagen ist das Energieversorgungskonzept nicht vollumfänglich dargestellt.

- 4.1. Da in den Plänen und in der Informationsveranstaltung hierzu nichts verbindliches dargestellt wird, regen wir im Sinne der Nachhaltigen Bebauung und Nutzung der Ressourcen an, eine zukunftsgesicherte Energieversorgung für das gesamte Gebiet

⁶ <https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/environment-and-climate-change/parks-green-spaces-and-biodiversity/parks-and-green-spaces>

- verpflichtend für alle Bauplätze aufzubauen um auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit mit Skalierungseffekten die Kosten pro Bauplatz gering zu halten.
- 4.2. Die Wärmeversorgung soll in der Tiefgaragenzone des Geschosswohnungsbaus integriert werden. Da die Art und Weise der Energieversorgung einhergehend mit den dazu technischen Anlagen nicht dargestellt werden, bestehen aus der Anwohnerschaft starke Bedenken bzgl. Lautstärke in den ruhigen Zeiten (nachts / Wochenende). Daher bitten wir, über die Energie- / Wärmeversorgung explizit informiert zu werden.
 - 4.3. Da der Wind im Baugebiet von Süden über den Hügel in den Bestand zieht, ist davon auszugehen (und bestehen starke Bedenken), dass die Abgase der Häuser bzw. auch der angedachten Nahwärmeversorgung direkt in den Bestand ziehen. Wie wird sichergestellt, dass es zu keiner schädlichen Luft- und Schadstoffbelastung im Bestand aufgrund der Konzentration der Windbewegung in den Bestand kommt?
 - 4.4. Zudem die Anregung, dass geprüft werden soll, ob eine Nahwärmeversorgung der angrenzenden Anwohner im Bestand zusätzlich möglich ist.
 - 4.5. In der Informationsveranstaltung wurde u.a. darüber gesprochen, dass auch Elektroladepunkte für Elektrofahrzeuge geschaffen werden. Es bestehen Bedenken über die Leistungsfähigkeit des bestehenden Stromnetzes, u.a. auch dadurch, da dies und auch die Verpflichtung zur Photovoltaik auf nahezu jedem Haus eine enorme Belastung für das bestehende Stromnetz darstellt. Hinzukommen weitere Tiefbauarbeiten bei der Erweiterung des Stromnetzes und damit weitere Eingriffe in die Natur. Wie wird diese Infrastruktur umgesetzt?
 - 4.6. Zudem bestehen Bedenken hinsichtlich der Entlüftung der Tiefgaragen. Üblicherweise wird eine Entlüftung gegenüber den Einfahrten eingebaut. Da die Einfahrten im Süden der neuen MFH geplant sind, besteht die Vermutung, dass die Nordseite der Grundstücke mit Entlüftungen Richtung Norden versehen wird. Daher steigt die Abgas- und insb. Lärmbelastung enorm.

5. Nicht richtige Angaben in den bereitgestellten Unterlagen

- 5.1. Die angenommen Geschossezahlen für die Wohngebäude mit der Anschrift „Im Daistler 5“ sowie „Im Daistler 7“ sind nicht korrekt im städtebaulichen Konzept ausgewiesen. Es handelt sich gem. Bauplan aus Daistler II um 1+D Geschosse mit einer Traufhöhe von 4,20m. Daher bestehen Bedenken über die richtige Ausgangshöhe der EFH-Grundstücke im Bauplan und darauf aufbauend die angenommene bereits höhere Bauweise im städtebaulichen Konzept. Wir bitten dies richtig zu stellen.
- 5.2. Weiterhin sind nicht die echten Gebäude im Bestand abzubilden, sondern die genehmigten Baufenster. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der korrekten Darstellung der Ausgangssituation und darauf aufbauend eine falsche Annahme bei der Ausgestaltung der Planung, da damit eine weitere Entfernung angenommen und argumentiert wird obwohl das Baufenster weniger Distanz aufweist.

6. Umsetzung des Baugebiets

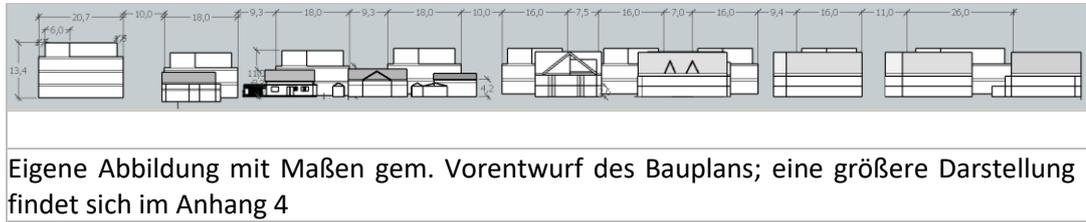
Aus dem Bauplan werden die verschiedenen Bauabschnitte / Bauzonen nicht ersichtlich. Zudem gibt es viele Kritikpunkte am Vorentwurf.

- 6.1. Wir regen an, die Bauabschnitte (s. auch Feedback in der Informationsveranstaltung) transparent darzustellen.
- 6.2. In der Begründung, S. 10 / S. 11 wird sich sehr um die dann mögliche Aussicht im Südwesten gesorgt, im Gegensatz dazu steht die regelmäßig angesprochene aber planerisch nicht erfolgte Verzahnung mit dem Bestandsgebiet. Insbesondere der kasernenartige Bau im Norden / Nordosten des neuen Baugebietes spaltet den Bestand vollständig ab. Im Bereich der Bestands-Mehrfamilienhäuser resultiert aufgrund der Bauweise eine kastenartige Wirkung und steht damit in unverhältnismäßigem Widerspruch zur bisherigen Bauweise mit Satteldach. Es bestehen hier massive Bedenken hinsichtlich der Lebensqualität (Lärm- und Feinstaubbelastung) der Einwohner der Bestandsgrundstücke, auch in den Mehrfamilien- und Reihenhäusern entlang der Grenze zwischen neuem und altem Baugebiet: Aus Sicht des Bestands belastet im Norden die vielbefahrene und einzige Zugangsstraße zum Bestandswohngebiet „Im Daistler“ die Anwohner mit Lärm und Rasern, deshalb ist der Rückzugsraum der Bestandsbauten nach Süden hin ausgerichtet. Auch der bestehende Fußweg im Süden wird gern genutzt. Durch den kasernenartigen, 3-geschossigen Bau wird die Lebensqualität durch ständige Einsichtnahme der neuen Nachbarn auf die Bestände deutlich eingeschränkt. Auch in den Mehrfamilienhäusern ist die direkte Einsichtnahme in Wohnungen möglich. Deren Balkone können nicht verhängt werden und würden einer Erweiterung um einen Sichtschutz nicht standhalten. Daher ist der Rückzugsort so nicht mehr nutzbar. Es gilt als erwiesen, dass zunehmende Lärmbelastung, Luftverschmutzung und Lichtbelastungen Menschen zusätzlich belasten und schädigen in Form von zunehmenden Atemwegsbeschwerden, Herz-Kreislaufbeschwerden, Schlafstörungen, Nervosität, Konzentrationsstörungen usw.. Daher haben wir massive Bedenken über die Höhe und geplante Art und Weise des Geschosswohnungsbaus.
- 6.3. Ein weiteres Argument, warum von einer städtebaulich ansprechenden Verzahnung und Verknüpfung mit dem angrenzenden Wohngebiet „Daistler II“ (s. Begründung, S. 1, Punkt 1.2) keine Rede sein kann ist: Im Bauplan für „Daistler II“ wurden für die Einfamilienhäuser (Schablone WA₁ / I_B) eine Traufhöhe von 4,2m festgelegt. Dem gegenüber steht nun ein 11,0m (damit Faktor 2,6) hohes Gebäude. Das Argument der zurückversetzten Staffelgeschosse als Kompensation kommt gegenüber dem Bestand nicht zum Tragen. Es ist davon auszugehen, dass die volle Gebäudehöhe im Norden des Neubaugebiets zum Vorschein kommen wird. Bei einem Pultdach ist der höchste Punkt aufgrund der Südausrichtung der notwendigen PV-Anlage im Norden zu sehen. Bei einem Flachdach mit Sattelgeschoss werden im Wesentlichen nur die Ost-, West- und Südseite zurückversetzt. Wer baut schon seinen Balkon nach Norden? Daher bestehen massive Bedenken hinsichtlich der gewählten Schablonen und angeführten Argumentation. Die Bebauung muss sich angemessen an den Bestand angliedern und im Norden auch gegenüber dem Bestandswohngebiet attraktiv und in ähnlicher Höhe gestaltet werden. Hierzu finden Sie eine entsprechende kalkulatorische Simulation im Anhang 1: Bei einer Reduktion aller Geschosswohnbauten auf 1+D würden 26 Wohneinheiten wegfallen, die Bruttowohndichte ist mit 67 immer noch weit über den geforderten 50. Die reduzierten

Wohnungen würden mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das aktuelle Helmbundquartier kompensiert bzw. bei Bebauung der noch offenen > 90 unbebauten Grundstücke vollständig kompensiert werden.

- 6.4. Bitte erläutern Sie uns, warum im Nordwesten eine Verzahnung der Bestands-Reihenhäuser an die Neubau-Reihenhäuser erfolgt und im Nordosten dies aktuell nicht der Fall ist.
- 6.5. Bei der Investition in den Bestand vor 20 Jahren wurden insb. im Bereich der Einfamilienhäuser als auch beim Wohnungskauf im Mehrfamilienhaus Zusagen der Stadt Neuenstadt getroffen, dass die Bebauung im Anschluss an den Bestand dem Charakter des Bestands entsprechen werde. Beim Verkauf der Grundstücke (u.a. Im Daistler 7) und einer Wohnung im Dachgeschoss Im Daistler 9 wurde dies seitens der Stadt Neuenstadt explizit betont, da dies für die Investierenden eine Grundvoraussetzung für den Kauf war. Dieser Zusage wird nicht nachgekommen und rückt die Stadt in kein vertrauenswürdigen Licht. Bitte äußern Sie sich hierzu, warum nun Zusagen nicht mehr eingehalten und bewusst Investitionen untergraben werden.
- 6.6. Verschattung: wie bereits an der Informationsveranstaltung angesprochen, besitzen alle Einfamilienhäuser gegenüber der verdichteten Wohnbauweise entweder Photovoltaik und/oder Solarthermie. Eine weitere Photovoltaikanlage ist bereits projektiert. Eine Verschattungssimulation erfolgte bislang nicht, auch wurde dieser Aspekt des Bestands Seitens der Planung zu keiner Zeit angesprochen. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der möglichen Verschattung und verzögerten Amortisationsdauer aufgrund der Höhe der MFH. Die Schizophrenie besteht darin, dass für das Neubaugebiet aufgrund aktueller Gesetzgebung eine Photovoltaikanlage zwingend vorgeschrieben wird, für den Bestandsbau werden mögliche Einbußen aber ungeprüft in Kauf genommen. Eine mögliche Lösung ist auch hier, die Gebäudehöhe gegenüber der EFH deutlich zu reduzieren.
- 6.7. Referenzpunkt: In den Schnittgrafiken sowie in der Informationsveranstaltung wurde oft auf die Referenz-Gebäudehöhe von 11m hingewiesen. Hier bestehen massive Bedenken hinsichtlich der allgemeinen Anwendbarkeit dieser Angabe. Die Referenzhöhe wurde anhand des Gebäudes „Im Daistler 13“ auf dem Flurstück 4341 gesetzt, welches auf ca. 212-213m Höhe im Bebauungsplan angegeben wird. Dieses Gebäude ist direkt neben der Kuppe (Hausnummer 15) und damit am höchsten Punkt des Bestandsgebiets. Von dort ausgehend werden alle Gebäudehöhen gerechtfertigt. Jedoch fällt das Gebiet nach Osten hin um 5-6m auf 207-208m ab. Die Gebäudehöhen im Bereich der EFH beginnen ab ca. 211-211,5m und enden mit Hausnummer 1 bei ca. 209m gem. den Bauhöhen im Bauplan. Aus dem Bauplan wird nicht ersichtlich wie weit die neuen Geschossbauten aus dem Boden ragen, bzw. wieviel der Boden abgetragen wird. Die Bestands-EFH liegen z.T. abschüssig in Richtung Norden, sodass die Bestandsgebäude noch einmal um ca. 0,5m niedriger sind. Hinzu kommt die im Baugebiet Daistler II definierte Traufhöhe von 4,2m. Daher sind die im Geländeschnitt 2 dargestellten Schnittzeichnungen zwar korrekt, können aber nicht auf die Einfamilienhäuser angewendet werden. Im Anhang 3 (markierte rote Linie) finden Sie die Traufhöhe auf Höhe des Bestands Im Daistler 3 auf ca. 209m Höhe in den Geländeschnitt eingezeichnet. Dies zeigt deutlich, dass der Bestand bei der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt wurde und aufgrund der gewählten Schablone die Charakteristika des Bestands ignoriert wurde.
- 6.8. Zudem sind die Gebäudebreiten der MFH mit 18m nahezu 60% breiter im Vergleich zu den bisherigen Gebäudebreiten im Bereich der Bestands-EFH. Die Gebäudelängen sind mit 22m

doppelt so lang wie die Bestands-EFH. Dementsprechend werden die Charakteristiken des Bestands nicht fortgesetzt, sondern ignoriert. Da es für das Ingenieurbüro schwierig ist, eine entsprechende Sicht aus einem der Gärten abzubilden, finden Sie anbei die maßstabsgetreuen Skizzen der neuen Kaserne, im Anhang 4 ist diese vergrößert dargestellt.



- 6.9. Bedenken bestehen hinsichtlich der anstehenden Tiefbauarbeiten an den Grundstücksgrenzen des Bestands, die deutlich näher an den Bestand geplant sind als die Baufenster selbst. Bereits heute sind in den Gebäuden Im Daistler 9 bis 13 Rissbildungen zu beobachten. Es wurden kürzlich 150 T€ für die Reparatur aufgewendet. Bedenken bestehen hier darin, dass die Hoch- und Tiefbauarbeiten diese Rissbildungen deutlich fördern und zusätzliche Schäden verursacht werden. Die derzeitige Rissbildung im MFH im Bestandsgebiet ist unter Anhang 5 ersichtlich.

7. Straßenplanung

Die Ausgestaltung der Straßenbreite (mit 5,5m) sowie der vorhandenen Gehweginfrastruktur (mit 1,5m bzw. keinem Gehweg) ist äußerst knapp bemessen, familienunfreundlich und sollte überarbeitet werden.

- 7.1. Geplante Gehwege: Die RaSt 06⁷ geht auf S. 19, Tabelle 4 davon aus, dass Personen mit Rollstuhl / Kinderwagen bzw. auf S. 18 Tabelle 3 auch Fahrradfahrer mit einer Breite von 1,0m anzunehmen sind. Daher muss bei Begegnung auf der südlichen Tangente wie auch allen Querverbindungen bei Begegnung von 2 Kinderwägen oder auch 2 (Kinder-) Fahrrädern auf die Straße ausgewichen werden. Auch die Begegnung zweier Fußgänger ist auf S. 19, Bild 20 mit 1,8m Breite angegeben. Damit erfüllt die Gehwegplanung nicht die Anforderungen des RaSt 06. Abgesehen von der techn. Anforderung ist es nicht sinnvoll in einem neuen Wohngebiet schmale Gehwege zu bauen. Das Bestandsgebiet zeigt bereits heute anschaulich, dass die Gehwege (1,5m Breite) regelmäßig zu gefährlichen Situationen mit dem fahrenden Verkehr führt. Aufgrund der universellen Ausrichtung des Baugebiets mit der Abdeckung der unterschiedlichen Wohnbedarfe (Familien, Seniorenzentrum, Kindergarten, Café) ist mit einer hohen Auslastung auf den Gehwegen zu rechnen. Stand der Technik ist eine Breite von 2,50m, welche sowohl von der Bundesregierung⁸ als auch vom FUSS e.V.⁹, dem Fachverband Fußverkehr Deutschland, empfohlen wird.

⁷ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06, Ausgabe 2006 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Stand 15. Dezember 2008

⁸ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/faq-fusswegeplanung-1800308>

⁹ <https://www.fuss-ev.de/planung-regeln-sicherheit/breite-2-50-meter>

Die Bundesregierung führt auf Ihrer Homepage weiter aus:

Gehwege sollen grundsätzlich mit dem Regelmaß von 2,50 Meter Breite geplant werden. Die veraltete Vorgabe eines Mindestmaßes von 1,50 Meter existiert schon lange nicht mehr - weder im aktuellen Regelwerk noch in der Straßenverkehrs-Ordnung und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift.

Quelle: s. Fußnote 5

Von der Homepage des FUSS e.V. ist zu entnehmen:

Das Grundmaß von 1,80 Meter für den „Verkehrsraum“ des Fußverkehrs ist auf den Begegnungsfall bzw. das Nebeneinandergehen von zwei Personen ausgerichtet. **Mit ihm und den Seitenräumen ergibt sich ein „lichter Raum“ bzw. als „Regelbreite“ das absolute Mindestmaß für Seitenraum-Gehwege von 2,50 Metern.**

Quelle: s. Fußnote 6

Wir fordern die Gehwegplanung mit den Erfahrungen aus dem Bestandsgebiet zu überarbeiten, aus Sicht von Familien zu überdenken und sich am Stand der Technik zu orientieren.

- 7.2. Des Weiteren regen wir an, dass die Gehwege so hoch gebaut werden, dass es für Fahrzeuge nur mit Aufwand möglich sein wird, diese zu befahren. Die Lehre aus dem Bestandsgebiet zeigt, dass niedrige Gehwege „einfach“ überfahren werden, auch wenn Fußgänger sich auf diesem befinden. Somit wäre sichergestellt, dass der Gehweg nicht zur Straße wird. Auch hier schreibt die Bundesregierung von Bordsteinkanten bis 6cm¹⁰.
- 7.3. Straßen ohne Gehwege: Zu bedenken ist die Verkehrssicherheit in den Anliegerstraßen, die ohne Gehweg gebaut werden. Da davon auszugehen ist, dass dort auch viele Kinder morgens bzw. mittags auf dem Weg von der / zur Schule auf der Straße zwischen den parkenden Autos laufen müssen, ist mangelhaft im Sinne der Verkehrssicherheit. Auch hier zeigen die Bilder aus dem Bestand (s. Anhang 2) anschaulich, wie in der Praxis tagsüber wie auch nachts geparkt wird.
- 7.4. Zuleitung auf die außenliegenden Gehwege: Die Erreichbarkeit der außenliegenden Gehwege mit 3,0m Breite ist nur schwer nachvollziehbar, da diese nur über 3 Übergangspunkte erreicht werden können: Nordwesten (Übergang zu Daistler II), Westen (zwischen den EFH) sowie im Süden (aus der Grünen Lunge heraus). Im Bereich der EFH Bebauung im Südosten gibt es keinen direkten Übergang. Hier sollten deutlich mehr Übergänge geschaffen werden.
- 7.5. Wir geben zu bedenken, dass es im Bestand bereits heute zu Problemen, bspw. im Falle eines Rettungseinsatzes kommt, sofern parkende Autos die Fahrbahn verengen. Im Anhang 2 sind Fotos angeheftet, welche die Parksituation in den Anwohnerstraßen zeigen. Teilweise ist ein Befahren des Gehwegs notwendig, um in die Straße einbiegen zu können. Insofern ist davon auszugehen, dass bspw. auch Besucher in den südlichen Bereichen die Fahrzeuge auf der Straße parken werden, da Parkplätze nur im Norden verfügbar sein werden.
- 7.6. Zudem ist mit einer weiteren Parkbelastung im Bestandsgebiet zu rechnen, wenn sich im Westen der Besuch ankündigt und auch die Parkplätze von Daistler II mitgenutzt werden.
- 7.7. Straßenbreite: Die Straßenbreite mit 5,5m ist vermeintlich korrekt angesetzt, jedoch bleibt festzustellen, dass diese schmaler als im Bestandsgebiet ist. Als Anregung für das

¹⁰ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/faq-fusswegeplanung-1800308>

Bestandsgebiet könnte es sein, dort ebenfalls die Straßenbreite auf 5,5m zu reduzieren und den Fußweg entsprechend zu verbreitern um auch hier die Geschwindigkeit baulich zu drosseln.

- 7.8. Die Straßenführung sehen wir als mangelhaft und uninspiriert an. Hier bestehen aufgrund der Erfahrungen mit dem fließendem Fahrzeug- und Fußgängerverkehr im Bestandsgebiet hohe Bedenken. Das Bestandsgebiet ist heute kurvig gebaut und erlaubt aufgrund dieser Situation nur bedingt hohe Fahrzeuggeschwindigkeiten, die Fahrmanöver dagegen sind z.T. abenteuerlich und gefährlich (schnelles abbremsen, kurzfristiges einscheren zurück auf die eigene Spur, überfahren des Gehwegs, etc.). Dagegen wird im Neubaugebiet eine ca. 250m kerzengerade verlaufende schmale Straße gebaut, die zudem noch am Kopf der Grünen Lunge seinen Auslauf in einem ggf. vorhandenem Café/Seniorenwohnheim findet. Es ist von einer massiven Lärmbelästigung und Gefahrenzone mit „Durchschusswirkung“ auszugehen, da keinerlei bauliche Verkehrsberuhigung vorgesehen ist. Daher wird allen Anliegern auf der Nordseite mit Ausrichtung der Wohnungen hin zur Verkehrsachse ein dauerhaft hoher Lärmpegel zugemutet. Es ist davon auszugehen, dass der Lärm durch die hohen schluchtenartigen Bauten auch deutlich im Bestand zu hören sein wird. Damit ist der Bestand wie auch der nördliche Teil von zwei Seiten deutlich lärmbelastet. Es sollte beim Straßenverlauf bereits baulich vorgesehen werden, dass dies keine gerade Durchgangsstraße ist, und entsprechend frühzeitig Beruhigungsmaßnahmen mit geplant werden. Daher regen wir an, dass weitere bauliche Mittel eingesetzt werden: alternierendes Parken (wie es bereits im Bestandsgebiet gelebt wird, jedoch nicht vorgesehen war), weitere Parkflächen, Bauminseln und versetzte Straßen, Aufpflasterungen, Temposchwellen, Berliner Kissen und / oder Straßenunterbrechungen. Nichts findet sich hierzu in den Bauplänen wieder. Zur Inspiration finden Sie nachfolgend ein Beispiel aus einem vergleichbaren Neubauquartier (ca. 13 Hektar) in Pfaffenhofen an der Ilm¹¹.



¹¹ https://pfaeffenhofen.de/dokumente/3077/BP_157_Pfaeffelleiten_-_1._%C3%84nderung.pdf

- 7.9. Die Verkehrszählung im Bestandsgebiet ist aus unserer Sicht nicht ausreichend. Sie wurde an einem einzigen Tag vor- und nachmittags durchgeführt (31.03.) und kann daher nicht als repräsentativ gesehen werden. Warum wurde diese nicht über versch. Tage und Wochen hinweg aufgeteilt, sondern an einem Tag Vor- und nachmittags als Grundlage für die Ausplanung genommen? Vor diesem Hintergrund haben wir starke Bedenken zwecks der Aussagefähigkeit dieser Zählung. Wir regen an die Verkehrszählung insb. vor dem Hintergrund der neuen Quartiere und damit veränderter Belastung im unteren und oberen Bereich der Eberstädter Hohle zu wiederholen. Zudem müssen die neu geschaffenen Quartiere Helmbundquartier sowie potentiell die Belastung aus einem möglichen Baugebiet Schmiede in der Prognose mit berücksichtigt werden. Im Verkehrsgutachten sind diese Gebiete auf S. 8, Punkt 4.2 nicht aufgeführt. Daher zweifeln wir die Nutzbarkeit dieser Statistik vom März 2022 sowie die verwendeten Strukturdaten zu den prognostizierten Einwohnerzahlen stark an und bitten um eine statistisch nachgewiesene Belastung, die nicht nur einen Vor- und Nachmittag umfasst, sondern einen längeren Zeitraum betrachtet sowie ein erneutes Gutachten inkl. den veränderten Strukturdaten.

8. Wirtschaftlichkeit

- 8.1. Weiterhin gibt es massive Bedenken über die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungs-, Gebäude- und Grundstückspreise an der nördlichen Grenze zum Bestandsgebiet. Eine mögliche Verkaufspreisminderung fußt auf mehreren Annahmen: Verbaute Sicht und deutliche Steigerung des Lärms, mehr Abgase sowie durch Verschattung und dauerhafte Einsichtnahme in den Bestand. Somit ergeben sich hohe Qualitätsverluste, die für das Klima der Nachbarn des Bestands- und Neubaugebiets untereinander nicht förderlich sind. Wer trägt die Kompensation für diese reduzierten Verkaufspreise? Wir gehen davon aus, dass die Stadt die bei möglichen Verkäufen entstehenden Verluste übernimmt.
- 8.2. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung wurde vom Ingenieurbüro die Regenwasserableitung nebst kostenintensiver Regenwasserdrosselung nach Dahlenbach und Limbach vorgestellt. Leider finden sich die 9,9 M€ nicht in der Kostenaufstellung des Baugebiets. Wir regen an eine vollumfängliche Kostenplanung nebst Verkaufspreise zu erstellen und diese mit Erlösrechnung zu veröffentlichen.
- 8.3. Leider findet die auf S. 27 erwähnte, ggf. notwendige Linksabbiegerspur keine Berücksichtigung in den Kosten des Gebiets.
- 8.4. Somit bestehen massive Bedenken hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des aktuell geplanten Unterfangens.

Wie man deutlich erkennen kann, wurde sich hier konstruktiv und umfassend mit dem Vorentwurf der Planung auseinandergesetzt.

Aus unserer Sicht beinhaltet das geplante Baugebiet noch deutlich Verbesserungspotential und ist an den Örtlichkeiten und dem Bestandscharakter „vorbei“ geplant. Weder gliedert sich das Gebiet an, noch verzahnt es sich, noch wird auf die Anwohner Rücksicht genommen. Das Gegenteil ist der Fall. Probleme im Bestand werden nicht nachhaltig gelöst, es werden überdimensionierte Gebäudeklötze an die Gärten gestellt, Straßenverläufe mit den gleichen Fehlern wie im Bestand erneut geplant und

Unsummen für eine hochkomplexe Entwässerung ausgegeben. Zudem ist die Argumentation des Wohnraummangels aufgrund der über 90 unbebauten Grundstücke sowie weiterer entstehender Bauplätze in und um Neuenstadt herum aus unserer Sicht nicht stimmig.

Daher appellieren wir an Sie, den bisherigen Plan zu überdenken und auch die Anwohner mit in die Entscheidungen „vor Ihrer Haustür“ mit einzubeziehen, als ob es ihre Eigene wäre.

Wir sind jederzeit offen für einen gemeinsamen Dialog.

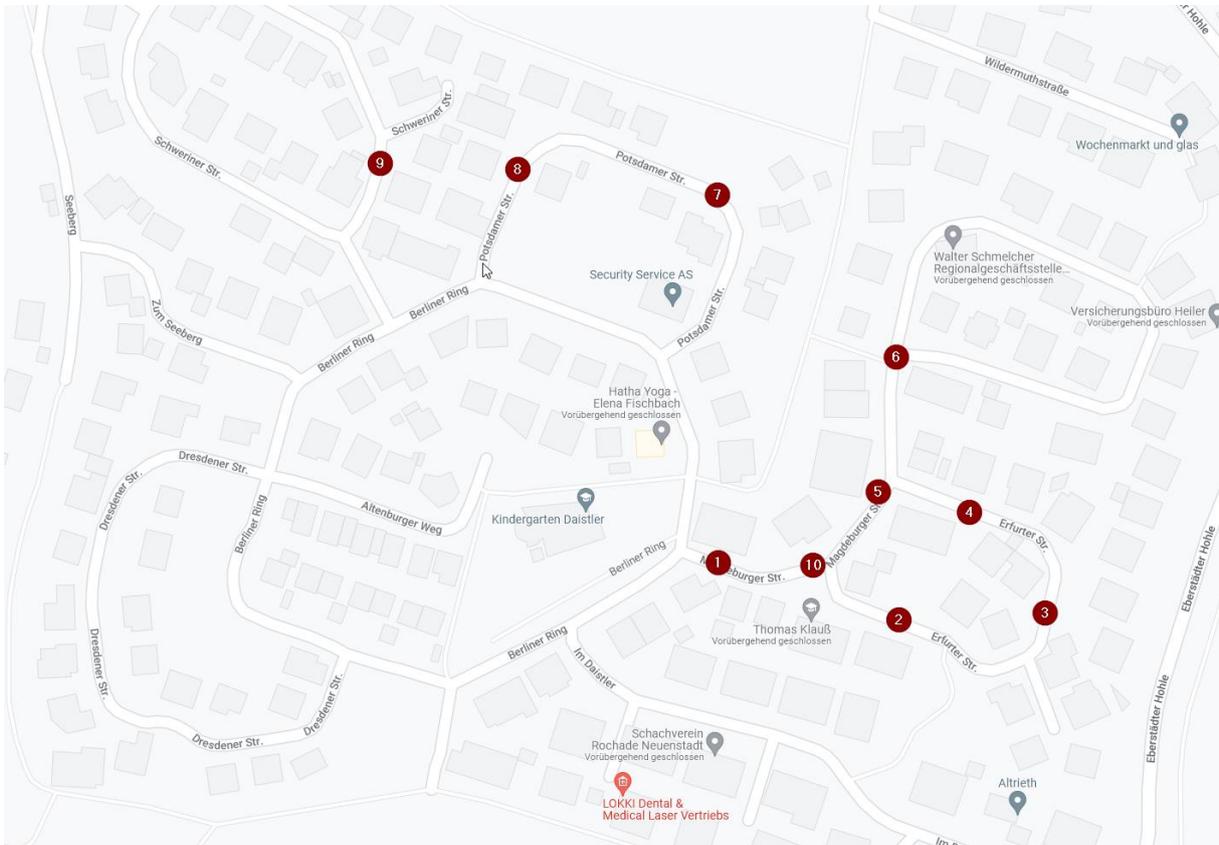
Die unterzeichnenden Anwohner und Unterstützer

Anhang 1: Simulation Bruttowohndichte bei Reduktion auf 1+D Vollgeschosse im Nordosten

Angaben gem. Begründung S. 17				Simulation 1	
				Reduktion MFH Norden auf 2 / 1+D Geschosse	
Typ	Anz. Gebäude	Anz. WE		Anz. WE	Veränderung
EFH	38	76		76	0
DHH	12	12		12	0
LH	10	10		10	0
GHH	12	12		12	0
RH	6	23		23	0
MFH	17	197		171	-26
Gesamt	95	330		304	-26
Differenz zu veröffentlichter WE Angabe			-3	-3	0
Veröffentlichte WE			327	301	-26
Anz. EW / WE			2,1	2,1	0
Anz. Einwohner (EW)			686,7	632,1	-54,6
Hektar			9,5	9,5	0
Bruttowohndichte			72,28	66,54	-5,75
Details MFH					
	Schablone	Grundmaße	Anz. WE	Anz. WE	Veränderung
NO		6 22m x 22m	16	8	-8 2 Geschosse statt 3+D
ggü DII		5 22m x 18m	30	18	-12 1+D Geschosse statt 2+D
ggü DII		5 22m x 16m	16	12	-4 1+D Geschosse statt 2+D
ggü DII		5 22m x 16m	12	8	-4 1+D Geschosse statt 2+D
NW		5 22m x 26m	15	15	0
Mitte Links		5	10	10	0
Mitte Rechts		5	10	10	0
Mitte Links		4	5	5	0
Mitte Rechts		4	13	13	0
Mitte Ost		4	15	15	0
Mitte Ost		4	24	24	0
Mitte Ost		4	9	9	0
Ost		4	24	24	0
	Summe		197	171	-26
Details Reihenhäuser					
	Schablone		Anz. WE	Anz. WE	Veränderung
NW links	2		3	3	0
NW rechts	2		4	4	0
NW Mitte	2		5	5	0
NW Mitte rechts	2		4	4	0
Mitte links	2		3	3	0
Mitte rechts	2		4	4	0
	Summe		23	23	0

Anhang 2 – Parksituation im Bestandsgebiet / Eigene Aufnahmen 29.11. abends 22-23 Uhr; 03.12. nachmittags 15 Uhr

Standorte:



Standort 1 (29.11.):



Standort 2 (29.11.):



Standort 3 (29.11.):



Standort 4 (29.11.):



Standort 5 (29.11. + 03.12.):





Standort 6 (29.11.):



Standort 7 (29.11.):



Standort 8:



Standort 9:

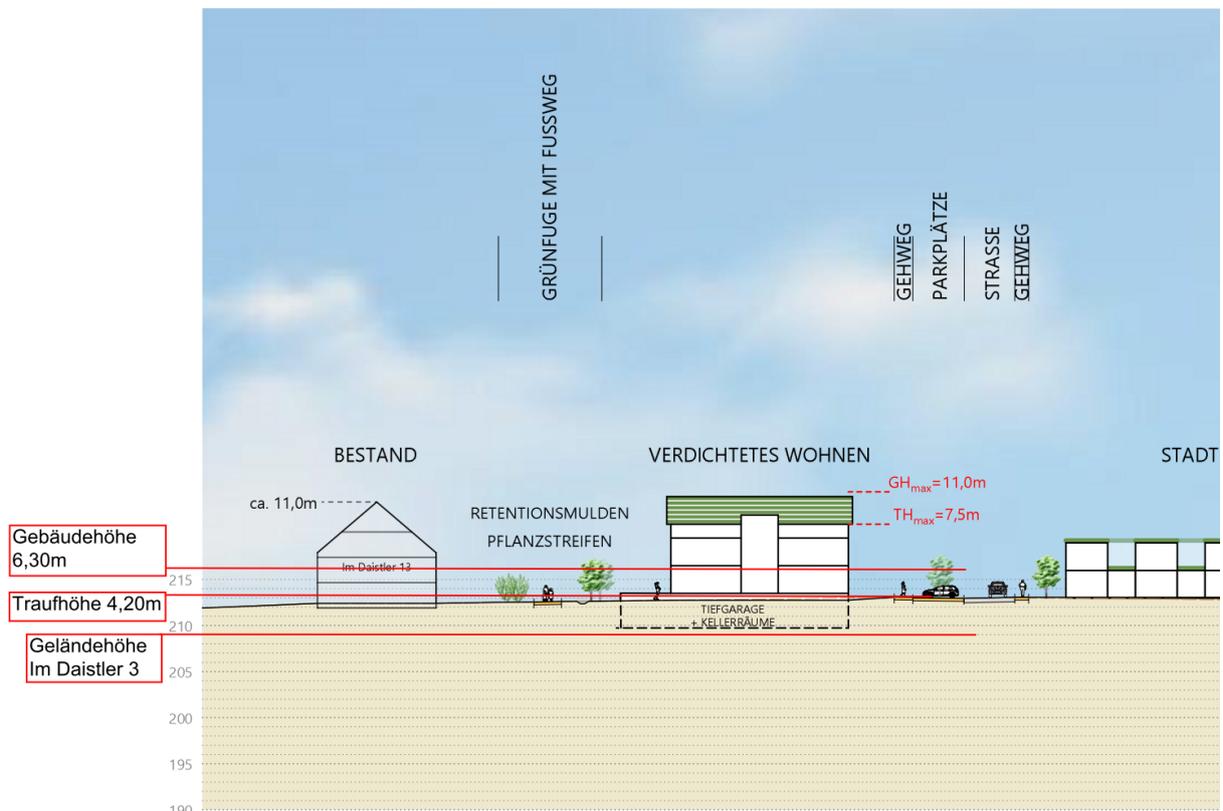


Standort 10 (im Verlauf von Standort 1 nach 5, 03.12.):



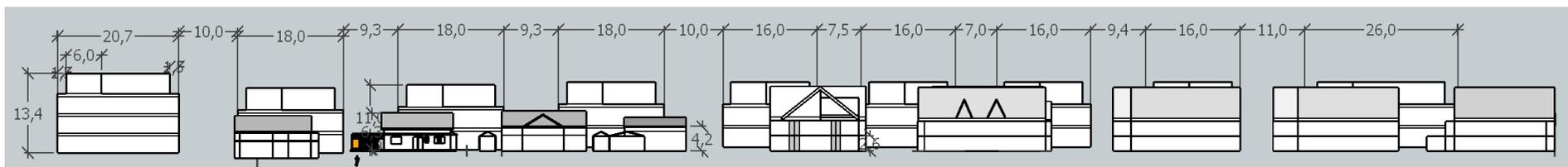
Anhang 3 – Überarbeiteter Geländeschnitt 2 inkl. Markierung der EFH Gebäude

Originalzeichnung aus den bereitgestellten Unterlagen, rote Markierung zeigt EFH-Bestandshöhen.

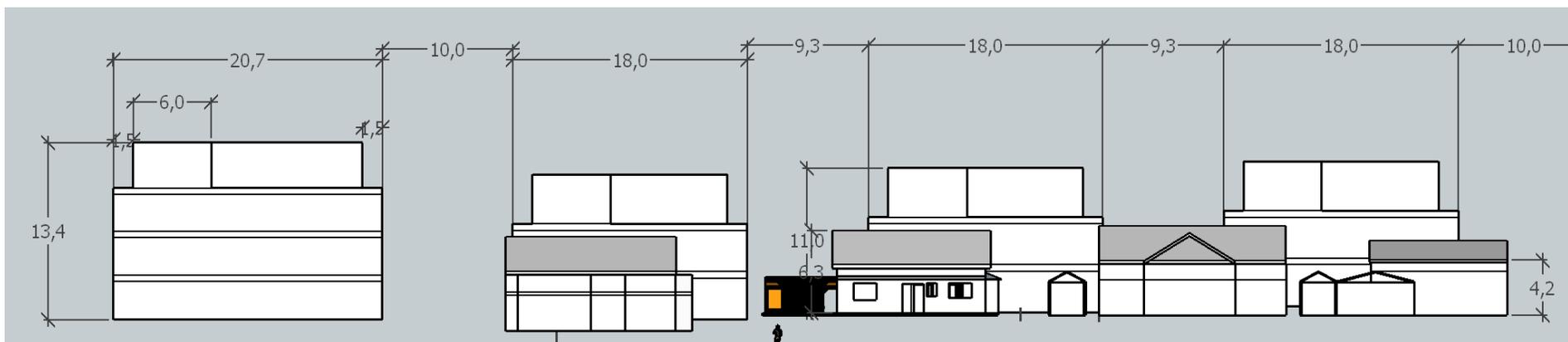


Anhang 4 – Rückansicht Bestandsgebiet mit Kasernenbau

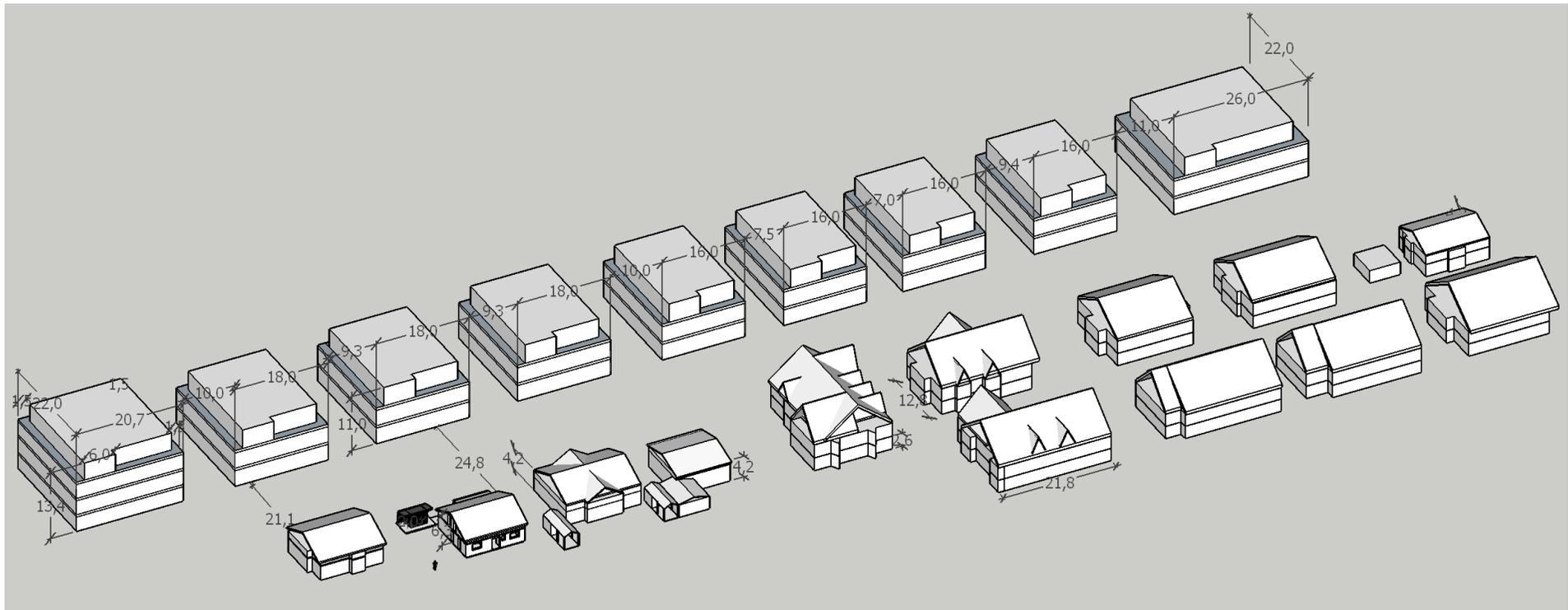
Verhältnisse sind maßstabsgetreu und aus dem Vorentwurf zu den Bauplänen entnommen. Dachgeschosse bei den neuen MFH-Gebäuden um jew. 1,5m zurückversetzt auf 3 Seiten (Ost, West und Süd, auf Nordseite je Gebäude 6m langes Teilstück welches an die Außenwand anschließt), vereinfachte Darstellung; Gebäudehöhen Daistler 9-13 anhand der Geschoszahl abgeleitet und mit Eigentümer verifiziert. Ansteigendes Gelände ist nicht berücksichtigt, insb. im Bereich der Bestands-MFH ist mit einer Überschreitung der Bestands-MFH durch die neuen Mehrgeschossbauten zu rechnen.



Fokus auf die 4 Bestands-EFH – völlige Verdeckung und volle Einsicht in die Gärten / Zimmer



Gesamtansicht aus Perspektive Nordosten



Anhang 5 – Rissbildung im Bestands MFH

